

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

Nr sprawy Km 2694/16

Adres lokalu Ul. Konstytucji 3 Maja 5/7, Zielona Góra
Księga wieczysta lokalu ZG1E/00071022/4

Właściciel prawa do lokalu Łukasz Markiewicz

Wartość prawa do lokalu **138 000 zł**

Słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy zł.

Opracował : *Romuald Januszewski*

Lipiec 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny. Lokalizacja: Ul. Konstytucji 3 Maja 5/7, Zielona Góra Księga wieczysta ZG1E/00071022/4
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny usytuowany na II-kond. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z 1 pokoju, WC i kuchni. Stan lokalu dobry. Budynek mieszkalny, trzykondygnacyjny, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem, podpiwniczony. Rok budowy przed 1939 r.. Stan techniczny budynku przeciętny, ściany zewnętrzne nie są ocieplone. Pow. użytkowa lokalu 44,9 m ²
Cel wyceny:	Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla ustalenia ceny otwarcia na licytacji komorniczej.
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 WRU . Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie do lokalu:	138 000 zł
Data określenia wartości rynkowej:	04.07.2018 r.
Data sporządzenia operatu:	04.07.2018 r.
Opracowanie:	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Cel wyceny	3
1.3. Zakres wyceny.....	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
2.1. Podstawa formalna	3
2.2. Podstawy materialno - prawne	3
2.3. Podstawy metodyczne wyceny	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. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku.....	5
4.3.2. Opis budynku mieszkalnego	5
4.3.3. Charakterystyka lokalu mieszkalnego nr 7.....	6
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	6
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	7
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	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.....	12
7.5 Zestawienie wartości szacowanych elementów nieruchomości.....	13
8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	13
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA	13
10. ZAŁĄCZNIKI.....	14

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 7 położony w budynku mieszkalnym w Zielonej Górze przy ul. Konstytucji 3 Maja 5.

Lokal o powierzchni użytkowej 44,9 m², usytuowany jest na II-kondygnacji w budynku wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla ustalenia ceny otwarcia na licytacji komorniczej.

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 27.11.2017r. do sprawy Km 2694/16.

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 - Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny: obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.
- Tymczasowa nota interpretacyjna III.4 - Zasady ustalania zużycia.

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

2.3. Podstawy metodyczne wyceny

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

2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych

- Uchwała nr XXX.332.2016 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście 13,
- księga wieczysta lokalu nr ZG1E/00071022/4,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w obecności Pana Łukasza Markiewicza,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 04.07.2018 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 04.07.2018 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 28.05.2018 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | 28.05.2018 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/00071022/4, prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Typ księgi:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie: woj. lubuskie, miasto Zielona Góra, ul. Konstytucji 3 Maja 5, lokal nr 7,

Przeznaczenie: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: pokój, kuchnia, WC,

Kondygnacja: 3

Odrębność: tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 44,90 m²

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

Udział równy 93/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, ujawniony w księdze wieczystej nr 54416,

Dział II- (Własność):

Łukasz Markiewicz w udziale 1/1,

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach Km 2694/16 i Km 1042/18,

Dział IV- (Hipoteka):

- 1) hipoteka umowna zwykła w kwocie 130846,02 zł. Wierzyciel: GETIN Noble Bank SA w Warszawie,
- 2) hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 91592,21 zł. Wierzyciel: GETIN Noble Bank SA w Warszawie.

UWAGA: w księdze wieczystej zapisano, że lokal położony jest na 3 kondygnacji i w jego skład wchodzi pokój, kuchnia i WC. W czasie oględzin stwierdzono, że lokal składa się z 3 pokoi oraz WC a lokal położony jest na 2 kondygnacji. Różnica wynika m.in. stąd, że w lokalu dokonano remontu i częściowej przebudowy a zmiany nie zostały uwzględnione w księdze wieczystej.

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 cytowanym w pkt 2.4, budynek z szacowanym lokalem znajduje się na terenie oznaczonym jako **M/U2 -tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej**.

