

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Romuald Januszewski

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

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
do sprawy komorniczej Km 174/24.

Nr sprawy	Km 174/24
Adres lokalu	Ul. Budziszewska 8/31, Zielona Góra Księga wieczysta lokalu ZG1E/00098964/4
Właściciel prawa do lokalu	Bożena Mirowska
Wartość prawa do lokalu	203 500 zł

(Słownie: dwieście trzy tysiące pięćset zł.)

Opracował : *Romuald Januszewski*

Maj 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Lokal mieszkalny. Lokalizacja: Zielona Góra, ul. Budziszzyńska 8/31. Księga wieczysta lokalu: ZG1E/00098964/4.
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 30,4 m ² , usytuowany na 13-kondygnacji w budynku wielorodzinnym. Lokal składa się z 1 pokoju, jasnej kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Standard lokalu przeciętny. Budynek mieszkalny wolnostojący, czteroklatkowy, trzynastokondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii uprzemysłowionej. Ściany nośne żelbetowe, wielkopłytkowe w systemie W70, ściany zewnętrzne szczytowe ocieplone. Stropodach płaski, stropy kanałowe. Rok budowy ok. 1982 r. Stan techniczny budynku przeciętny.
Cel wyceny:	Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego, do sprawy komorniczej Km 174/24.
Zakres wyceny:	Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu lokalu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny
Metoda wyceny:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania WRU . Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa prawa do lokalu:	203 500 zł
Data określenia wartości rynkowej:	29.05.2024 r.
Data sporządzenia operatu:	29.05.2024 r.
Opracowanie:	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Cel wyceny	3
1.3. Zakres wyceny	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
2.1. Podstawa formalna	3
2.2. Podstawy materialno - prawne	3
2.3. Podstawy metodyczne wyceny	3
2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych	4
3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	4
4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
4.1. Stan prawny nieruchomości	4
4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.....	4
4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	5
4.3.1. Lokalizacja budynku mieszkalnego	5
4.3.2. Opis budynku mieszkalnego.	5
4.3.3. Opis szacowanego lokalu	5
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHIKA WYCENY	6
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	7
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	8
7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	8
7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących	10
7.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	10
7.3. Obliczenie wartości prawa do lokalu	11
8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	12
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA	12
10. ZAŁĄCZNIKI.....	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 31 położony w budynku przy ul. Budziszynskiej 8 w Zielonej Górze.

Lokal o powierzchni użytkowej 30,4 m², usytuowany na 13 kondygnacji w budynku wielorodzinnym

Lokal ujawniony w księdze wieczystej nr ZG1E/00098964/4.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego, do sprawy komorniczej Km 174/24.

1.3. Zakres wyceny

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

2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 28.03.2024 r., do sprawy nr Km 174/24.

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 Ministra Rozwoju Ministrów Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Uchwała nr 26/07 i 27/07 z dnia 12-13 grudnia 2007 r. oraz Uchwała nr 26/08 i 27/08 z dnia 8-09 grudnia 2008 r. Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.

Tymczasowa nota interpretacyjna III.3 - Ustalanie stanu prawnego przedmiotu wyceny: obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.

Tymczasowa nota interpretacyjna III.4 - Zasady ustalania zużycia.

NI 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

KSWP 3 - Operat szacunkowy.

2.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”,

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”,

2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych

- Uchwała nr LIII.673.2017 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra.,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego Romualda Januszewskiego, w obecności Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego oraz Pani Bożeny Mirowskiej,
- księga wieczysta nr ZG1E/00098964/4,
- baza danych cen transakcyjnych w posiadaniu autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 29.05.2024 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 29.05.2024 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 22.05.2024 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | 22.05.2024 r. |

4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny lokalu mieszkalnego określono na podstawie odpisu księgi wieczystej ZG1E/00098964/4, prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Typ księgi:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie: Zielona Góra, ul. Budziszewska 8, lokal nr 31,
Przeznaczenie: lokal mieszkalny,
Opis lokalu: 1 pokój, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój,
Kondygnacja: 13
Odrębność: nie
Pole powierzchni użytkowej lokalu: 30,4 m²

