

## BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

*Romuald Januszewski*

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

### OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości prawa własności nieruchomości lokalowej  
stanowiącej lokal mieszkalny, do sprawy komorniczej Km 1299/20.

Nr sprawy Km 1299/20

Adres lokalu Ul. gen. Wł. Sikorskiego 71/5, Zielona Góra  
Księga wieczysta lokalu ZG1E/00052673/3

Wartość prawa do lokalu **214 800 zł**

*Słownie: dwieście czternaście tysięcy osiemset zł.*

Opracował : *Romuald Januszewski*

Kwiecień 2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie nieruchomości:                   | Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny.<br>Adres: ul. gen. Wł. Sikorskiego 71/5, Zielona Góra<br>Księga wieczysta lokalu ZG1E/00052673/3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Opis nieruchomości:                         | Lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokalizacja w pośredniej części miasta, na terenie z zabudową mieszkaniową i niemieszkalną.<br>Uzbrojenie terenu: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gazociąg, telefon. Budynek mieszkalny trzykondygnacyjny. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Rok budowy przed 1939 r.<br>Lokal mieszkalny nr 5 na III kondygnacji ( 2 piętro), składa się z dwóch pokoi, jasnej kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Wyposażenie w instalacje, wod-kan, gaz, elektr. Ogrzewanie etażowe z kotłem gazowym. Standard przeciętny, stan techniczny przeciętny /dostateczny.<br><b>Powierzchnia użytkowa lokalu Pu = 62,90 m<sup>2</sup>.</b> |
| Cel wyceny:                                 | Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego, do sprawy komorniczej Km 1299/20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zakres wyceny:                              | Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 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 <b>WRU</b> .<br>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Oszacowana wartość rynkowa prawa do lokalu: | <b>214 800 zł</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Data określenia wartości rynkowej:          | 01.04.2022 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Data sporządzenia operatu:                  | 01.04.2022 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 .....                                                   | 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. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....                                      | 4  |
| 4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym .....                              | 5  |
| 4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....                         | 5  |
| 4.3.1. Lokalizacja i otoczenie budynku mieszkalnego .....                               | 5  |
| 4.3.2. Opis budynku mieszkalnego .....                                                  | 5  |
| 4.3.3. Opis lokalu mieszkalnego nr 5. ....                                              | 5  |
| 5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA<br>WYCENY ..... | 6  |
| 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....                                      | 7  |
| 7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....                | 9  |
| 7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena .....                                        | 9  |
| 7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących .....                                 | 11 |
| 7.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max. ....         | 11 |
| 7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości. ....                                   | 11 |
| 8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....                                 | 12 |
| 9. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....                                                        | 12 |
| 10. ZAŁĄCZNIKI .....                                                                    | 13 |

## **1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Lokal mieszkalny nr 5 położony w budynku mieszkalnym w Zielonej Górze przy ul. gen. Wł. Sikorskiego 71.

Lokal o powierzchni użytkowej 62,90 m<sup>2</sup>, ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00052673/3.

### **1.2. Cel wyceny**

Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego do sprawy komorniczej Km 1299/20.

### **1.3. Zakres wyceny**

Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 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 31.08.2021r. do sprawy Km 1299/20.

### **2.2. Podstawy materialno - prawne**

- Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102 poz. 651), 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 Rzecznawców Majątkowych”,
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”,

**2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych**

- Uchwała nr LVI/727/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 listopada 2009r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, dla terenu „Słoneczne”,
- księga wieczysta ZG1E/00052673/3,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w obecności Komornika Sądowego Tomasz Karpińskiego i pana Macieja Taniewskiego,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

**3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY**

- |                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny                          | 01.04.2022 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 01.04.2022 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny   | 07.10.2021 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości            | 07.10.2021 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. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny lokalu mieszkalnego określono na podstawie badania księgi wieczystej ZG1E/00052673/3, prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

**Typ księgi:**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

**Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):**

Położenie: miasto Zielona Góra, ul. Sikorskiego 71, lokal nr 5,

Przeznaczenie: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, schowek,

Kondygnacja: 3

Odrębność: tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 62,90 m<sup>2</sup>

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

Udział równy 157 / 1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00052140/8,

**Dział II- (Własność):**

Maciej Michał Taniewski w udziale 1/1,

**Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):**

- Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdego z właścicieli nieruchomości na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2019r. o

przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

- Wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie 1299/20,

#### **Dział IV- (Hipoteka):**

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 653051,70 zł. Wierzyciel: Ministerstwo Finansów.