4.3. Opis stanu technicznego – użytkowego przedmiotu wyceny**4.3.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku**

Szacowany lokal nr 7 znajduje się w budynku mieszkalnym, zlokalizowanym w Zielonej Górze przy ul. Konstytucji 3 Maja 5, w centrum miasta. Dojazd do budynku drogą publiczną o nawierzchni utwardzonej. W pobliżu znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty oświatowe, sąd, obiekty usługowe i handlowe. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 170 o powierzchni 0,0410 ha, będącej własnością Gminy Zielona Góra i oddanej udziałami w użytkowanie wieczyste właścicielom nieruchomości lokalowych. Jest to budynek w zabudowie zwartej. Budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z uchwałą nr XXVIII.303.2016 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 2 lutego 2016r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 285 z dnia 9 lutego 2016r.) w sprawie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, nieruchomość gruntowa z szacowanym lokalem położona jest na wyznaczonym obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji. Zgodnie z § 2 w/w Uchwały „Ustanawia się na rzecz miasta Zielona Góra prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji”.

W oparciu o wizję lokalną, wywiad w terenie oraz opracowania kartograficzne ustalono, że przy działce znajduje się uzbrojenie w postaci sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej.

4.3.2. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny wielorodzinny, dwuklatkowy, 2- i 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii murowanej z dachem płaskim, krytym papą i dachem stromym, krytym dachówką. Na kondygnacji piwnicznej oraz częściowo w przyziemiu znajdują się komórki lokatorskie. Rok budowy przed 1939r.

Konstrukcja budynku:

- | | |
|------------------------|--|
| - ściany nośne - | murowane z cegły, ściany zewnętrzne nie są ocieplone, |
| - stropy | drewniane, pełne, |
| - dach - | konstrukcja dachu drewniana, w części budynku dach płaski kryty deskami i papą, w pozostałej części dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną, |
| - okładziny - | tynki cementowo - wapienne, malowane, |
| - elewacja | tynk cem.-wapienny, |
| - podłogi i posadzki - | cementowe, w mieszkaniach, w lokalach podłogi wykonywane indywidualnie, |
| - stolarka - | okna w ramach drewnianych oraz PVC, stolarka drzwiowa, typowa drewniana, |
| - instalacje - | wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, ogrzewanie indywidualne |

w lokalach,
- przyłącza – wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe.

Stan techniczny budynku przeciętny. Zużycie techniczne elementów budynku adekwatne do jego wieku.

4.3.3. Charakterystyka lokalu mieszkalnego nr 7

Powierzchnia użytkowa zgodnie z księgą wieczystą P = 44,90 m²,

Lokal na II- kondygnacji, narożny. Pomieszczenia zorientowane na północ i wschód. Lokal składa się z 3 pokoi oraz WC, korytarz wykorzystywany wspólnie z innym lokalem. Po przeprowadzonym remoncie, lokal wykorzystywany jest na cele biurowe. Pomieszczeniem przynależnym jest komórka lokatorska w przyziemiu. Lokal wyposażony w ogrzewanie etażowe z kotłem gazowym i grzejnikami płytowymi.

Standard wykończenia wnętrz:

- pokój nr 1 – ściany tynkowane i malowane, na podłodze panele podłogowe, drzwi drewniane. Okno w ramie PVC,
- pokój nr 2 – pokój przejściowy. Ściany tynkowane i malowane, na podłodze panele podłogowe oraz płytki ceramiczne, drzwi drewniane. Okno w ramie PVC,
- pokój 3 – pokój adaptowany z kuchni, wejście do pokoju bezpośrednio z klatki schodowej. Ściany tynkowane i malowane, na podłodze panele podłogowe, drzwi drewniane. Okna w ramie PVC. W lokalu zamontowano kocioł grzewczy gazowy wiszący.
- WC - ściany i posadzka wykładane płytkami ceramicznymi, małe okno w ramie PVC. Wyposażenie łazienki stanowi ustęp typu kompakt oraz umywalka z elektrycznym, przepływowym podgrzewaczem wody. Drzwi wejściowe drewniane.

Standard wykończenia wnętrz dobry. Stan techniczny dobry, nieduże oznaki zużycia elementów wykończeniowych. Funkcjonalność lokalu zmniejszona z powodu odrębnych wejść z korytarza i klatki schodowej do pomieszczeń.