Dział I-Sp (Spis praw związanych z własnością)

(Prawo związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego):

Opis spółdzielni mieszkaniowej: Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zielonej Górze,

Dział II- (Własność):

Bożena Mirowska w udziale 1/1,

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach Km 1994/22, Km 174/24, Km 199/24,

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 gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla rejonu szacowanego lokalu istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W

planie tym, cytowanym w pktcie 2.4, budynek z szacowanym lokalem znajduje się w jednostce bilansowej oznaczonej jako A1/5.MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

4.3.1. Lokalizacja budynku mieszkalnego

Szacowany lokal mieszkalny nr 31 znajduje się w budynku mieszkalnym trzynastokondygnacyjnym, wielorodzinnym, czterokłapkowym, zlokalizowanym w Zielonej Górze przy ul. Budziszewskiej 8, na terenie Osiedla Przyjaźni, w zachodniej części miasta. Lokalizacja budynku poza centrum miasta, z wygodnym dojazdem do centrum. Sąsiedztwo budynku stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, obiekty handlowe i usługowe. W niedalekiej odległości znajdują się tereny rekreacyjne i leśne. Komunikacja dobra, dojazd do budynku drogą o nawierzchni utwardzonej. W oparciu o wizję lokalną, wywiad w terenie oraz opracowania kartograficzne ustalono, że działka uzbrojona jest w sieci energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, telefoniczną. Nasłonecznienie dobre.

4.3.2. Opis budynku mieszkalnego.

Budynek wielorodzinny, trzynastokondygnacyjny, czterokłapkowy, podpiwniczony, wykonany w technologii wielkopłytowej W-70. Stan techniczny budynku przeciętny. Rok budowy ok. 1982.

Konstrukcja budynku:

- fundamenty - betonowe,
- ściany nadziemia - ściany nośne prefabrykowane, wielkopłytowe systemu W-70, ściany szczytowe ocieplone,
- stropy - żelbetowe kanałowe,
- dach - stropodach wentylowany z płyt żelbetowych, kryty papą,
- podłogi i posadzki - w lokalach wykonane indywidualnie,
- stolarka - okna i drzwi drewniane i w ramach PVC,
- wykładziny ścian - tynki cem-wapienne, malowane i tapetowane,
- elewacja - elementy konstrukcyjne wielkopłytowe,
- instalacje - elektryczna oświetleniowa, odgromowa, wodna, kanalizacyjna, gazowa, grzewcza centralna, domofon.

Stan techniczny budynku przeciętny. Budynek posiada elementy konstrukcyjne z materiałów trwałych i odpornych. Lokatorzy we własnym zakresie dokonują konserwacji bieżącej i remontów lokali.

4.3.3. Opis szacowanego lokalu

Lokal nr 31 położony na 13 kondygnacji, środkowy, składa się z 1 pokoju, jasnej kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Pokój i kuchnia zorientowane na południe.

Na podstawie pomiarów przeprowadzonych w czasie wizji lokalnej ustalono następującą powierzchnię lokalu:

- pokój	17,9 m ²
- kuchnia	5,8 m ²
- łazienka z WC	4,2 m ²
- przedpokój	<u>2,5 m²</u>
	Razem 30,4 m ²

Standard pomieszczeń przedstawia się następująco:

- pokój – pokój z loggią, przejściowy. Ściany tynkowane i malowane, okno i drzwi balkonowe w ramach PVC podłogze z roletą zewnętrzną, na podłogze panele podłogowe, drzwi płycinowe ze szkleniem, na loggi płytki ceramiczne. W pokoju wydzielono przepierzeniem fragment pokoju,
- kuchnia - jasna kuchnia, na podłogze płytki ceramiczne, ściany oraz sufit tynkowane i wyłożone boazerią PVC, okno w ramie PVC,

- łazienka z WC – wyposażenie stanowią wanna stalowa bez obudowy, umywalka oraz uszyp typu kompakt. Drzwi wejściowe pływające. Posadzka wyłożona wykładziną PVC, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi oraz boazerią PVC,
- przedpokój – ściany tynkowane i malowane, na podłodze płytki ceramiczne, drzwi wejściowe do lokalu podwójne.