#### **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 lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cytowanego w pktcie 2.4, budynek z szacowanym lokalem znajduje się na terenie opisanym jako **MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

#### **4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny**

##### **4.3.1. Lokalizacja i otoczenie budynku mieszkalnego**

Szacowany lokal mieszkalny nr 5 znajduje się na III kondygnacji budynku mieszkalnego, zlokalizowanego w Zielonej Górze przy ul. gen. Wł. Sikorskiego 71, w pośredniej części miasta. Budynek stanowi zabudowę działki nr 274 o pow. 0,0365 ha, ujawnionej w księdze wieczystej ZG1E/00052140/8. Jest to budynek w zabudowie zwartej z budynkiem na sąsiedniej działce. Lokalizacja w rejonie z przeważającą zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz towarzyszącą zabudową niemieszkalną.

Dojazd do budynku drogą o nawierzchni utwardzonej. W oparciu o wizję lokalną, wywiad w terenie oraz opracowania kartograficzne ustalono, że działka uzbrojona jest w sieci wodociagową, kanalizacyjną, gazową, energetyczną, telefoniczną. Działka od strony zachodniej ( ul. Fabryczna jest ogrodzona płotem z siatki stalowej. Budynek wpisany został do rejestru zabytków województwa zielonogórskiego, decyzją nr 5340/304/76 z dnia 21.11.1976 r.

##### **4.3.2. Opis budynku mieszkalnego**

Budynek o prostej bryle architektonicznej, zbudowany na planie zbliżonym do prostokąta, wykonany w technologii tradycyjnej. Budynek trzykondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony. W budynku mieszkalnym wyodrębniono dotychczas 5 samodzielnych lokali mieszkalnych. Rok budowy przed 1939 r.

Konstrukcja budynku:

- ściany nadziemne - murowane,
- stropy - nad piwnicą strop ceglany, wyżej stropy drewniane,
- dach - dach dwuspadowy o małym nachyleniu, kryty deskami i papą,
- okładziny - tynki cementowo - wapienne, malowane,
- elewacja - tynk cementowy,
- podłogi i posadzki - podłogi drewniane, posadzki cementowe,
- stolarka - stolarka drzwiowa drewniana, okna w ramach PVC,
- instalacje - wodna, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, ogrzewanie indywidualne w lokalach,
- przyłącza - wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe do sieci zewnętrznych.

Stan techniczny budynku zadowalający /dostateczny, zaobserwowano uszkodzeń ani zawilgocenia przegród budowlanych. Tynk na elewacji częściowo odpada.

##### **4.3.3. Opis lokalu mieszkalnego nr 5.**

Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z księgą wieczystą Pu = 62,90 m<sup>2</sup>.

Na podstawie pomiarów rzeczoznawcy majątkowego ustalono, że w skład szacowanego lokalu wchodzi następujące pomieszczenia:

|               |          |
|---------------|----------|
| - pokój nr 1  | 19,0 m2, |
| - pokój nr 2  | 23,0 m2, |
| - kuchnia     | 10,1 m2, |
| - łazienka    | 5,9 m2,  |
| - przedpokój  | 5,9 m2   |
| Razem 62,9 m2 |          |

Lokal położony na III kondygnacji budynku, szczytowy. Standard wykończenia i wyposażenia przedstawia się następująco:

- pokój nr 1 – pokój dzienny, przejściowy. Podłogi drewniane z paneli podłogowych, ściany tynkowane i malowane, okno w ramie PVC, drzwi drewniane,
- pokój nr 2 - podłogi pokryte wykładziną podłogową, ściany malowane, okno w ramie PVC,
- kuchnia – podłoga wyłożona wykładziną PVC, ściany tynkowane i malowane, okna drewniane skrzynkowe. Wyposażenie stanowi kuchnia gazowa i zlewozmywak,
- łazienka z WC – posadzka i ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Wyposażenie sanitarne stanowią wanna, umywalka i ustęp. W łazience znajduje się kocioł gazowy wiszący, dwufunkcyjny,
- przedpokój - ściany tynkowane i malowane, na podłodze wykładzina PVC drzwi wejściowe do lokalu stalowe wzmocnione.

