

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 2309/21.

Nr sprawy Km 2309/21

Adres lokalu Ul. Ptasia 38/18, Zielona Góra
Księga wieczysta lokalu ZG1E/00057055/0

Wartość prawa do lokalu **224 900 zł**

Słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset zł.

Opracował : *Romuald Januszewski*

Maj 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny. Adres: Ul. Ptasia 38/18, Zielona Góra Księga wieczysta lokalu: ZG1E/00057055/0
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokalizacja w strefie pośredniej, na terenie z przeważającą zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Uzbrojenie terenu: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gazociąg, sieć ciepła. Budynek mieszkalny jedenastokondygnacyjny, wybudowany w technologii wielkopłytowej W70. Rok budowy około 1975 r.. Lokal mieszkalny nr 18 położony na 2 kondygnacji (1 piętro), składa się z pokoju z kuchnią, 2 pokoi, łazienki WC i przedpokoju. Wyposażenie w instalacje, wod-kan, gaz, elektr., c.o. Standard przeciętny, stan techniczny przeciętny. Powierzchnia użytkowa lokalu Pu = 48,00 m².
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 2309/21.
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 prawa do lokalu:	224 900 zł
Data określenia wartości rynkowej:	27.05.2022 r.
Data sporządzenia operatu:	27.05.2022 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 18.	5
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	6
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	7
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	9
7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	9
7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących	10
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	12

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 18 położony w budynku mieszkalnym w Zielonej Górze przy ul. Ptasiej 38. Lokal o powierzchni użytkowej 48,0 m², usytuowany jest na 2 kondygnacji w budynku wielorodzinnym. Lokal ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00057055/0.

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 2309/21.

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 17.03.2022 r. do sprawy Km 2309/21.

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 LVIII.747.2017 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 31 października 2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piastowskiego w Zielonej Górze.
- księga wieczysta ZG1E/00057055/0,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w obecności Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego i pani Dominiki Doleckiej,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 27.05.2022 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 27.05.2022 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 24.05.2022 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | 24.05.2022 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/00056345/3, prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Typ księgi:

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie: Zielona Góra, ul. Ptasia 38, lokal nr 18,

Przeznaczenie: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój,

Kondygnacja: 2

Odrębność: tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 48,00 m²

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

Udział równy 96/10000 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/00039908/3,

Dział II- (Własność):

Dominika Marzena Dolecka w udziale 1/1,

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

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

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

- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach Km 2309/21, Km 3107/21,

Dział IV- (Hipoteka):

Ze względu na cel wyceny działu IV nie badano. Szczegóły zapisów zamieszczono w odpisie księgi 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 cytowanym w pkcie. 2.4 budynek z szacowanym lokalem znajduje się na terenie opisanym jako „MW6 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

4.3.1. Lokalizacja i otoczenie budynku mieszkalnego

Szacowany lokal mieszkalny nr 18 znajduje się na 2 kondygnacji (1 piętro) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Zielonej Górze przy ul. Ptasiej 38, w pośredniej strefie miasta. Budynek mieszkalny stanowi zabudowę działki nr 91 o pow. 0,0642 ha, ujawnionej w księdze wieczystej ZG1E/00039908/3. Jest to budynek wolnostojący, jedenastokondygnacyjny, jednoklatkowy.

Dojazd drogą publiczną o nawierzchni utwardzonej, w okolicy znajdują się podobne budynki mieszkalne, szkoła, obiekty handlowo-usługowe, tereny rekreacyjne. W oparciu o wizję lokalną, wywiad w terenie oraz opracowania kartograficzne ustalono, że działka uzbrojona jest w sieci wodociągową, kanalizacyjną, gazową, energetyczną, ciepłą.

4.3.2. Opis budynku mieszkalnego

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny wykonany został w technologii uprzemysłowionej wielkopłytywowej W70 jest to obiekt jedenastokondygnacyjny, jednoklatkowy, podpiwniczony. Budynek z roku ok. 1975.

Konstrukcja budynku:

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

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

4.3.3. Opis lokalu mieszkalnego nr 18.

Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z księgą wieczystą Pu = 48,00 m².