Stan elementów wykończeniowych oraz standard wykończenia można uznać za przeciętny. Nie stwierdzono zawilgocenia ani pęknięcia ścian.

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

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

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

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania **wartości rynkowej** przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozp. Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997r. (Dz. U. Nr 46 z 2000r., poz. 543 z późn. zm.) art.151.1, stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową praw do nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zastosowano **podejście porównawcze** – metodę korygowania ceny średniej, która polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

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

- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej prawa do lokalu wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * Pu, (zł)$$

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Pu – powierzchnia użytkowa lokalu.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

- Obszar – Zielona Góra.
- Okres analizy cen transakcyjnych: od połowy 2022r. 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 2020 r. W szczególności badano ceny lokali mieszkalnych w budynkach o podobnym wieku i technologii wykonania co szacowany lokal, w niedalekiej okolicy od lokalizacji szacowanego lokalu. W okresie od połowy 2023 r. zanotowano około 50 takich transakcji sprzedaży w budynkach z lat 1980 - 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 5000 do 8000 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. Widać również, że ceny jednostkowe mieszkań o małych powierzchniach są wyższe niż ceny jednostkowe większych mieszkań. Na stosunkowo wysokie ceny mieszkań ma wpływ również lokalizacja czyli w tym przypadku bliskość Uniwersytetu co sprzyja dużemu zainteresowaniu wynajmem lub kupnem mieszkań. Ceny lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości nie różnią się wyraźnie od cen spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. 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. Zwiększonemu zainteresowaniu kupnem mieszkań sprzyjać też może rządowy program „Mieszkanie na start” czyli system dopłat do kredytów na zakup mieszkania. 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 dla starszych budynków, w niniejszym operacie przyjęto trend w wysokości +1% miesięcznie.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zbliżonych do szacowanego lokalu a więc o zbliżonej lokalizacji (w obrębie 25), powierzchni i w przeważająco w budynkach XI-XIII kondygnacyjnych.

Tabela 1Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych
na terenie osiedla Przyjaźni w Zielonej Górze

L.p.	Data transakcji	Adres lokalu	Kondygn.	Pow. lokalu, m ²	Cena jednostk., zł/ m ²	Cena zaktualizowana, zł/m ²
1	08-2023	Francuska	5	49,7	5634	6141
2	10-2023	Budziszzyńska	5	50,9	7171	7673
3	10-2023	Francuska	1	49,7	6579	7040
4	10-2023	Kraljevska	8	49,7	6841	7251
5	11-2023	Węgierska	5	48,6	7181	7612
6	11-2023	Kraljevska	11	49,7	4829	5070
7	12-2023	Budziszzyńska	3	50,9	6228	6539
8	12-2023	Węgierska	9	59,4	6061	6364
9	12-2023	Węgierska	5	47,1	6561	6889
10	11-2023	Francuska	4	47,55	6309	6624
11	01-2024	Kraljevska	3	59,4	6061	6303
12	01-2024	Węgierska	2	35,9	7242	7532
13	02-2024	Budziszzyńska	12	51,2	7812	8046
14	02-2024	Węgierska	2	36,4	6044	6165
15	05-2024	Wojska Polskiego	6	43,7	7963	8043
					Cmin	5070
					Cmax	8046
					Cśr	6886
					kwartył 1	6334
					kwartył 2	6889
					kwartył 3	7572

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 do lokali mieszkalnych.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo
- Położenie lokalu w budynku oraz jego ekspozycja
- Powierzchnia użytkowa lokalu
- Stan techniczny budynku
- Standard i stan techniczny lokalu