Lokal wyposażony w instalacje wewnętrzne wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, grzewczą łożową. Ogrzewanie z kotłem gazowym dwufunkcyjnym, rury miedziane, grzejniki płytowe a w łazience grzejnik łazienkowy. Wg oświadczenia właściciela kocioł gazowy jest niesprawny, wymaga wymiany. Okna w kuchni starego typu, nieszczelne. Stan techniczny elementów wykończeniowych zadowalający /dostateczny, w łazience płytki ceramiczne miejscami odpadły. Lokal wymaga odświeżenia lub remontu bieżącego.

## 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 Kodeks Postępowania Cywilnego ( art. 948, ust. 2) oraz 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 prawa do nieruchomości. Wartość rynkową, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997r. (Dz. U. Nr 46 z 2000r., poz. 543 z późn. zm.) zwaną dalej u.g.n, 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 wyekspozowania 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).

Wobec tego, że art. 154 u.g.n. przy wyborze podejścia, metody i techniki szacowania nakazuje w szczególności kierować się celem wyceny, rodzajem i położeniem oraz rzeźnieniem nieruchomości, to uwzględniając cel wyceny na potrzeby egzekucji i jej realizację przez sprzedaż licytacyjną, należałoby za właściwy co do zasady sposób szacowania nieruchomości na potrzeby egzekucji uznać ustalenie sumy oszacowania nieruchomości według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej, 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  $C_{\bar{r}}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max}/C_{\bar{r}}]$
- Określenie sumy wartości współczynników  $\sum u_i$ ,
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\bar{r}} * \sum u_i * Pu, (zł)$$

gdzie:

$C_{\bar{r}}$  – cena jednostkowa średnia lokalu, zł/m<sup>2</sup>

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

$Pu$  – powierzchnia użytkowa lokalu, m<sup>2</sup>.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

- Obszar – Zielona Góra.
- Okres analizy cen transakcyjnych: od pocz. 2020r. do daty wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych.

Rejon objęty analizą charakteryzuje się dość dużą ilością transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych co zaznaczyło się szczególnie wyraźnie od połowy 2020r. W szczególności badano ceny lokali mieszkalnych w budynkach o podobnym wieku i technologii wykonania co szacowany lokal. W okresie od połowy 2020 r. zanotowano tam około 30 takich transakcji sprzedaży na rynku wtórnym, w budynkach przedwojennych. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych podobnych do szacowanego lokalu w zależności od lokalizacji szczegółowej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku i jego standardu



wykończenia zawierały się przeciętnie w przedziale od około 2400 do 4200 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ale zanotowano również nieliczne transakcje z cenami spoza tego przedziału. Niższe ceny dotyczą mieszkań w gorszym stanie technicznym, a ceny najwyższe dotyczą mieszkań po modernizacji, wykończonych w podwyższonym standardzie. Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że rynek lokali mieszkalnych w Zielonej Górze jest dość stabilny, ceny nie zmieniają się gwałtownie aczkolwiek można zaobserwować wzrost cen. Na początku 2020 r. czyli w okresie narastającej pandemii zanotowano zmniejszenie ilości transakcji ale ceny nie ulegały obniżeniu. W okresie późniejszym zanotowano ponownie zwiększoną ilość transakcji i stopniowy wzrost cen lokali mieszkalnych. Na podstawie analizy transakcji na terenie Zielonej Góry zaobserwowano roczny wzrost cen lokali na poziomie ok. 10-15 % na rynku wtórnym lecz dla budynków w starszych budynkach ten wzrost cen był mniejszy. Brak dostatecznej ilości transakcji podobnych lokali mieszkalnych utrudnia określenie trendu wzrostu cen na terenie Zielonej Góry. Na podstawie opracowań dotyczących zmian cen w miastach o podobnej wielkości co Zielona Góra ustalono, że przeciętny wskaźnik wzrostu cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym zawierał się w przedziale 10-20 % w skali rocznej, przy czym dotyczy to głównie mieszkań w wieku do 50 lat, bo takie transakcje są przeważające. Na potrzeby niniejszej wyceny, przyjęto jako właściwy i ostrożny trend czasowy dla lokali w budynkach przedwojennych wysokości 8 % w skali roku.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zbliżonych do szacowanego lokalu a więc o zbliżonej lokalizacji, powierzchni i w budynkach o podobnym okresie budowy i konstrukcji wykonania.

