

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 541/19
Adres lokalu	Ul. Wąska 11B/15, Zielona Góra Księga wieczysta lokalu ZG1E/00086888/0
Właściciel prawa do lokalu	Krzysztof Suda
Wartość prawa do lokalu	191 000 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy zł.

Opracował : *Romuald Januszewski*

Sierpień 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny. Lokalizacja: Ul. Wąska 11B/15, Zielona Góra. Księga wieczysta lokalu: ZG1E/00086888/0
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny usytuowany na V-kond. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal składa się z 1 pokoju, łazienki z WC i przedpokoju z aneksem kuchennym. Stan lokalu dobry. Budynek mieszkalny, siedmiokondygnacyjny, czteroklatkowy, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem. Rok budowy ok. 2007 r. Stan techniczny budynku dobry, podwyższony standard wykończenia i wyposażenia budynku, ściany zewnętrzne ocieplone. Pow. użytkowa lokalu 40,2 m ² Pow. przynależna m ² 2,8 m 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
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:	191 000 zł
Data określenia wartości rynkowej:	28.08.2019 r.
Data sporządzenia operatu:	28.08.2019 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	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 15 położony w budynku mieszkalnym w Zielonej Górze przy ul. Wąskiej 11B. Lokal o powierzchni użytkowej 40,2 m², usytuowany jest na V-kondygnacji w budynku wielorodzinnym, siedmiokondygnacyjnym. Lokal ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00086888/0.

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.

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 03.06.2019r. do sprawy Km 541/19.

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.

KS WP 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 XLIII/580/09 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 31 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra,
- księga wieczysta ZG1E/00086888/0,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w trybie przymusowym w obecności Komornika Sadowego Tomasza Karpińskiego i bez obecności właściciela lokalu,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 28.08.2019 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 28.08.2019 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 21.08.2019 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | 21.08.2019 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/00086888/0, 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. Wąska 11B, lokal nr 15,

Przeznaczenie: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: 2 pokoje, aneks kuchenny, przedpokój, komórka nr K-10,

Kondygnacja: 5

Odrębność: tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 43,00 m²

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

Udział równy 430/49030 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/00077764/9,

Dział II- (Własność):

Krzysztof Suda w udziale 1/1,

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach Km 4239/18 i Km 541/19,

Dział IV- (Hipoteka):

- 1) hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 198050,00 zł z odsetkami. Wierzyciel: Bank Millenium S.A w Warszawie,
- 2) hipoteka przymusowa w kwocie 20810,22 zł. Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Oddział w Zielonej Górze,
- 3) hipoteka przymusowa w kwocie 21928,00 zł. Wierzyciel: Biuro Podróży BRITAS Sp. z o.o. w Szczecinie.

UWAGA: w księdze wieczystej zapisano, że w skład lokalu wchodzi 2 pokoje, aneks kuchenny i przedpokój. W czasie oględzin stwierdzono, że lokal składa się z pokoju, łazienki z WC i ciemnej kuchni. Różnica wynika stąd, że dokonano częściowej przebudowy lokalu 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 pktcie 2.4, budynek z szacowanym lokalem znajduje się na terenie oznaczonym jako **1MWU -tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.**

4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

4.3.1. Położenie lokalu mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie budynku

Szacowany lokal mieszkalny nr 15 znajduje się w budynku mieszkalnym, zlokalizowanym w Zielonej Górze przy ul. Wąskiej 11B, w centrum miasta. Dojazd do budynku drogą publiczną o nawierzchni utwardzonej. W pobliżu znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty oświatowe, usługowe i handlowe. Budynek zlokalizowany na działce nr 280/3 o powierzchni 0,4064 ha, wykonany jako wolnostojący, czteroklatkowy. Działka jest ogrodzona, dostęp na działkę przez dwie bramy z napędem mechanicznym i furtki z wideodomofonami.

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, w/w nieruchomość gruntowa nie jest położona na wyznaczonym obszarze zdegradowanym i 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, czteroklatkowy, siedmiokondygnacyjny, w tym podpiwniczenie na poziomie przyziemia, wykonany w technologii murowanej ze stropodachem. Na kondygnacji piwnicznej znajdują się pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz garaże. Rok budowy 2007 r.