Lokal położony na II kondygnacji (1 piętro) budynku mieszkalnego, środkowy. Standard wykończenia i wyposażenia przedstawia się następująco:

- pokój nr 1 – pokój dzienny z balkonem. Podłoga z paneli podłogowych, ściany tynkowane i malowane, okno i drzwi balkonowe w ramie PVC, brak drzwi wejściowych. Pokój połączony z kuchnią,
- pokój nr 2 – podłoga z paneli podłogowych, ściany malowane, okno w ramie PVC, brak drzwi wejściowych,
- pokój nr 3 - podłoga z paneli podłogowych, ściany malowane, okno w ramie PVC,
- kuchnia – kuchnia ciemna stanowiąca aneks kuchenny w pokoju nr 1. Posadzka pokryta płytkami ceramicznymi. Wyposażenie stanowi kuchnia gazowa i zlewozmywak,
- łazienka z WC– posadzka i ściany wyłożone płytkami glazurowanymi. Wyposażenie sanitarne stanowią natrysk w kabinie, umywalka, ustęp typu kompakt,
- przedpokój - ściany tynkowane i malowane, na podłodze płytki ceramiczne. Drzwi wejściowe podwójne.

Lokal wyposażony w instalacje wewnętrzne wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, grzewczą centralną. Stan techniczny elementów wykończeniowych przeciętny, panele podłogowe ze śladami zużycia. Lokal w trakcie przeprowadzonego remontu: wymieniono instalację elektryczną, w pokoju nr 1, kuchni i przedpokoju wykonano obniżony sufit z płyt gipsowych. Prace nie zostały zakończone.

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 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 **podjęcie porównawcze** – metodę korygowania ceny średniej, która polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie sumy wartości współczynników $\sum u_i$,
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * Pu, (zł)$$

gdzie:

C_{sr} – 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 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 około 250 takich transakcji sprzedaży w budynkach z lat 1970 - 1990. 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 3500 do 5800 zł/m² 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. 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 10-15 % w skali rocznej. Na potrzeby niniejszej wyceny, przyjęto jako właściwy i ostrożny trend czasowy w wysokości 12% w skali roku w okresie do końca 2021r. Obecna sytuacja związana z agresją Rosji na Ukrainę spowodowała niepewność na rynku nieruchomości oraz wzrost inflacji i wzrost oprocentowania kredytów bankowych co może mieć znaczny wpływ na ceny nieruchomości i zahamowanie ilości transakcji kupna -sprzedaży.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zbliżonych do szacowanego lokalu a więc o zbliżonej lokalizacji, powierzchni i w budynkach XI-kondygnacyjnych.

Tabela 1

Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych
w budynkach XI-kondygnacyjnych w Zielonej Górze

L.p.	Data transakcji	Adres	Pow. lokalu, m ²	Kondygn.	Cena jedn. zł/m ²	Cena jedn. zaktualizowana, zł/m ²
1	09-2021	Węgierska	61,5	1	4 797	4 816
2	09-2021	Budziszyńska	54,2	9	4 428	4 446
3	10-2021	Krośnieńska	63	9	4 635	4 649
4	10-2021	Lisia	63	10	5 079	5 094
5	10-2021	Węgierska	50,9	5	5 383	5 399
6	11-2021	Osiedlowa	57	8	3 860	3 868
7	11-2021	Wojska Polskiego	57,3	11	4 712	4 721
8	11-2021	Krośnieńska	49,7	1	5 231	5 241
9	01-2022	Objazdowa	59	7	4 831	4 831
10	01-2022	Ptasia	45,8	7	4 978	4 978
11	12-2021	Ptasia	37,3	10	5 201	5 206
12	12-2021	Ptasia	47,2	5	5 191	5 196
					Cmin	3 868
					Cmax	5 399
					Cśrednia	4 870

	Kwartył 1	4 703
	Kwartył 2	4 905
	Kwartył 3	5 199

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
- 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	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 i II 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 3Wagi cech porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja ogólna	20%
2	Wielkość lokalu	20%
3	Kondygnacja	20%
3	Stan techniczny budynku	20%
4	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	20%
	Razem	100%

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

Położenie w strefie pośredniej. Jest to teren z dominującą zabudową mieszkaniową, blisko obiekty handlowe, oświatowe, tereny rekreacyjne. Cecha korzystna,

b) wielkość lokalu.

Lokal o powierzchni użytkowej 48,0 m². Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m². Cecha korzystna,

c) kondygnacja.

Lokal na II kondygnacji (1 piętro), środkowy, budynek z dźwigiem osobowym. Cecha korzystna,

c) stan techniczny i standard wykończenia budynku.

Budynek z około 1975-80r. wykonany w technologii wielkopłytowej W70. Stolarka okienna PVC. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., gazową, elektryczną, ogrzewanie centralne. Ściany zewnętrzne są ocieplone. Stan techniczny dobry. Cecha przeciętna.

d) Standard i stan techniczny lokalu.

Standard opisany w pkcie 4.3.3. Standard wykończeniowych stan techniczny elementów wykończeniowych przeciętny/dostateczny, stan techniczny przeciętny. Cecha przeciętna.