**Tabela 1**

Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych  
w budynkach przedwojennych w Zielonej Górze

| L.p. | Data transakcji | Adres         | Pow. lokalu,<br>m <sup>2</sup> | Cena jedn.<br>zł/m <sup>2</sup> | Cena jedn.<br>zaktualizowana,<br>zł/m <sup>2</sup> |
|------|-----------------|---------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1    | 02-2021         | Wandy         | 47,5                           | 3158                            | 3445                                               |
| 2    | 03-2021         | Lipowa        | 44,6                           | 4148                            | 4496                                               |
| 3    | 03-2021         | Skargi Piotra | 77,9                           | 3338                            | 3618                                               |
| 4    | 03-2021         | Stroma        | 109,71                         | 4102                            | 4447                                               |
| 5    | 03-2021         | Kościuszki    | 36,24                          | 4153                            | 4502                                               |
| 6    | 04-2021         | Sienkiewicza  | 64,82                          | 3749                            | 4038                                               |
| 7    | 05-2021         | Sikorskiego   | 68,1                           | 2863                            | 3063                                               |
| 8    | 05-2021         | Sikorskiego   | 52,2                           | 4157                            | 4448                                               |
| 9    | 05-2021         | Kościuszki    | 37,2                           | 3898                            | 4171                                               |
| 10   | 05-2021         | Słowackiego   | 61,27                          | 3672                            | 3929                                               |
| 11   | 06-2021         | Kupiecka      | 93,9                           | 3940                            | 4188                                               |
| 12   | 07-2021         | Sowińskiego   | 61,3                           | 2447                            | 2584                                               |

|    |         |       |      |           |      |
|----|---------|-------|------|-----------|------|
| 13 | 12-2021 | Wandy | 77,3 | 4010      | 4094 |
|    |         |       |      | Cmin      | 2584 |
|    |         |       |      | Cmax      | 4502 |
|    |         |       |      | Cśrednia  | 3925 |
|    |         |       |      | kwartyl 1 | 3618 |
|    |         |       |      | kwartyl 2 | 4094 |
|    |         |       |      | kwartyl 3 | 4447 |

## 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
- Powierzchnia użytkowa lokalu
- Stan techniczny budynku
- Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu

Cechy te mają następujące charakterystyki:

**Tabela 2** Charakterystyka cech porównawczych

| 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   | Wielkość lokalu         | Korzystna               | Do 60 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                  |
|     |                         | Przeciętna              | Od 60 m <sup>2</sup> do 80 m <sup>2</sup>                                                                                                                             |
|     |                         | Niekorzystna            | Powyżej 80 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             |
| 3   | 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 wymiana instalacji, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.                          |
| 4 | Standard i stan techn. lokalu | Korzystny    | Lokale w pełni wykończone, z wyposażeniem kuchni oraz łazienki, o bardzo 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                                     | Udział cechy w DC (waga cechy) [%] |
|-----|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja ogólna                                | 25%                                |
| 2   | Wielkość lokalu                                   | 20%                                |
| 3   | Stan techniczny budynku                           | 25%                                |
| 4   | Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu | 30%                                |
|     | Razem                                             | 100%                               |