Konstrukcja budynku:

- fundamenty - betonowe,
- ściany nośne - murowane z pustaków ceramicznych lub pustaków SILKA, ściany zewnętrzne ocieplone styropianem,
- stropy - żelbetowe kanałowe,
- dach - stropodach wentylowany z płyt korytkowych na stropie z płyt kanałowych, kryty papą,
- dźwigi osobowe - tak,
- okładziny - tynki cementowo - wapienne, malowane,
- elewacja - tynk cienkowarstwowy,
- podłogi i posadzki - cementowe, w ciągach komunikacyjnych płyty ceramiczne, w mieszkaniach podłogi wykonywane indywidualnie,

- stolarka - okna i drzwi balkonowe w ramach PVC, stolarka drzwiowa typowa drewniana,
- instalacje - wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza centralna zasilane z kotłowni gazowej, wideodomofon,
- przyłącza – wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe do kotłowni gazowej.

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

4.3.3. Charakterystyka lokalu mieszkalnego

Powierzchnia użytkowa wraz z pow. przynależną zgodnie z księgą wieczystą P = 43,00 m²,

Pow. użytkowa lokalu	40,2 m ²
Pow. komórki lokatorskiej	<u>2,8 m²</u>
Razem	43,0 m ² .

Mieszkanie na V- kondygnacji, narożne. Pomieszczenia zorientowane na północ i zachód. Mieszkanie składa się z pokoju, łazienki z WC, ciemnej kuchni. Pomieszczeniem przynależnym jest komórka lokatorska na kondygnacji piwnicznej.

Standard wykończenia wewnątrz:

- pokój nr 1 – pokój dzienny z balkonem, narożny. Ściany tynkowane i malowane, na podłodze parkiet z drewna egzotycznego, drzwi drewniane. Okna w ramach PVC z roletą zewnętrzną,
- łazienka z WC – ściany tynkowane i malowane, okno w ramie PVC z roletą zewnętrzną, podłoga parkiet z drewna egzotycznego, drzwi drewniane. Okno w ramie PVC z roletą zewnętrzną. Wyposażenie łazienki stanowią wanna stalowa bez obudowy oraz ubikacja typu kompakt na stelażu bez obudowy. Drzwi wejściowe drewniane,
- kuchnia – ciemna kuchnia pełniąca jednocześnie funkcję przedpokoju, wejście z klatki schodowej wprost do kuchni, pomieszczenie przechodnie. Ściany malowane, na podłodze parkiet z drewna egzotycznego. Drzwi wejściowe wzmocnione.

Standard wykończenia wewnątrz dobry, łazienka do wykończenia. Stan techniczny dobry, nieduże oznaki zużycia elementów wykończeniowych. Na suficie w kuchni widoczne uszkodzenie i ślady po zalaniu stropu, wymaga naprawy. Lokal z pomieszczeniami przechodnimi, ciemna kuchnia.

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_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\text{sr}} ; C_{max}/C_{\text{sr}}]$
- Określenie sumy wartości współczynników $\sum u_i$,
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

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. 2017r. do daty wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych.

Rejon objęty analizą charakteryzuje się przeciętną ilością transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych. W szczególności badano ceny lokali mieszkalnych w budynkach o podobnym wieku i technologii wykonania czyli mieszkań w budynkach o wieku do 15 lat, w budynkach budowanych w nowoczesnych technologiach i w wysokim standardzie wykończenia. Szczególnie analizowano ceny mieszkań w obrocie wolnorynkowym, na rynku wtórnym. W okresie od połowy 2017r. zanotowano około 40 takich transakcji sprzedaży. 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 4300 do 55000 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, ale zanotowano również nieliczne transakcje z cenami spoza tego przedziału. Niższe ceny dotyczą mieszkań w podstawowym standardzie wykończeniowym, a ceny najwyższe dotyczą mieszkań wykończonych w wysokim standardzie. Obserwacja ofert sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych w biurach nieruchomości pokazała, że ceny ofertowe są na poziomie ok. 5% wyższe niż ceny transakcyjne. Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że rynek lokali mieszkalnych w Zielonej Górze jest dość stabilny, ceny nie zmieniają się gwałtownie aczkolwiek można zaobserwować zwiększone zainteresowanie kupnem lokali mieszkalnych na rynkach pierwotnym i wtórnym. W okresie ostatniego roku ceny w niewielkim stopniu się podwyższyły, szczególnie dotyczyło to mieszkań deweloperskich i lokali o małych powierzchniach. Niewielka ilość zaistniałych transakcji lokalami podobnymi do szacowanego lokalu nie pozwala określić precyzyjnie trendu czasowego zmiany cen dlatego w niniejszym operacie przyjęto trend zmiany cen na poziomie 0%.