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2 Opis cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Skalowanie cechy i opis	
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	W centralnej lub pośredniej części miejscowości lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Punkty handlowo-usługowe w pobliżu. Spokojna okolica, łatwy dojazd.
		Przeciętna	Niedaleko głównych arterii komunikacyjnych (dobra dostępność komunikacyjna) Punkty handlowo-usługowe w niewielkiej odległości.
		Niekorzystna	Obrzeża miejscowości, utrudniona dostępność komunikacyjna. Obiekty handlowo-usługowe w odległości w znacznej odległości
2	Lokalizacja w budynku	Korzystna	Kondygnacje pośrednie, ekspozycja na różne strony
		Niekorzystna	Parter i ostatnia kondygnacja, lokale szczytowe, ekspozycja tylko południowa lub północna
3	Wielkość lokalu	Korzystna	Do 50 m ²
		Przeciętna	Od 50 m ² do 70 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 70 m ²
4	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek w którym prowadzona jest systematycznie gospodarka remontowa, nie wykazuje istotnych uszkodzeń, instalacje po wymianie, elewacja i klatki schodowe odnowione.
		Przeciętny	Budynek wymagający drobnych prac remontowych, nie wykazuje istotnych uszkodzeń, instalacje po wymianie, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.
		Niekorzystny	Budynek wymagający znaczących prac remontowych, celowa jest wymian instalacji, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.
5	Standard 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

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja ogólna	15%

2	Lokalizacja w budynku	20%
3	Wielkość lokalu	20%
4	Stan techniczny budynku	20%
5	Standard i stan techniczny lokalu	25%
	RAZEM	100%

Opis cech dot. szacowanego lokalu:

a) lokalizacja ogólna

Położenie w strefie poza centrum. Jest to teren z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w pobliżu sieć handlowa, obiekty oświatowe, niedaleko tereny leśne i rekreacyjne. Cecha przeciętna /korzystna.

b) lokalizacja w budynku

Położenie na 13- kondygnacji, lokal środkowy, okna skierowane na południe. Cecha niekorzystna,

c) wielkość lokalu.

Lokal o powierzchni użytkowej 30,4 m². Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m². Cecha korzystna,

d) stan techniczny i standard wykończenia budynku.

Budynek z ok. 1982 r. Budynek wykonany w technologii wielkopłytywowej W-70 z płaskim dachem. Ściany szczytowe ocieplone, stolarka okienna PVC, posadzki betonowe. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., gaz, telefoniczną, elektryczną, domofon, centralne ogrzewania. Stan techniczny przeciętny. Cecha przeciętna,

e) Standard i stan techniczny lokalu.

Standard opisany w pktcie 4.3.3. Standard elementów wykończeniowych przeciętny. Nie stwierdzono uszkodzenia ścian. Cecha przeciętna.

7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących

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

$$C_{\min} = 5070 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\max} = 8046 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{śr}} = 6886 \text{ zł/m}^2;$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 5070 / 6886 = 0,736$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 8046 / 6886 = 1,168$$

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

$$0,736 < U_i < 1,168$$

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

Szczególnej 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 2023r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Kraljevska,

Lokalizacja ogólna – strefa poza centrum, cecha przeciętna /korzystna
 Lokalizacja w budynku – 11 kond., cecha niekorzystna
 Wielkość lokalu – 49,7 m² – cecha korzystna
 Stan techniczny budynku – przeciętny, budynek pięciokondygnacyjny z lat-80-tych XXw.
 ściany zewnętrzne ocieplone, cecha przeciętna,
 Standard lokalu – przyjęto stan przeciętny, cecha przeciętna,
 Cena transakcyjna 1m² p.u. zaktualizowana: **5070 zł/m²**