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

Położenie w pośredniej części miasta. Jest to teren z dominującą zabudową mieszkaniową i zabudową towarzyszącą. Cecha korzystna /przeciętna,

*b) wielkość lokalu.*

Lokal o powierzchni użytkowej 62,90 m<sup>2</sup>. Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m<sup>2</sup>. Cecha korzystna,

*c) stan techniczny i standard wykończenia budynku.*

Budynek sprzed 1939r. wykonany w technologii murowanej z dachem dwuspadowym o małym nachyleniu. Stolarka okienna PVC i drewniana. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., gazową, elektryczną, ogrzewania indywidualne w lokalach. Ściany zewnętrzne nie są ocieplone. Stan techniczny dostateczny. Cecha przeciętna /niekorzystna.

*d) Standard i stan techniczny lokalu.*

Standard opisany w pktcie 4.3.3. Standard wykończeniowych stan techniczny elementów wykończeniowych przeciętny, stan techniczny zadowalający /dostateczny. Cecha przeciętna /niekorzystna.

**7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących**

Cenę zaktualizowaną średnią, maksymalną i minimalną nieruchomości określono wykorzystując dane z Tabeli nr 1.

$$C_{\min} = 2584 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\max} = 4642 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{śr}} = 3976 \text{ zł/m}^2;$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 2584 / 3925 = 0,658$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 4502 / 3925 = 1,147$$

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

$$0,658 < U_i < 1,147$$

**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 2021r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Sowińskiego,

Lokalizacja ogólna – strefa śródmiejska, rejon z dominującą zabudową mieszkaniową i niemieszkalną, cecha korzystna,

Wielkość lokalu –  $61,3 \text{ m}^2$  – cecha korzystna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny przeciętny /dostateczny, budynek kilkunastokondygnacyjny wykonany w technologii tradycyjnej, rok budowy przed 1939r., cecha przeciętna /niekorzystna,

Standard lokalu – standard podstawowy, stan techniczny dostateczny, cecha przeciętna /niekorzystna,

Cena transakcyjna  $1 \text{ m}^2$  p.u. zaktualizowana: **2584 zł/m<sup>2</sup>**

**Lokal „B” –  $C_{\max}$** 

Data transakcji: marzec 2021r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Kościuszki,

Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, rejon z zabudową mieszkaniową oraz niemieszkalną, cecha korzystna /przeciętna,

Wielkość lokalu –  $36,24 \text{ m}^2$  – cecha korzystna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny przeciętny, budynek kilkunastokondygnacyjny wykonany w technologii tradycyjnej, rok budowy przed 1939r., cecha przeciętna,

Standard lokalu – standard podwyższony, stan techniczny przeciętny /dobry, cecha przeciętna,

Cena transakcyjna  $1 \text{ m}^2$  p.u. zaktualizowana: **4502 zł/m<sup>2</sup>**

**7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości.**

W Tabeli 4 przedstawiono ocenę wycenianej nieruchomości za pomocą sumy współczynników korygujących  $U_i$ .

**Tabela 4** Tabela porównawcza

| Lp. | Cechy rynkowe           | Ocena szacowanego lokalu mieszkalnego | Waga cechy [%] | Zakres współczynników korygujących |       | Wartości współczynników korygujących $U_i$ |
|-----|-------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------------------------|-------|--------------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja – położenie | Korzystna /przeciętna                 | 25%            | 0,165                              | 0,287 | 0,226                                      |

|      |                                                   |                          |      |       |       |       |
|------|---------------------------------------------------|--------------------------|------|-------|-------|-------|
| 2    | Wielkość lokalu                                   | Korzystna                | 20%  | 0,132 | 0,229 | 0,181 |
| 3    | Stan techniczno użytkowy budynku                  | Przeciętna /niekorzystna | 25%  | 0,165 | 0,287 | 0,211 |
| 4    | Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu | Przeciętna /niekorzystna | 30%  | 0,196 | 0,344 | 0,252 |
| Suma |                                                   |                          | 100% | 0,658 | 1,147 | 0,870 |

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

$$U = \sum_{i=1}^4 U_i = 0,87$$

Obliczenie wartości prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 62,90 m<sup>2</sup>.

