

OPERAT SZACUNKOWY

**OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
OBEJMUJĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR I
WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ,
POŁOŻONEJ W CZERWIEŃSKU PRZY UL. BOLESŁAWA
CHROBREGO 10**



OPRACOWAŁA:
Dorota Galińska
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 7414

ZIELONA GÓRA, DNIA 24 CZERWCA 2021 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Czerwieńsk ul. Bolesława Chrobrego 10 m.I
Księga Wieczysta	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr I posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00030725/3. Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00030623/8.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. <u>W w/w księdze wieczystej lokalu mieszkalnego jako jedyny właściciel wpisany jest Michał Warszawski w udziale 1/1.</u> <u>Lokal mieszkalny obecnie jest zamieszkały.</u>
Charakterystyka lokalu	Nieruchomość lokalowa położona na 1 kondygnacji (parter) nadziemnej budynku mieszkalnego składającego się z 3 lokali mieszkalnych. Przedmiotowy lokal składa się z trzech pokoi, kuchni oraz łazienki o powierzchni użytkowej 53,77 m² wraz z udziałem wynoszącym 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Czerwieńsku w centrum miasta przy ulicy Bolesława Chrobrego 10. Czerwieńsk położony jest w południowej części województwa lubuskiego w powiecie zielonogórskim, w gminie Czerwieńsk. Jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Czerwieńsk. Czerwieńsk jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą ok. 4000, leży w odległości ok. 15 km. od miasta Zielona Góra. Budynek w którym znajduje przedmiotowy lokal położony jest w centrum Czerwieńska w promieniu 300-400m od Szkoły Podstawowej, miejskie przedszkole znajduje się w odległości ok. 500 m. W bliskiej odległości znajdują się również Urząd Gminy i Miasta, Kościół, Oddział banku, rynek – 50 m. oraz inne punktu usługowo-handlowe. W miejscowości znajduje się również Zespół Szkół ponadpodstawowych: liceum ogólnokształcące, Technikum. Przez Czerwieńsk kursują autobusy relacji Zielona Góra - Laski, obsługiwane przez PKS Zielona Góra. Przez miasto Czerwieńsk przechodzą również 2 linie kolejowe wykorzystywane do ruchu pasażerskiego. Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica Bolesława Chrobrego, która jest drogą poniemiecką wyłożoną kostką granitową w bardzo dobrym stanie technicznym. Dojazd jest korzystny.
Cel oszacowania	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego, jako podstawy do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, VII GKm 98/20.

Oszacowana rynkowa	wartość	168 800 zł /słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy, osiemset złotych/
Daty oszacowania	- Data sporządzenia wyceny 24.06.2021 r. - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 24.06.2021 r. - Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 25.03.2021 r. - Data dokonania oględzin nieruchomości 25.03.2021 r.	

Opracowała:

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	5
2. ZAKRES WYCENY.....	5
3. CEL WYCENY.....	5
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
4.1 PODSTAWA FORMALNA.....	5
4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	5
4.3.MATERIALY POMOCNICZE.....	6
4.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI	6
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO.....	7
6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.....	8
6.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	10
6.4. OPIS BUDYNKU	10
6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO	14
6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	22
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	25
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	26
9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	27
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	28
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	32
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	33
13. ZAŁĄCZNIKI.....	34

1.PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr I położona na 1 kondygnacji (parter) nadziemnej budynku mieszkalnego składającego się z 3 lokali mieszkalnych, zlokalizowanego w Czerwieńsku przy ulicy Bolesława Chrobrego 10. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni oraz łazienki o powierzchni użytkowej 53,77 m² wraz z udziałem wynoszącym 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr I posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr **ZG1E/00030725/3**.

Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr **ZG1E/00030623/8**.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer I położonego w Czerwieńsku przy ulicy Bolesława Chrobrego 10 o powierzchni użytkowej 53,77 m² wraz z udziałem wynoszącym 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego, jako podstawy do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, **VII GKm 98/20**.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 24.02.2021 r. Zlecający Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Marcin Krzysztof Szczepański Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. ul.Trasa Północna 14, **VII GKM 98/20**.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. Z 2020 r. poz. 1740),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 1990, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. Poz 1575, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. W sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r.poz.1263),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 2020 r. Poz 293, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. O księgach wieczystych i hipotece (tj.Dz.U. z 2019 r. Poz 2204, z późniejszymi zmianami).

4.3. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.,
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – Ryszard Cymerman, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami” – Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” - Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.,
- „Przykłady wycen nieruchomości” – M. Cyran, J. Kraczkowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r..