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 **podjęcia 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 wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ww. Ustawa stanowi, że wartość rynkową praw do nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). 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 przeznaczeniem 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 $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\text{śr}} ; C_{max}/C_{\text{śr}}]$
- Określenie sumy wartości współczynników $\sum u_i$,
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\text{śr}} * \sum u_i * Pu, (\text{zł})$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – cena jednostkowa średnia lokalu, zł/m²

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

Pu – powierzchnia użytkowa lokalu, m².

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

- Obszar – Zielona Góra.
- Okres analizy cen transakcyjnych: od połowy 2016r. do daty wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rejon objęty analizą charakteryzuje się przeciętną ilością transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych. W szczególności badano ceny lokali mieszkalnych w okolicach szacowanego lokalu i

w budynkach o podobnym wieku i technologii wykonania. Rejon ten cieszy się zainteresowaniem zarówno kupnem-sprzedażą jak i wynajmem lokali mieszkalnych co przekłada się na uzyskiwane ceny transakcyjne. W rejonie tym w obrocie wolnorynkowym zanotowano w okresie od połowy 2016 roku około 30 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, w budynkach sprzed 1945r. Szczegółnej analizie poddano lokale mieszkalne o parametrach zbliżonych do szacowanego lokalu a więc w stanie technicznych przeciętnym lub dobrym, położonych w budynkach w centrum Zielonej Góry.

Lokale takie mogą być przedmiotem zmiany sposobu użytkowania na lokale niemieszkalne, dotyczy to głównie lokali na I i II kondygnacji w budynkach gdzie wejście jest od frontu budynku. Ceny transakcyjne takich lokali mieszkalnych w zależności od lokalizacji szczegółowej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku i jego standardu - zawierały się przeciętnie w przedziale od około 1600 do 3900 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ale zanotowano również pojedyncze transakcje z cenami spoza tego przedziału. Ceny lokali o cechach zbliżonych do szacowanego lokalu zawierały się w przedziale ok. 2400 zł/m² do 3800 zł/m². Najwyższe ceny dotyczą lokali w atrakcyjnej lokalizacji w centrum, po modernizacji, o zmienionym sposobie użytkowania na niemieszkalny. Z obserwacji rynku wynika jednocześnie duże nasycenie lokalami niemieszkalnymi w centrum miasta, liczne są ogłoszenia o sprzedaży lub wynajmie takich lokali. Zaobserwowana rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych na badanym rynku lokalnym, wynika z różnorodności stanu techniczno-funkcjonalnego lokalu, standardu wykończenia budynków oraz położenia lokalu w budynku i wielkości lokalu. Niższe ceny dotyczą mieszkań w złym stanie technicznym, przewidzianych do adaptacji do innej funkcji. Obserwacja ofert sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych w biurach nieruchomości pokazała, że ceny ofertowe są na poziomie ok. 5- 8% wyższe niż ceny transakcyjne. Długi, bo kilkumiesięczny okres eksponowania ofert wskazuje, że takie ceny są obecnie niezbyt realne, a możliwość sprzedaży lokali to poziom cen ok. 2500 – 3200 zł/m². Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że rynek lokali mieszkalnych w centrum Zielonej Górze jest dość stabilny, ceny nie zmieniają się gwałtownie aczkolwiek można zaobserwować zmniejszoną ilość transakcji. W okresie ostatniego roku ceny w niewielkim stopniu obniżyły się, lokale o małych powierzchniach mają ceny dość stabilne a zniżki cen dotyczą raczej mieszkań o powierzchniach większych.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych o cechach zbliżonych do szacowanego lokalu a także lokali do adaptacji na lokale niemieszkalne w centrum Zielonej Góry.