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

Tabela 1

Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych
w budynkach wielorodzinnych w Zielonej Górze

L.p.	Data transakcji	Adres	Kondygn.	Pow. lokalu, m ²	Cena jedn. zł/m ²
1	03-2019	Kraljevska	5	49,7	4427
2	10-2018	Emilii Plater	1	51,22	5076
3	12-2018	Godlewskiego	6	63,86	5168
4	04-2019	Kossaka	1	63,9	4382
5	02-2019	Ptasia	7	33,4	5240
6	03-2019	Suwalska	1	55,64	4745
7	11-2018	Godlewskiego	5	43,48	4634
8	11-2018	Godlewskiego	5	43,67	4600
9	05-2017	Wąska	1	61,5	4797
10	10-2018	Moniuszki	4	66,54	4839

11	10-2018	Wojska Polskiego	1	82,3	4435
				Cmin	4382
				Cmax	5240
				Cśrednia	4758

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 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 wymian 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	15%
3	Kondygnacja	15%
3	Stan techniczny budynku	25%
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, blisko obiektów handlowych, oświatowych i administracyjnych. Brak terenu rekreacyjnego. Cecha przeciętna /korzystna,

b) wielkość lokalu.

Lokal o powierzchni użytkowej 40,2 m². Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m². Cecha korzystna,

c) kondygnacja

Lokal na V kondygnacji, narożny. Budynek z widną. Cecha przeciętna,

d) stan techniczny i standard wykończenia budynku.

Budynek z 2007 r., wykonany w technologii uprzemysłowiono- murowanej z płaskim dachem. Stolarka okienna PVC. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., telefoniczną, grzewczą z kotłowni gazowej, elektryczną, domofon. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stan techniczny dobry. W budynku dźwig osobowy. Cecha korzystna.

e) Standard i stan techniczny lokalu.

Standard opisany w pktcie 4.3.3. Standard elementów wykończeniowych przeciętny, łazienka do wykończenia, ciemna kuchnia. na suficie w przedpokoju niewielkie uszkodzenie wynikłe z zawilgocenia stropu, przeciętne zużycie elementów wykończeniowych i wyposażenia. Cecha przeciętna.

7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących

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

$C_{min} = 4382 \text{ zł/m}^2$;

$C_{max} = 5240 \text{ zł/m}^2$;

$C_{\text{śr}} = 4758 \text{ zł/m}^2$;

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$C_{min}/C_{\text{śr}} = 4382 / 4758 = 0,921$

$C_{max} / C_{\text{śr}} = 5240 / 4758 = 1,101$

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

$$0,921 < U_i < 1,101$$

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: kwiecień 2019r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Kossaka,

Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, osiedle mieszkaniowe z dominującą zabudową jednorodziną, blisko obiekty handlowe i usługowe, cecha przeciętna,

Wielkość lokalu – 63,9, m² – cecha przeciętna,

Kondygnacja - 1, cecha nieorzystna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny dobry, budynek wielorodzinny w wieku poniżej 15 lat r., wykonany w technologii murowanej, ocieplony, cecha korzystna,

Standard lokalu – przeciętny, cecha przeciętna,

Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: **4382 zł/m²**

Lokal „B” – C_{max}

Data transakcji: luty 2019r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Ptasia,

Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, osiedle mieszkaniowe z zabudową wielorodziną w sąsiedztwie obiekty handlowe i usługowe oraz tereny leśne, cecha korzystna