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego KW nr **ZG1E/00030725/3** oraz Księga Wieczysta gruntu KW nr **ZG1E/00030623/8** poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- UCHWAŁA NR 0007.116.2016 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

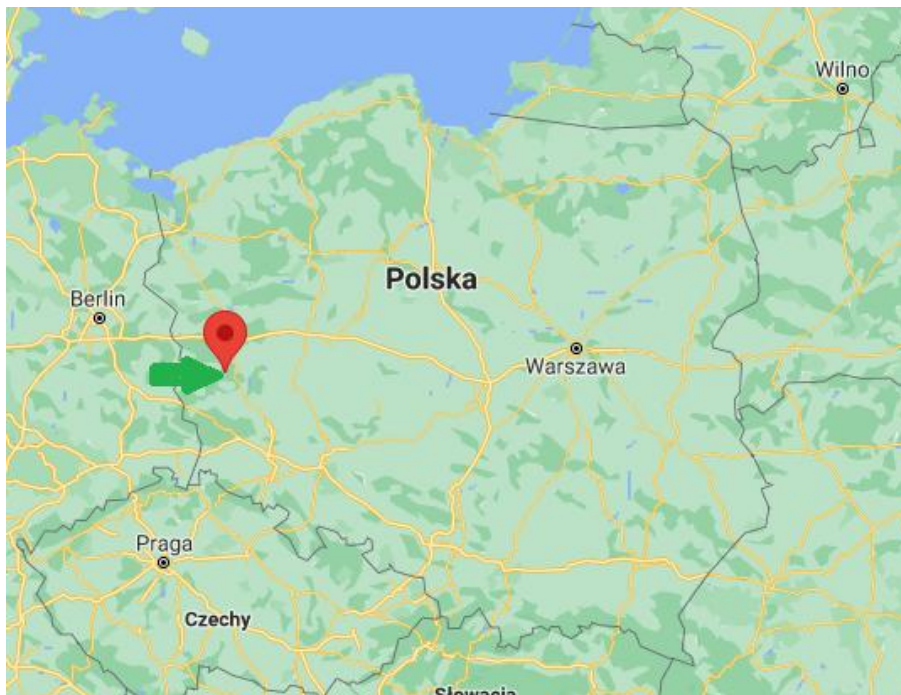
- Rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez stosowny urząd,
- Dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości,
- Zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

— Data sporządzenia wyceny	24.06.2021 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24.06.2021 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	25.03.2021 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	25.03.2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Czerwieńsku w centrum miasta przy ulicy Bolesława Chrobrego 10.

Czerwieńsk położony jest w południowej części województwa lubuskiego w powiecie zielonogórskim, w gminie Czerwieńsk. Jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Czerwieńsk. Czerwieńsk jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą ok. 4000, leży w odległości ok. 15 km. od miasta Zielona Góra.

Budynek w którym znajduje przedmiotowy lokal położony jest w centrum Czerwieńska w promieniu 300-400m od Szkoły Podstawowej, miejskie przedszkole znajduje się w odległości ok. 500 m. W bliskiej odległości znajdują się również Urząd Gminy i Miasta, Kościół, Oddział banku, rynek – 50 m. oraz inne punktu usługowo-handlowe. W miejscowości znajduje się również Zespół Szkół ponadpodstawowych: liceum ogólnokształcące, Technikum.

Przez Czerwieńsk kursują autobusy relacji Zielona Góra - Laski, obsługiwane przez PKS Zielona Góra. Przez miasto Czerwieńsk przechodzą również 2 linie kolejowe wykorzystywane do ruchu pasażerskiego.

Gmina Czerwieńsk graniczy od południa z gminami Świdnica i Zielona Góra, od wschodu z Gminą Sulechów, od północy z Gminą Skąpe (powiat świebodziński) a od zachodu z gminami Bytnica, Krosno Odrzańskie i Dąbie (powiat krośnieński). Gmina podzielona jest rzeką Odrą na dwie części. Ze względu na brak połączenia mostowego ma to ogromny wpływ na jej funkcjonowanie. Gmina Czerwieńsk należy do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry. Siedzibą władz Gminy jest miasto Czerwieńsk. Położenie Gminy Czerwieńsk w pobliżu dużego ośrodka jakim jest Zielona Góra, ale także Krosno Odrzańskie, Świebodzin i Sulechów powoduje dostęp mieszkańców do dużego rynku pracy.