Lokal „B” – Cmax

Data transakcji: luty 2024r.
 Położenie: Zielona Góra, ul. Budziszewska,
 Lokalizacja ogólna – strefa poza centrum, cecha przeciętna /korzystna
 Lokalizacja w budynku – 12 kond., cecha niekorzystna
 Wielkość lokalu – 51,2 m² – cecha korzystna
 Stan techniczny budynku – przeciętny, budynek pięciokondygnacyjny z lat-80-tych XXw.
 ściany szczytowe ocieplone, cecha przeciętna,
 Standard lokalu – przyjęto stan dobry, cecha przeciętna, /korzystna
 Cena transakcyjna 1m² p.u. zaktualizowana: **8046 zł/m²**

7.3. Obliczenie wartości prawa do lokalu

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

Tabela 4

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy szacowanego lokalu mieszkalnego	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących U _i
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna /korzystna	15%	0,110	0,175	0,143
2	Lokalizacja w budynku	Niekorzystna	20%	0,110	0,175	0,175
3	Wielkość lokalu	Korzystna	20%	0,184	0,292	0,225
4	Stan techniczny budynku	Przeciętny	20%	0,147	0,234	0,191
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętny	25%	0,185	0,292	0,238
Suma			100%	0,736	1,168	0,972

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

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,972$$

Obliczenie wartości spółdz. własnościowego prawa do lokalu o pow. użytkowej 30,4 m²:

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

$$W_r = 6886 \text{ zł} / \text{m}^2 * 0,972 * 30,4 \text{ m}^2 = 203 \text{ 473 zł.}$$

$$W_r = 203 \text{ 500 zł.}$$

Słownie: *dwieście trzy tysiące pięćset zł.*

8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (**203 500 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, położenie lokalu w budynku, wielkość p.u. lokalu, stan techniczny budynku, funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu. Określona wartość prawa do lokalu mieszkalnego w odniesieniu do 1 m² zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na badanym obszarze, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p.u. określono na poziomie **6694 zł/m²**. 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

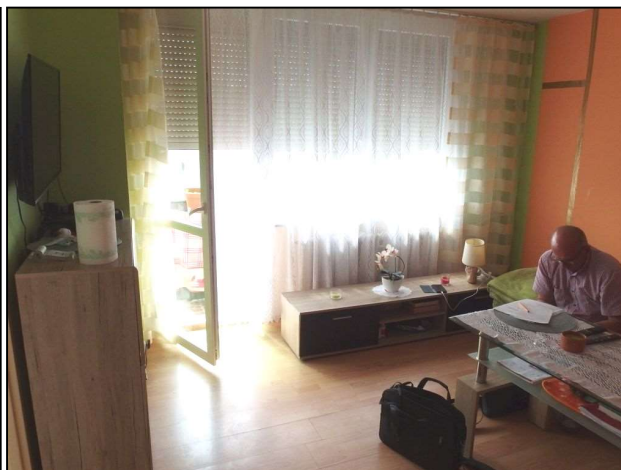
- a) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- b) Oszacowanie wartości rynkowej prawa do lokalu dokonano wg stanu lokalu na dzień wizji lokalnej,
- c) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- d) Opis konstrukcji i stanu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

10. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- odpis księgi wieczystej ZG1E/00098964/4,
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy.



Budynek mieszkalny



Pokój



Kuchnia



Przedpokój



Łazienka z WC



Łazienka z WC

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00098964/4**, STAN Z DNIA 2024-05-29
08:53

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)		Lp. 1.	1	LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA			Nr podstawy wpisu	1	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		BUDZISZYŃSKA	8	31			
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY					
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)				POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1					
Kondygnacja				13,0					
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (<i>numer księgi wieczystej</i>)		Lp. 1.	ZG1E / 00077913/ 9						
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)				NIE					
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				30,4000 M2					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU, 2010-02-16, ZIELONOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, ZIELONA GÓRA; 3 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>)</p> <p>DZ. KW./ZG1E/00001809/10/001, 2010-02-18 11:50:14, 2010-02-22-15.21.14.412662, NIE, 1-2 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)</p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00098964/4**, STAN Z DNIA 2024-05-29
08:53