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

$$W_r = 3925 \text{ zł} / \text{m}^2 * 0,87 * 62,90 \text{ m}^2 = 214 \text{ 788 zł.}$$

$$W_r = 214 \text{ 800 zł.}$$

*Słownie: dwieście czternaście tysięcy osiemset zł.*

## 8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego (**214 800 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, powierzchnię lokalu, położenie lokalu w budynku, stan techniczny budynku, funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na badanym obszarze, wartość rynkową lokalu w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> p.u. określono na poziomie **3415 zł/m<sup>2</sup>**. W szczególności na wartość wpływać może lokalizacja budynku w blisko centrum, dostateczny stan techniczny budynku, standard wyposażenia budynku, stopień zużycia elementów wykończeniowych w lokalu. Zdaniem rzeczoznawcy określona wartość jest właściwa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może stanowić podstawę do sporządzenia opisu i dokonania oszacowania wartości lokalu mieszkalnego.

## 9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

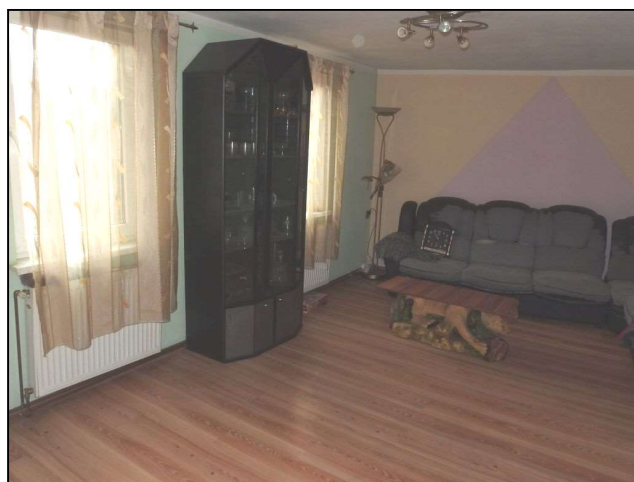
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- Oszacowanie wartości rynkowej prawa do lokalu dokonano wg stanu lokalu na dzień wizji lokalnej,
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2,
- Opis konstrukcji i stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowią ekspertyzy budowlanej,
- 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,
- 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 lokalu,
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.



Budynek mieszkalny



Pokój nr 1



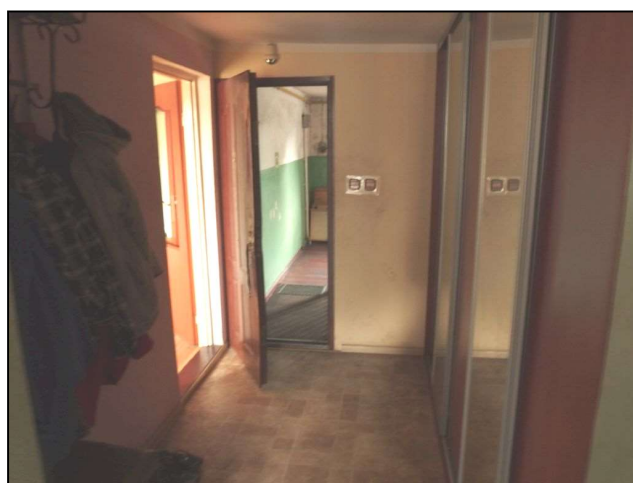
Pokój nr 2



Kuchnia



Łazienka



Przedpokój

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00052673/3**, STAN Z DNIA 2022-03-30 13:53