Tabela 1

Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych
w budynkach wielorodzinnych w Zielonej Górze

L.p.	Data transakcji	Adres	Kondygn.	Pow. lokalu, m ²	Cena jedn. zł/m ²
1	07-2016	Żeromskiego	4	65,81	2659
2	11-2016	Stary Rynek	3	50,1	2495
3	03-2017	Stary Rynek	3	92,6	3240
4	07-2017	Reja	3	75,5	2543
5	05-2016	Dąbrowskiego	3	68	2544
6	06-2016	Kościelna	3	92,1	2606
7	06-2016	Kupiecka	1	112,3	2912
8	07-2017	Żeromskiego	3	70,2	3846

9	06-2016	Dąbrowskiego	1	75,2	2460
10	12-2016	Niepodległości	1	61,63	2434
11	04-2017	Chrobrego	2	77,9	2567
				Cmin	2434
				Cmax	3846
				Cśrednia	2755

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 i szczegółowa
- Powierzchnia użytkowa lokalu
- Położenie lokalu w budynku, kondygnacja
- 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 i szczegółowa	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 ²
		Przeciętna	Od 60 m ² do 80 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 80 m ²
3	Kondygnacja	Korzystna	I piętro
		Przeciętna	Kondygnacje pozostałe
		Niekorzystna	Parter i ostatnia kondygnacja
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 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	20%
2	Wielkość lokalu	20%
3	Kondygnacja	15%
3	Stan techniczny budynku	20%
4	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	25%
	Razem	100%

Tabela 4

Kryteria oceny atrybutów rynkowych

Lp.	Ocena	Ilość punktów %
1	Niekorzystna	0
2	Niekorzystna /przeciętna	25
3	Przeciętna	50
4	Przeciętna /korzystna	75
5	Korzystna	100

Opis cech dot. szacowanego lokalu:a) lokalizacja ogólna

Położenie w centrum miasta. Jest to teren z zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami, blisko obiektów handlowych, oświatowych i administracyjnych. Brak terenu rekreacyjnego. Cecha korzystna.

b) wielkość lokalu.

Lokal o powierzchni użytkowej 44,9 m². Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m². Cecha korzystna,

c) kondygnacja

Lokal na II kondygnacji, narożny. Wejście do klatki schodowej budynku jak do suterenu. Cecha przeciętna,

d) stan techniczny i standard wykończenia budynku.

Budynek przedwojenny, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem. Stolarka okienna drewniana i PVC. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., gazową, elektryczną, ogrzewanie indywidualne w lokalach. Ściany zewnętrzne nieocieplone. Stan techniczny przeciętny. Cecha przeciętna.

e) Standard i stan techniczny lokalu.

Standard opisany w pktcie 4.3.3. Standard elementów wykończeniowych podwyższony, lokal przystosowany do funkcji biurowej. Lokal z wejściem do pomieszczeń odrębnych z korytarza i klatki schodowej. Cecha przeciętna.

7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących

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

$$C_{\min} = 2434 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\max} = 3846 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{śr}} = 2755 \text{ zł/m}^2;$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 2434 / 2755 = 0,883$$

$$C_{\max}/C_{\text{śr}} = 3846 / 2755 = 1,396$$

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

$$0,883 < U_i < 1,396$$

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 próbek reprezentatywnej.

Lokale te oznaczono odpowiednio A i B

Lokal „A” – $C_{\min}$

Data transakcji: grudzień 2016r..

Położenie: Zielona Góra, al. Niepodległości,

Lokalizacja ogólna – centrum miasta, zabudowa mieszkaniowa i usługowa, cecha korzystna,

Wielkość lokalu – 61,63 m² – cecha korzystna/przeciętna,

Kondygnacja - 1, wejście do klatki schodowej z podwórka, cecha niekorzystna

Stan techniczny budynku – stan techniczny dobry, budynek wielorodzinny z usługami. Budynek przedwojenny, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem, cecha przeciętna,

Standard lokalu – przeciętny, cecha przeciętna,

Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: **2434 zł/m²**

Lokal „B” – $C_{\max}$

Data transakcji: lipiec 2017r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Żeromskiego,

Lokalizacja ogólna – centrum miasta, zabudowa mieszkaniowa i usługowa, cecha korzystna,

Wielkość lokalu – 70,2 m² – cecha korzystna/przeciętna,

Kondygnacja - 3, wejście do klatki schodowej z deptaka, cecha przeciętna /korzystna

Stan techniczny budynku – stan techniczny dobry, budynek wielorodzinny z usługami. Budynek przedwojenny, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem, cecha przeciętna,

Standard lokalu – dobry, lokal po modernizacji, cecha korzystna,
Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: **3846 zł/m2**

Opis nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min}$ i nieruchomości o cenie maksymalnej $C_{\max}$ w kontekście cech rynkowych oraz opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych.