Wielkość lokalu – 33,4 m² – cecha korzystna,

Kondygnacja - 7, cecha przeciętna,

Stan techniczny budynku – stan techniczny dobry, budynek wielorodzinny w wieku ok. 10 lat, wykonany w technologii murowanej z płaskim dachem, ocieplony, cecha korzystna,

Standard lokalu – podwyższony, cecha korzystna,

Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: **5240 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	Przeciętna - 50%	Korzystna - 100%	Przeciętna-50%
2	Wielkość lokalu	Przeciętna - 50%	Korzystna - 100%	Korzystna -100%
3	Kondygnacja	Niekorzystna – 0%	Przeciętna/ - 50%	Przeciętna -50%
4	Stan techniczno użytkowy budynku	Korzystna - 100%	Korzystna - 100%	Korzystna -100%
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna - 50%	Korzystna - 100%	Przeciętna -50%

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	Przeciętna-50%	20%	0,184	0,22	0,198
2	Wielkość lokalu	Korzystna -100%	20%	0,138	0,165	0,152
3	Kondygnacja	Przeciętna -50%	10%	0,138	0,165	0,152
4	Stan techniczno użytkowy budynku	Korzystna -100%	20%	0,23	0,275	0,253
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna -50%	30%	0,231	0,276	0,241
Suma			100%	0,921	1,101	0,996

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

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,996$$

Obliczenie wartości prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 40,2 m².

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

$$W_r = 4758 \text{ zł} / \text{m}^2 * 0,996 * 40,2 \text{ m}^2 = 190 506 \text{ zł.}$$

$$W_r = 191 000 \text{ zł.}$$

Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden 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 - 350 zł/m²

Wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr 280/3 o pow. 0,4064 ha może być równa:

$$W_{gr} = 430/49030 * 4064 \text{ m}^2 * 300 \text{ zł}/\text{m}^2 = 10 692 \text{ zł, przyjęto} \quad \mathbf{10 700 \text{ zł,}}$$

Wartość lokalu równa jest :

$$W_b = 191000 - 10700 = \underline{\hspace{10em}} \quad \mathbf{180 300 \text{ zł.}}$$

Razem **191 000 zł.**

Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy zł.

8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału równego 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego (**191 000 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 **4751 zł/m²**. W szczególności na wartość wpływać może dobry stan techniczny budynku, standard wyposażenia budynku i lokalu, nieduża powierzchnia lokalu, przeciętny stopień zużycia elementów wykończeniowych. Za wadę można uznać nietypowy układ funkcjonalny z ciemną kuchnią pełniącą jednocześnie funkcję przedpokoju oraz konieczność wykonania prac wykończeniowych w łazience. Zdaniem rzeczoznawcy określona wartość jest właściwa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może stanowić podstawę do ustalenia ceny wywoławczej do sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego

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

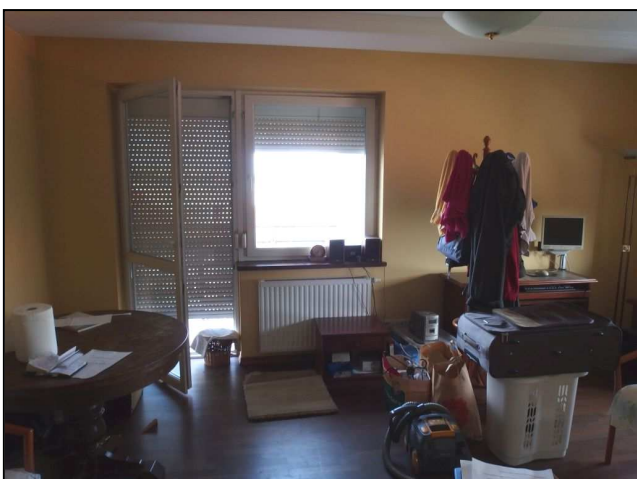
- dokumentacja fotograficzna,
- szkic lokalu,
- odpis księgi wieczystej
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.