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

**LOKAL 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 | <b>1</b> | ---               |

**Lokal**

|                                                                                             |                                                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                             |                                                   | Nr podstawy wpisu       |
|                                                                                             |                                                   | ---                     |
| Położenie ( <i>numer porządkowy / miejscowość</i> )                                         | Lp. 1.                                            | 1 ZIELONA GÓRA          |
| Ulica                                                                                       | Numer budynku                                     | Numer lokalu            |
|                                                                                             |                                                   | <b>SIKORSKIEGO 71 5</b> |
| Przeznaczenie lokalu                                                                        | LOKAL MIESZKALNY                                  |                         |
| Opis lokalu ( <i>rodzaj izby - liczba</i> )                                                 | POKÓJ - 2, KUCHNIA, ŁAZIENKA, PRZEDPOKÓJ, SCHOWEK |                         |
| Kondygnacja                                                                                 | 3,0                                               |                         |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej ( <i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i> ) | Lp. 1.                                            | / 00052140 /            |
| Odrębność ( <i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i> )                                     | TAK                                               |                         |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych             | <b>62,9000 M2</b>                                 |                         |

**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 | NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 03 SIERPNIA 1994 R DZKW 3807/94, UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWY SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ UDZIAŁU W BUDYNKU Z DNIA 28 LIPCA 1994 ROKU K-1, SZKICU LOKALU K-2 WPISANO DNIA 18 PAŹDZIERNIKA 1995 R. |                   |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej                                                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                |                   |

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00052673/3**, STAN Z DNIA 2022-03-30 13:54

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

**LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Spis praw związanych z własnością**

|                                                                                                                                                         |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                                                                                  | ---                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   | Nr podstawy wpisu |
| Numer prawa                                                                                                                                             | <b>1</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   | 1, 10             |
| Rodzaj prawa                                                                                                                                            | <b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |                   |
| Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali | Lp. 1.                                                        | 157 / 1000                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |                   |
| Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal                                                                                                    | Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal | ZG1E / 00052140 / 8                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 |                   |
| Rodzaj zmiany                                                                                                                                           | Lp. 1.                                                        | DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW. |   |                   |

**Komentarz do migracji**

|                                                                                                    |          |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | <b>1</b> | Nr podstawy wpisu |
|                                                                                                    |          | ---               |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                   |                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                |
| 1                 | <b>UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ UDZIAŁU W BUDYNKU</b> , 1994-07-28; 1<br>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | <p>DZ. KW./00003807/94/, 1994-08-03 00:00:00, 1995-10-18 00:00:00, NIE<br/>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p> <p><b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b>, DR-UO.6826.3.1252.2019.MSI, 2019-11-25, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 77<br/>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./ZG1E/00001344/20/001, 2020-01-08 11:39:00, 2020-02-07-12.22.30.858707, NIE, 77<br/>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00052673/3**, STAN Z DNIA 2022-03-30 13:55

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

**LOKAŁ 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<br>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | <b>1</b>                                          | <b>1 / 1</b> | --- | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)                      |        | <b>MACIEJ MICHAŁ TANIEWSKI</b> , WACŁAW, MARIANNA |              |     |                   |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1                 | <b>UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ UDZIAŁU W BUDYNKU</b> , 1994-07-28; 1<br>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00003807/94/, 1994-08-03 00:00:00, 1995-10-18 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00052673/3**, STAN Z DNIA 2022-03-30 13:55

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

**LOKAŁ 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  | <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11                |
| Rodzaj wpisu | <b>ROSZCZENIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| Treść wpisu  | ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW. |                   |
| Lp. 2.       | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12                |
| Rodzaj wpisu | <b>OSTRZEŻENIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Treść wpisu  | WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1299/20                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11                | <b>ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , DR-UO.6826.3.1252.2019.MSI, 2019-11-25, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 77<br><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i><br>DZ. KW./ZG1E/00001344/20/002, 2020-01-08 11:39:00, 2020-02-07-12.22.30.858707, NIE, 77<br><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i> |
| 12                | <b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 1299/20, 2021-02-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE, TOMASZ KARPIŃSKI; 86<br><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

DZ. KW./ZG1E/00002709/21/001, 2021-02-22 08:19:00, 2021-03-17-13.10.37.996489,  
NIE

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00052673/3**, STAN Z DNIA 2022-03-30 13:55