Tabela nr 5

Lp.	Cecha	Nieruchomość o min. cenie jednostk.	Nieruchomość o max cenie jednostk.	Nieruchomość wyceniana – ilość pkt
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna-100%	Korzystna -100%	Korzystna-100%
2	Wielkość lokalu	Korzystna -100%	Przeciętna /Korzystna -75%	Przeciętna /Korzystna -75%
3	Lokalizacja szczegółowa, kondygnacja	Przeciętna – 50%	Przeciętna – 50%%	Korzystna -100%
4	Stan techniczno użytkowy budynku	Przeciętna -50%	Przeciętna /Korzystna -75%	Przeciętna /Korzystna -75%
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna /Korzystna -75%	Przeciętna -50%	Przeciętna /Korzystna -75%

7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości.

W Tabeli 6 przedstawiono ocenę wycenianej nieruchomości za pomocą sumy współczynników korygujących U_i . Wartość tych współczynników liczona jest z wzoru:

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

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

Tabela 6

Tabela porównawcza

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena szacowanego lokalu mieszkalnego – ilość punktów	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących U_i
1	Lokalizacja – położenie	Korzystna-100%	20%	0,177	0,279	0,203
2	Wielkość lokalu	Korzystna -100%	20%	0,177	0,279	0,254
3	Kondygnacja	Przeciętna – 50%	15%	0,132	0,209	0,171
4	Stan techniczno użytkowy budynku	Przeciętna -50%	20%	0,177	0,279	0,203
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna /Korzystna -75%	25%	0,220	0,350	0,285
Suma			100%	0,883	1,396	1,116

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

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 1,116$$

Obliczenie wartości prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 44,9 m².

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

$$W_r = 2755 \text{ zł / m}^2 * 1,116 * 44,9 \text{ m}^2 = 138\,049 \text{ zł.}$$

$$W_r = 138\,000 \text{ zł.}$$

Słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy zł.

Oszacowana wartość nie obejmuje umeblowania lokalu.

7.5 Zestawienie wartości szacowanych elementów nieruchomości.

Wartość udziału w prawie własności gruntu na potrzeby niniejszego opracowania można przyjąć w wysokości średnich cen gruntów pod budownictwo mieszkaniowe na podobnych terenach. Ceny te kształtują się na poziomie 250 - 400 zł/m²

Wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr 170 o pow. 0,0410 ha może być równa:

$$W_{gr} = 93/1000 * 410 \text{ m}^2 * 350 \text{ zł/m}^2 = 13\,345 \text{ zł, przyjęto} \quad \mathbf{13\,300 \text{ zł,}}$$

Wartość lokalu równa jest :

$$W_b = 138\,000 - 1330 = \underline{\hspace{10em}} \quad \mathbf{124\,700 \text{ zł.}}$$

Razem 138 000 zł.

Słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy zł.

8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału równego ½ w prawie własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego (**138 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, 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 m² p.u. określono na poziomie **3073 zł/m²**. W szczególności na wartość wpływać może korzystna lokalizacja w centrum miasta, podwyższony standard wyposażenia lokalu, nieduża powierzchnia lokalu, przeciętny stopień zużycia elementów wykończeniowych, możliwość wykorzystania lokalu na cele niemieszkalne. Zdaniem rzeczoznawcy określona wartość jest właściwa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może stanowić podstawę do ustalenia ceny wywoławczej do sprzedaży lokalu na licytacji komorniczej.

9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- a) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- b) Oszacowanie wartości rynkowej prawa do lokalu dokonano wg stanu lokalu na dzień wizji lokalnej,
- c) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2,

- d) Opis konstrukcji i stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowią ekspertyzy budowlanej, Wszelkie informacje dotyczące stanu lokalu i budynku otrzymane w czasie oględzin, przyjęto w dobrej wierze,
- d) Oszacowana wartość praw do nieruchomości nie jest zwiększona o podatki (w szczególności podatek VAT) i opłaty związane z nabyciem nieruchomości,
- e) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności,
- f) Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dane i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości prawa do lokalu.