Budynek mieszkalny



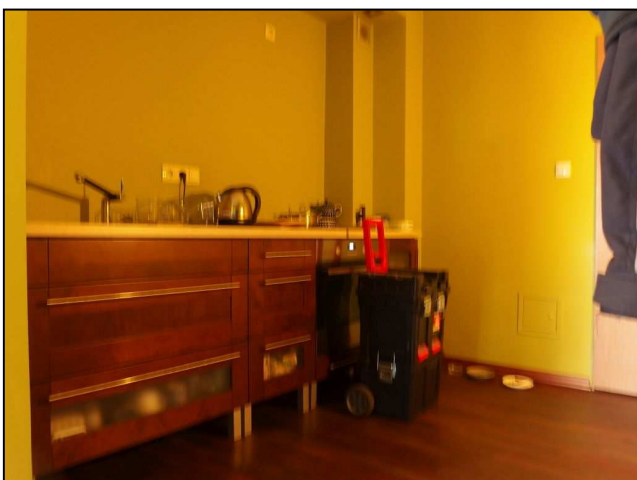
Pokój



Pokój



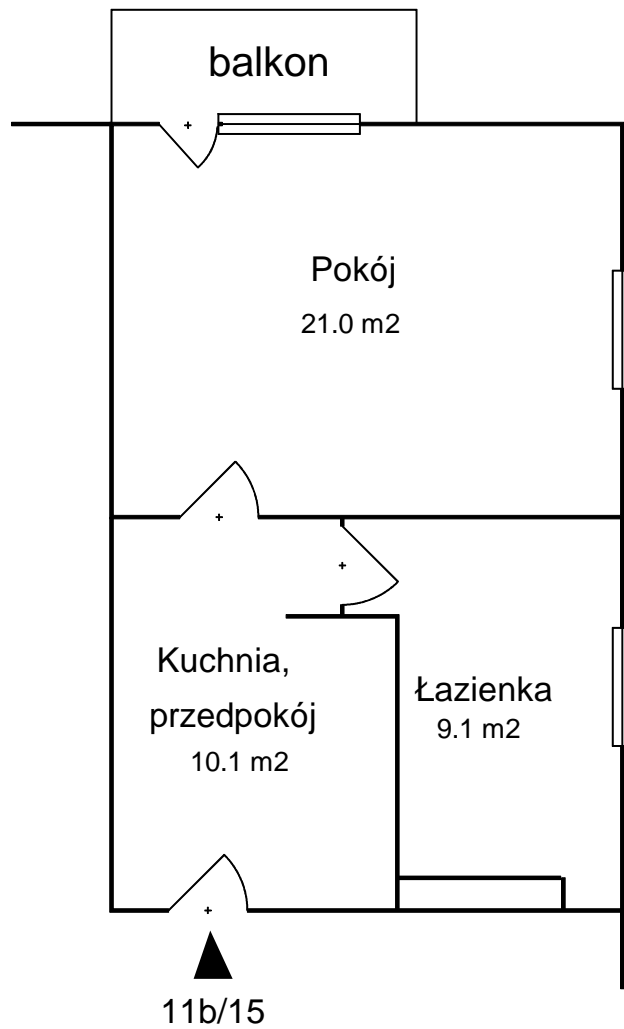
Łazienka z WC



Ciemna kuchnia z przedpokojem



Ciemna kuchnia z przedpokojem



Pow. użytkowa lokalu $P_u = 40,2 \text{ m}^2$

Pow. piwnicy $P_p = 2,8 \text{ m}^2$.

Szkic lokalu mieszkalnego
ul. Wąska 11B/15, Zielona Góra

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00086888/0**, STAN Z DNIA 2019-08-27 14:07

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**

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Lokal

						Nr podstawy wpisu	1
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA			1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		WĄSKA	11 B	15	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)				POKÓJ - 2, ANEKS KUCHENNY - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Opis pomieszczeń przynależnych (<i>rodzaj pomieszczenia - liczba</i>)				PIWNICA K-10 - 1			
Kondygnacja				5,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)		Lp. 1.	ZG1E / 00077764 / 9				
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)				TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				43,0000 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY REP. A 6422/2007 , 2007-11-13, NOTARIUSZ ROMAN ŚMIAŁEK, ZIELONA GÓRA; 1-2 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./ZG1E/00013385/07/001, 2007-11-13 13:49:21, 2008-05-06-08.51.57.936978, NIE, 1-2 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00086888/0**, STAN Z DNIA 2019-08-27 14:07