7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących

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

$$C_{\min} = 3868 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\max} = 5399 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{śr}} = 4870 \text{ zł/ m}^2;$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 3868 / 4870 = 0,794$$

$$C_{\max}/C_{\text{śr}} = 5469 / 4908 = 1,109$$

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

$$0,794 < U_i < 1,109$$

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: listopad 2021r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Osiedlowa, Zielona Góra,

Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, rejon z dominującą zabudową mieszkalną, cecha przeciętna,

Wielkość lokalu – 57,0 m² – cecha korzystna

Kondygnacja – 8, cecha przeciętna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny przeciętny, budynek wielorodzinny wykonany w technologii uprzemysłowionej, wiek ok. 45-50 lat, cecha przeciętna,

Standard lokalu – przeciętny, cecha przeciętna,

Cena transakcyjna 1m² p.u. zaktualizowana: **3868 zł/m²**

Lokal „B” – $C_{\max}$

Data transakcji: październik 2021r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Węgierska,

Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, rejon z dominującą zabudową mieszkalną i usługową, cecha przeciętna,

Wielkość lokalu – 50,9 m² – cecha korzystna,

Kondygnacja – 5, cecha przeciętna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny dobry, budynek wielorodzinny wykonany w technologii uprzemysłowionej, wiek ok. 40-50 lat, cecha przeciętna,

Standard lokalu – typowy, cecha przeciętna /korzystna,

Cena transakcyjna 1m² p.u. zaktualizowana: **5399 zł/m²**

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	20%	0,159	0,221	0,198
2	Wielkość lokalu	Korzystna	20%	0,159	0,221	0,191
3	Kondygnacja	Korzystna	20%	0,159	0,222	0,191
4	Stan techniczno użytkowy budynku	Przeciętna	20%	0,159	0,222	0,191

5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna	20%	0,158	0,222	0,191
Suma			100%	0,794	1,109	0,962

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

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,962$$

Obliczenie wartości prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 48,0 m².

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

$$W_r = 4870 \text{ zł / m}^2 * 0,962 * 48,0 \text{ m}^2 = 224 \text{ 874 zł.}$$

$$W_r = 224 \text{ 900 zł.}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset zł.

8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego (**224 900 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 m² p.u. określono na poziomie **4685 zł/m²**. W szczególności na wartość wpływać może lokalizacja budynku w spokojnej okolicy w strefie pośredniej, na terenie z dominującą zabudową mieszkalną, dość dobry stan techniczny budynku, standard wyposażenia budynku, stopień zużycia elementów wykończeniowych. 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

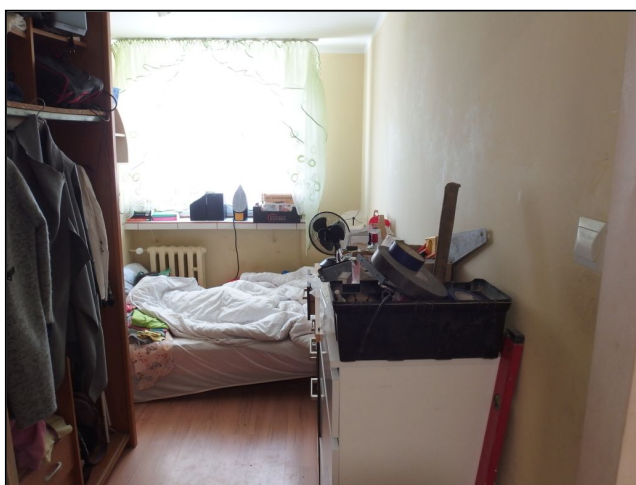
- dokumentacja fotograficzna,
- odpis księgi wieczystej lokalu,
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.



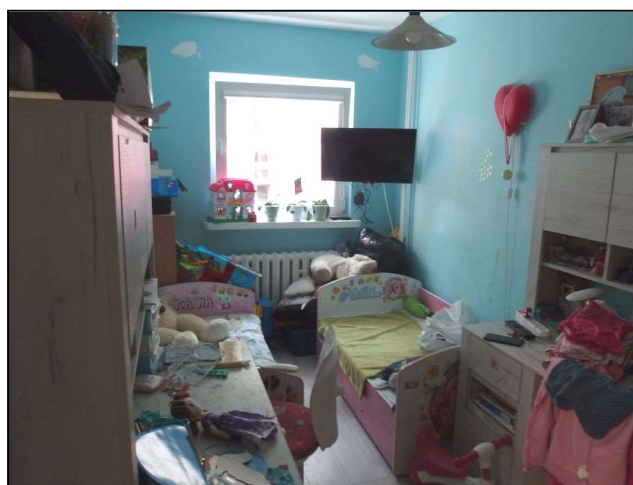
Budynek mieszkalny



Pokój nr 1 z balkonem



Pokój nr 2



Pokój nr 3



Kuchnia z wejściem z pokoju nr 1



Łazienka z WC



Przedpokój

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00057055/0**, STAN Z DNIA 2022-05-26
07:28