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	2
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIOWYM SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU MIESZKALNEGO	

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	ZIELONOGÓRSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	ZIELONA GÓRA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 768/2010, 2010-02-18, JULITA ŻUKOWSKA, ZIELONA GÓRA; 5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00001809/10/001, 2010-02-18 11:50:14, 2010-02-22-15.21.14.412662, 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/00098964/4**, STAN Z DNIA 2024-05-29
08:53

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BOŻENA MIROWSKA , RAJMUND, BRONISŁAWA, 59041408984				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 768/2010, 2010-02-18, JULITA ŻUKOWSKA, ZIELONA GÓRA; 5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00001809/10/001, 2010-02-18 11:50:14, 2010-02-22-15.21.14.412662, 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/00098964/4**, STAN Z DNIA 2024-05-29
08:53

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6, 7, 8
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE - KM 1994/22	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE - KM 174/24	
	Lp. 2. DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE - KM 199/24	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1994/22, 2023-10-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 75 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00015037/23/001, 2023-10-20 09:34:00, 2023-12-05-13.29.35.281159, NIE, 72-73 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 174/24, 2024-02-09, ASESOR KAMILA KRAJCER - ZASTĘPCA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZA KAPRIŃSKIEGO; 84 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00002717/24/001, 2024-02-15 10:22:00, 2024-02-21-14.02.12.419216, NIE, 81-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 199/24, 2024-02-15, ASESOR KAMILA KRAJCER - ZASTĘPCA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZA KAPRIŃSKIEGO; 93 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./ZG1E/00002879/24/002, 2024-02-19 08:30:00,
2024-02-21-14.06.47.927710, NIE, 90
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie
wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00098964/4**, STAN Z DNIA 2024-05-29
08:54

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	90317,21 (DZIEWIĘDZIESIĄT TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMNAŚCIE 21/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU	
Termin zapłaty	2038-10-07			
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR DK/KR-HIP/48246/10			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA, 00148410300000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	63222,05 (SZEŚĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA DWA 05/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 8,91% P.A.			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	SPŁATA ODSETEK ZMIENNYCH ORAZ INNYCH OPŁAT I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD KREDYTU	
Termin zapłaty	2038-10-07			
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR DK/KR-HIP/48246/10			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA, 00148410300000		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	115729,75 (STO PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ 75/100) ZŁ			

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		HORYZONT NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 361357372

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-09-03, GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 24 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00009805/10/001, 2010-09-08 09:55:46, 2010-09-09-14.34.36.339764, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI , VI NC-E 1275322/22, 2022-10-07, STARSZY REFERENDARZ SĄDOWY VI WYDZIAŁU CYWILNEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD, LUBLIN; 105 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00005417/24/001, 2024-03-26 10:50:00, 2024-04-24-10.32.11.532769, NIE, 101-104 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)



1 Okres ubezpieczenia: od 04.03.2024 r. do 03.03.2025 r.

2 Ubezpieczający: **BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**

Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA
E-mail: romejkan@gmail.com

Telefon: +48607671464

REGON: 970693733

3 Ubezpieczony: **BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**

Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA
E-mail: romejkan@gmail.com

Telefon: +48607671464

REGON: 970693733

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

Składka łączna: 599,13 PLN

5		Jednorazowo
Kwota w PLN	599,13	
Termin płatności	18.03.2024	

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

- 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.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- 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.
- 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 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).
- 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.
- 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 otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu 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 internetowego 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 Polisą

1. 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. www.rf.gov.pl
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysłaje 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: romekjan@gmail.com

Telefon: +48607671464

Data zawarcia umowy: 04.03.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD
JANUSZEWSKI

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

DYREKTOR DS. ROZWOJU SPRZEDAŻY
MULTIAGENCYJNEJ I BROKERSKIEJ

PZU SA

Marcin Sroka

Marcin Sroka

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)