10. ZAŁĄCZNIKI

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



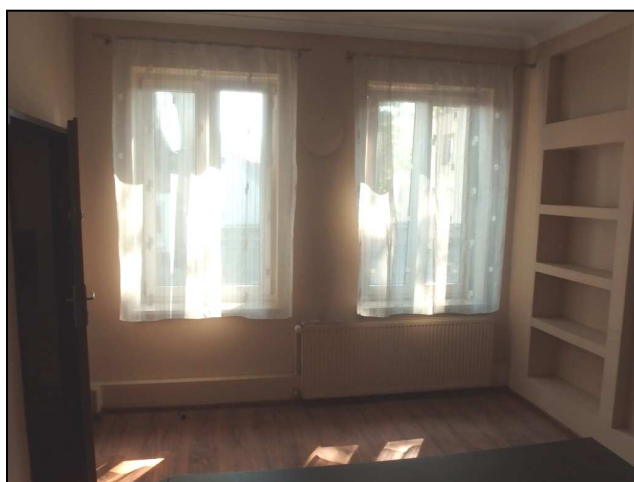
Widok budynku mieszkalnego



Pokój nr 1



Pokój nr 2



Pokój nr 3



Ubikacja

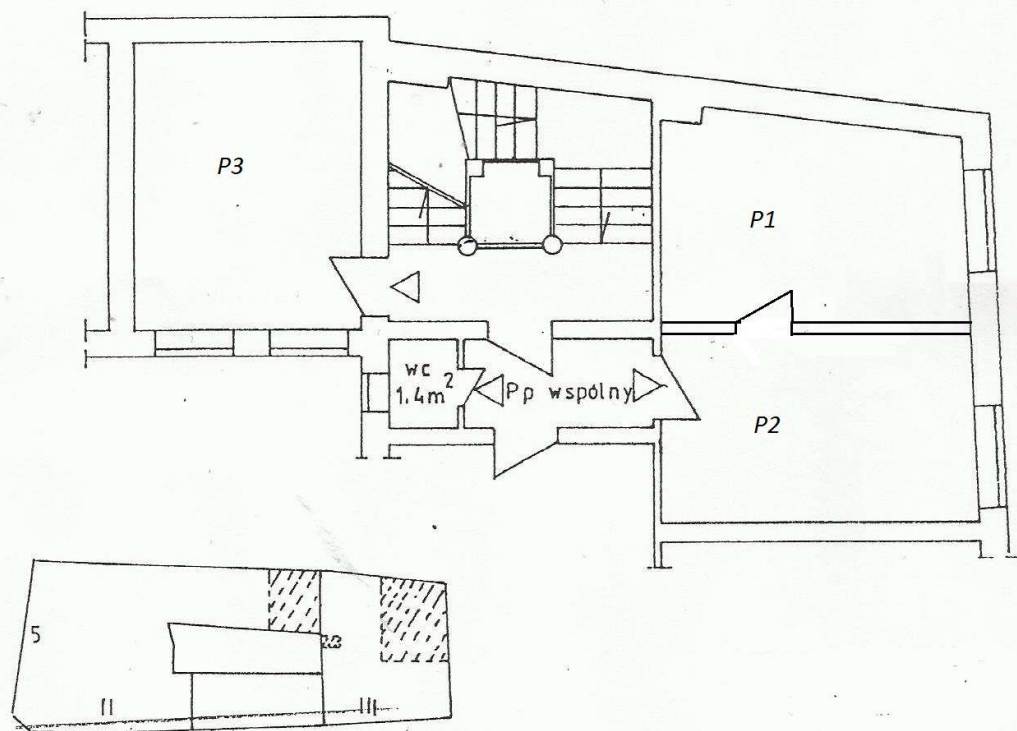
LOKAL MIESZKALNY P.U. = 44,9m²

UDZIAŁ: 0,093

ZIELONA GÓRA UL. KONSTYTUCJI 3 MAJA 5/7

INSTALACJE: WOD.-KAN., ELEKTRYCZNA, GAZOWA

SZKIC LOKALU SKALA 1:100



Szkic lokalu

Ul. Konstytucji 3 Maja 5/7
Zielona Góra

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00071022/4**, STAN Z DNIA 2018-07-04 18:17