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		PTASIA	38	18
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA, ŁAZIENKA, PRZEDPOKÓJ			
Kondygnacja			2,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00039908 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			48,0000 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 PODST. WNIOSKU Z DN. 01.04.1996 R. DZKW 2283/96, UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWY SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ UDZIAŁU W BUDYNKU Z DN. 25.03.1996 R. K.1 ORAZ SZKICU LOKALU K.2. WPISANO DNIA 10.04.1996 R.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00057055/0**, STAN Z DNIA 2022-05-26
07:28

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		1, 9
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	96 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	ZG1E / 00039908 / 3	100	
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

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ UDZIAŁU W BUDYNKU , 1996-03-25; 1 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002283/96/, 1996-04-01 00:00:00, 1996-04-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

9	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, DR-UO.6826.3.25.2019.MSI, 2019-09-27, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 49 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00027924/19/001, 2019-10-02 11:47:00, 2019-10-03-14.18.44.191613, NIE, 49 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
---	--

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00057055/0**, STAN Z DNIA 2022-05-26
07:29

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

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ 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	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DOMINIKA MARZENA DOLECKA, TOMASZ, AGNIESZKA, 89011701944				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA SPRZEDAŻY , 610/2013, 2013-01-14, KATARZYNA KACZANOWSKA, ZIELONA GÓRA; 25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000502/13/001, 2013-01-14 16:17:18, 2013-01-15-15.26.41.110630, NIE, 25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00057055/0**, STAN Z DNIA 2022-05-26
07:29

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	10
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
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	2	12, 13
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2309/21	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2309/21 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3107/21	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	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 , DR-UO.6826.3.25.2019.MSI, 2019-09-27, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 49 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00027924/19/002, 2019-10-02 11:47:00, 2019-10-03-14.18.44.191613, NIE, 49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2309/21, 2021-09-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 70 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -

	<i>numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00013369/21/001, 2021-09-03 14:16:00, 2021-10-04-09.52.49.250584, NIE, 67-68 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 3107/21, 2021-12-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 78 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00019020/21/002, 2021-12-06 11:30:00, 2022-01-17-11.24.15.162576, NIE, 75-76 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00057055/0**, STAN Z DNIA 2022-05-26
07:30

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 IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	284172,00 (DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE STO SIEDEMDZIESIĄT DWA) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI BANKU WSKAZANE W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 15.01.2013 R., UMOWA KREDYTU NR 37124068433111001052162317	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA, 00001020500000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	11678,92 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY SZEŚCSET SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 92/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA, UL.PTASIA 38 ZIELONA GÓRA, 081071043	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6			14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	21593,05 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY PIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY 05/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ I REASEKURACJI ALLIANZ POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 012267870, 0000028261	
---	--------	---	--

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	
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-01-15, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 33 (<i>wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./ZG1E/00000503/13/001, 2013-01-15 08:33:49, 2013-01-16-11.31.03.628716, NIE, 30 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
11	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI , I NC 3337/19, 2019-08-30, SAD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE I WYDZIAŁ CYWILNY, ZIELONA GÓRA; 61 (<i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./ZG1E/00003895/21/001, 2021-03-10 11:17:00, 2021-04-16-14.30.42.842386, NIE, 52-54 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
14	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WRAZ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI , I NC 2541/21, 2021-09-30, REFERENDARZ SĄDOWY SĄDU REJONOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE I WYDZIAŁ CYWILNY, ZIELONA GÓRA; 92 (<i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./ZG1E/00005897/22/001, 2022-04-11 10:56:00, 2022-05-20-11.34.05.560368, NIE, 84 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017784851



1	Okres ubezpieczenia: od 04.03.2022 r. do 03.03.2023 r.	
2	Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI Adres siedziby: ŁĘZYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA E-mail: Nieustalony	REGON: 970693733 Telefon: Nieustalony
3	Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI Adres siedziby: ŁĘZYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA E-mail: Nieustalony	REGON: 970693733 Telefon: Nieustalony
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna 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.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 632,99 PLN Termin płatności: 16.03.2022 Kwota w PLN: 632,99	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 02 1240 6960 3014 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 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). 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 obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 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. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 9. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - 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.	

DSP/P/1017784851/1858/pc:100000395122819/BE20

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.
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.
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

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