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

**LOKAŁ 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)                                            |        | 2                                                                           |                                      | 2                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                           |        | HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA                                                  |                                      |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                 |        | 653051,70 (SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘCDZIESIĄT JEDEN 70/100) ZŁ |                                      |                   |
| Odsetki (wysokość)                                                     |        | 12%                                                                         |                                      |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. | 1                                                                           | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                  |        |                                                                             |                                      |                   |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)                       | Lp. 1. | MINISTER FINANSÓW, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA             |                                      |                   |

**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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2                 | <b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , AP4/916/189/AP/07/448/DE, 2007-07-09, MINISTER FINASÓW; 30-31<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00004556/08/001, 2008-04-07 11:44:52, 2008-10-20-10.40.26.768131, NIE, 22-25<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

[Powrót](#)



|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |  |             |                  |            |             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|-------------|------------------|------------|-------------|--------|
| 1                                                                                         | <b>Okres ubezpieczenia: od 04.03.2022 r. do 03.03.2023 r.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| 2                                                                                         | <b>Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI</b><br>Adres siedziby: ŁĘZYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA<br>E-mail: Nieustalony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | REGON: 970693733<br>Telefon: Nieustalony    |  |             |                  |            |             |        |
| 3                                                                                         | <b>Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI</b><br>Adres siedziby: ŁĘZYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA<br>E-mail: Nieustalony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | REGON: 970693733<br>Telefon: Nieustalony    |  |             |                  |            |             |        |
| <b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |  |             |                  |            |             |        |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Suma gwarancyjna</b>                     |  |             |                  |            |             |        |
|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia |  |             |                  |            |             |        |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200 000 EUR   200 000 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| <b>Postanowienia dodatkowe</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| <b>Składka łączna: 632,99 PLN</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| 5                                                                                         | <table><tr><td></td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>16.03.2022</td></tr><tr><td>Kwota w PLN</td><td>632,99</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |  | Jednorazowo | Termin płatności | 16.03.2022 | Kwota w PLN | 632,99 |
|                                                                                           | Jednorazowo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| Termin płatności                                                                          | 16.03.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| Kwota w PLN                                                                               | 632,99                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| 6                                                                                         | <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b><br>02 1240 6960 3014 0110 1549 1002<br>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017784851                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| 7                                                                                         | <b>Warunki ubezpieczenia</b><br>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:<br>1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).<br>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| 8                                                                                         | <b>Postanowienia dodatkowe</b><br><b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b><br>1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |  |             |                  |            |             |        |
| 9                                                                                         | <b>Oświadczenia</b><br>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.<br>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.<br>3. <input type="checkbox"/> * 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).<br>4. 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.<br>5. <input type="checkbox"/> * 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).<br>6. <input type="checkbox"/> * 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.<br>7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.<br>8. <input type="checkbox"/> * 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.<br>9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.<br>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.<br>* <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę<br>Pełne nazwy spółek:<br>PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa. |                                             |  |             |                  |            |             |        |

## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

### Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie 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;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU 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 przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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 ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU 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](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

### Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Nie ustalony

Data zawarcia umowy: 02.03.2022 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

DYREKTOR BIURA SPRZEDAŻY  
MULTIAGENCYJNEJ I BROKERSKIEJ

PZU SA  
*Maciej Woliński*  
Maciej Woliński

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)



DOCUMENT  
CREATED  
WITH



**PDF**  
**COMBINER**

PDF Combiner is a free application that you can use to combine multiple PDF documents into one.

Three simple steps are needed to merge several PDF documents. First, we must add files to the program. This can be done using the Add files button or by dragging files to the list via the Drag and Drop mechanism. Then you need to adjust the order of files if list order is not suitable. The last step is joining files. To do this, click button Combine PDFs.

Main features:

**secure PDF merging** - everything is done on your computer and documents are not sent anywhere

**simplicity** - you need to follow three steps to merge documents

**possibility to rearrange document** - change the order of merged documents and page selection

**reliability** - application is not modifying a content of merged documents.

Visit the homepage to download the application:

[www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner](http://www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner)

To remove this page from your document, please donate a project.