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			2
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.	430 / 49030		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	ZG1E / 00077764 / 9	31	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY , 6422/2007, 2007-11-13, ROMAN ŚMIAŁEK, ZIELONA GÓRA; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00013385/07/001, 2007-11-13 13:49:21, 2008-05-06-08.51.57.936978, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00086888/0**, STAN Z DNIA 2019-08-27 14:08

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.	1	1 / 1	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KRZYSZTOF SUDA, STANISŁAW, MALWINA, 60050203297			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY, 6422/2007, 2007-11-13, ROMAN ŚMIAŁEK, ZIELONA GÓRA; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00013385/07/001, 2007-11-13 13:49:21, 2008-05-06-08.51.57.936978, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00086888/0**, STAN Z DNIA 2019-08-27 14:08

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, 9, 10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WYKREŚLONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2700/17 - TOCZY SIĘ NADAL EGZEKUCJA PRZYŁĄCZONA		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 2700/17 PRZYŁĄCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 4239/18	
	Lp. 2.	DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 2700/17 PRZYŁĄCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 541/19	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2700/17, 2017-09-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 46 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00014665/17/001, 2017-09-25 08:22:00, 2017-09-26-13.53.27.379574, NIE, 43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 4239/18, 2018-11-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 56 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00016012/18/001, 2018-11-29 14:55:00, 2018-11-30-11.25.49.727964, NIE, 53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO , KM 2700/17, 2018-09-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00003912/19/001, 2019-02-28 11:45:00, 2019-03-01-09.14.48.444837, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 541/19, 2019-03-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 72

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./ZG1E/00004452/19/001, 2019-03-07 11:50:00, 2019-03-08-13.01.05.729379, NIE, 69

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00086888/0**, STAN Z DNIA 2019-08-27 14:09

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)	1		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	198050,00 (STO DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY PIĘCDZIESIĄT) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY RAT KAPITAŁOWYCH, RAT ODSETKOWYCH KREDYTU, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE LUB ZWŁOKĘ I KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO	
Termin zapłaty	2021-07-19		
Inne informacje	UMOWA KREDYTOWA NR KH/1732/05/2006 Z DNIA 05.06.2006 R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 00137972800000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	20810,22 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY OSIEMSET DZIESIĘĆ 22/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE , WARSZAWA, 00001775600141	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		5, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	21928,00 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘCSET DWADZIEŚCIA OSIEM) 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, KRS)

Lp. 1.

BIURO PODRÓŻY BRITAS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SZCZECIN, 0000116624, 810056456

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2007-11-19, BANK MILLENNIUM SA DEPARTAMENT SPRZEDAŻY PRODUKTÓW HIPOTECZNYCH W WARSZAWIE; 14 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000725/08/001, 2008-01-17 10:46:48, 2008-05-07-14.01.49.661655, NIE, 9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
4	<p>DECYZJA, 510000/71/2015-RKS-8051-ML, 2015-10-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA; 25 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00002851/16/001, 2016-03-07 15:55:17, 2016-03-08-12.37.20.000841, NIE, 23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
5	<p>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, X GNC 3/17, 2017-01-09, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SZCZECIN; 34 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012738/17/001, 2017-08-11 14:02:00, 2017-08-16-09.30.04.343269, NIE, 31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
6	<p>POSTANOWIENIE O WYDANIU DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO, X GNC 3/17, 2017-06-22, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SZCZECIN; 35 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012738/17/001, 2017-08-11 14:02:00, 2017-08-16-09.30.04.343269, NIE, 31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

[Powrót](#)



1 Okres ubezpieczenia: od 04.03.2019 r. do 03.03.2020 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA
E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

REGON: 970693733

3 Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA
E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

REGON: 970693733

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
100 000 EUR	100 000 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: 459,25 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	459,25
Termin płatności	15.03.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

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

7 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - 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**
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 - 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

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * 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).
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * 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).
- * 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.
- 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.
- * 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.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
 - 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.

DSP/P/1017784851/7717/pc:100000198751465/BE20

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

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

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

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

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

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

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

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

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

14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

Data zawarcia umowy: 01.03.2019 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD
JANUSZEWSKI

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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