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						1	---
Lokal							
						Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1	ZIELONA GÓRA		---	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	KONSTYTUCJI 3-GO MAJA		5	7	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby)			POKÓJ, KUCHNIA, WC				
Kondygnacja			3,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00054416 /				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			44,9000 M2				

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 23 LIPCA 2001R DZKW. 5886/01 UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO SPRZEDAŻY LOKALU I UDZIAŁU WE WSPÓLNYCH CZĘŚCIACH BUDYNKU SPORZĄDZONEJ W KAN.NOT. PRZED. NOT. J. ŻUKOWSKĄ W ZIELONEJ GÓRZE Z DNIA 16 LIPCA 2001R WPISANO DNIA 07 GRUDNIA 2001R	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00071022/4**, STAN Z DNIA 2018-07-04 18:18

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-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	---
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	93 / 1000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00054416 / ---

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	---
WPISANO DNIA 07 GRUDNIA 2001R	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00071022/4**, STAN Z DNIA 2018-07-04 18:18

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 II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 1 / 1	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ŁUKASZ MARKIEWICZ, ZBIGNIEW, RENATA, 75072102873	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 4899/2009, 2009-10-19, PIOTR KAZIMIERZ SZYSZKO, ZIELONA GÓRA; 17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00011582/09/001, 2009-10-20 10:34:28, 2009-11-23-15.00.01.364569, NIE, 17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00071022/4**, STAN Z DNIA 2018-07-04 18:19

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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	7, 8
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2694/16	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2694/16 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1042/18	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2694/16, 2017-09-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 64 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00013724/17/001, 2017-09-05 14:39:00, 2017-09-06-11.04.40.248712, NIE, 61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1042/18, 2018-03-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 74 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00004920/18/001, 2018-04-03 14:09:00, 2018-04-04-12.26.39.872927, NIE, 71-72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00071022/4, STAN Z DNIA 2018-07-04 18:20

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)	1	5, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	130846,02 (STO TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 02/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU	
Termin zapłaty	2035-02-07	
Inne informacje	UMOWA NR DK/KR-ZZP-12M/17801/09 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2009R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY ORAZ W PODRUBRYCE 4.4.4 ZMIENIONO WIERZycIELA	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	5, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	91592,21 (DZIEWIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 21/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ODSETKI ORAZ INNE OPŁATY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU	
Termin zapłaty	2035-02-07	
Inne informacje	UMOWA NR DK/KR-ZZP-12M/17801/09 Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2009R.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY ORAZ ZMIENIONO NAZWĘ WIERZycIELA	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2009-10-25, NOBLE BANK SA W WARSZAWIE; 22 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012154/09/001, 2009-10-30 11:03:16, 2009-11-24-12.58.35.871999, NIE, 2021 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-06-29, GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 40 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00004174/12/001, 2012-04-19 11:29:12, 2012-04-20-11.20.25.758975, NIE, 36-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017784851



1	Okres ubezpieczenia: od 04.03.2018 r. do 03.03.2019 r.	
2	Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA E-mail: Nieustalony	REGON: 970693733 Telefon: Nieustalony
3	Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA E-mail: Nieustalony	REGON: 970693733 Telefon: Nieustalony
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR 250 000 EUR
5	Składka łączna: 731,00 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 731,00 Termin płatności 16.03.2018	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 72 1020 1026 2881 0110 1549 1002 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017784851
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,	Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.	
10	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej	osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA. 9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA. 10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest 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 trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

DSP/P/1017784851/7760/pc:100000142618806/BE20

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

ID:dsp_policy_oc_zawodowe/v51_001/2018-03-05 11:33:37/proddppu04-63418463.3/FILE

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

Data zawarcia umowy: 02.03.2018 r.

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD
JANUSZEWSKI

Ubezpieczający



Bartosz Lewicki

BROKER UBEZPIECZENIOWY
CQ Sp. z o.o.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Powszechny Zakład Ubezpieczeń
Spółka Akcyjna

Zespół Sprzedaży Brokerskiej

al. Niepodległości 17a

65-001 Zielona Góra

REGON 010001345 NIP 5260251049

SPECJALISTA
SPRZEDAŻY BROKERSKIEJ

Monika Branna-Strzelczyk

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)