Lokalizacja miasta Czerwieńsk w Gminie Czerwieńsk



Lokalizacja szczegółowa

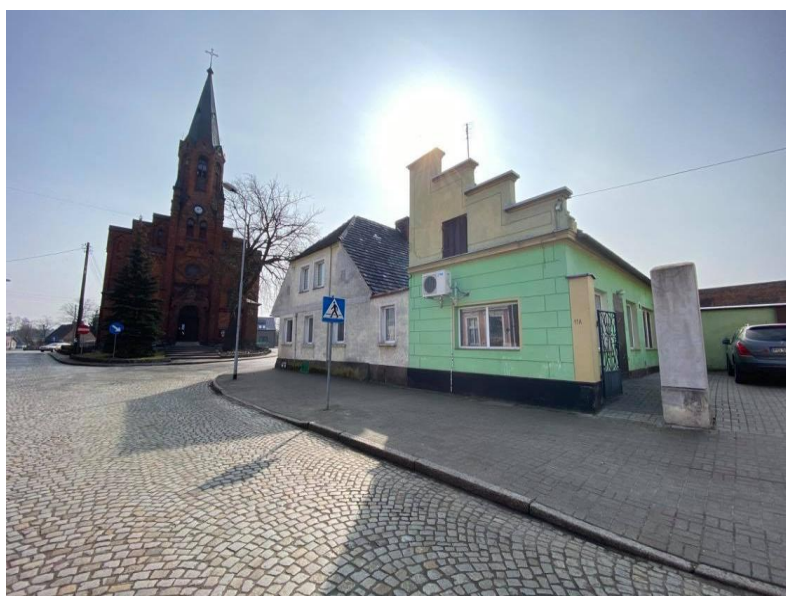


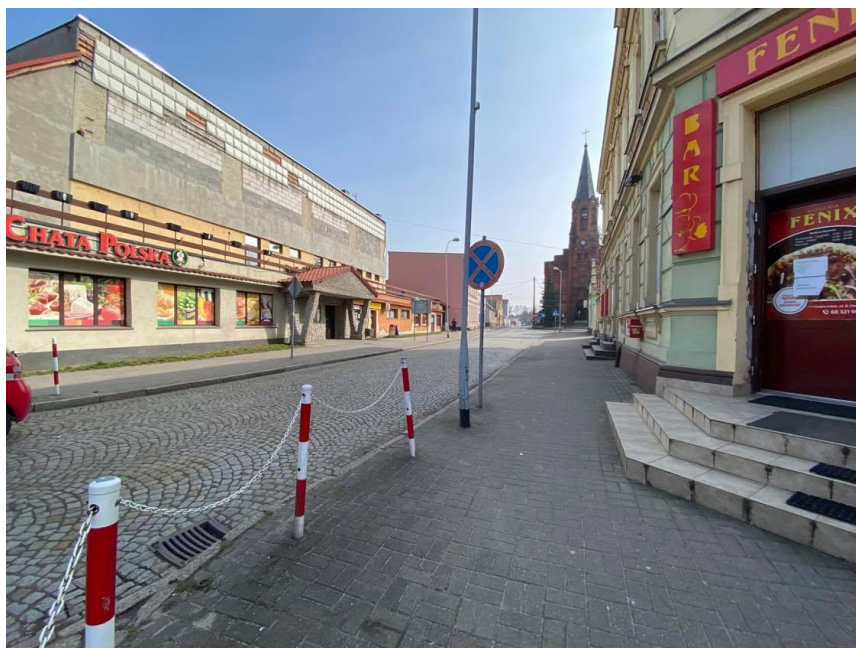
źródło: <http://maps.google.pl>

6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica Bolesława Chrobrego, która jest drogą poniemiecką wyłożoną kostką granitową w bardzo dobrym stanie technicznym, wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dojazd jest korzystny.

Widok na drogę dojazdową i otoczenie





6.3 .STAN ZAGOSPODAROWANIA

Działka gruntu oznaczona nr ewidencyjnym 343, o powierzchni 0,0332 HA, ma kształt nieregularny. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, oba wybudowane w 1925 r.

Działka objęta jest księgą wieczystą nr **ZG1E/00030623/8**.



[https:// https://geoportal360.pl/](https://geoportal360.pl/)

6.4. OPIS BUDYNKU

Wszystkie opisy budynków zostały wykonane na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego, informacji zebranych przez rzeczoznawcę podczas wizji lokalnej na nieruchomości oraz dokumentów wymienionych w punkcie 4.4.

- Rok budowy - 1925 rok
- Budynek murowany, wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków
- Ilość kondygnacji – 2
- Liczba klatek schodowych – 1
- Liczba lokali mieszkalnych – 3
- Powierzchnia lokali – 180,46 m²
- Powierzchnia zabudowy – 182 m²
- Budynek wyposażony w instalacje - wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną,
- Ogrzewanie lokali – własne,

Widok ogólny na budynek







Widok ogólny na budynek gospodarczy



*Komórka w budynku gospodarczym, z której korzysta właściciel
w ramach częściach wspólnych*



6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal oznaczony nr I położony jest na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego składającego się z 3 lokali mieszkalnych. Przedmiotowy lokal składa się z trzech pokoi, kuchni oraz łazienki o powierzchni użytkowej 53,77 m² wraz z udziałem wynoszącym 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Charakterystyka lokalu:

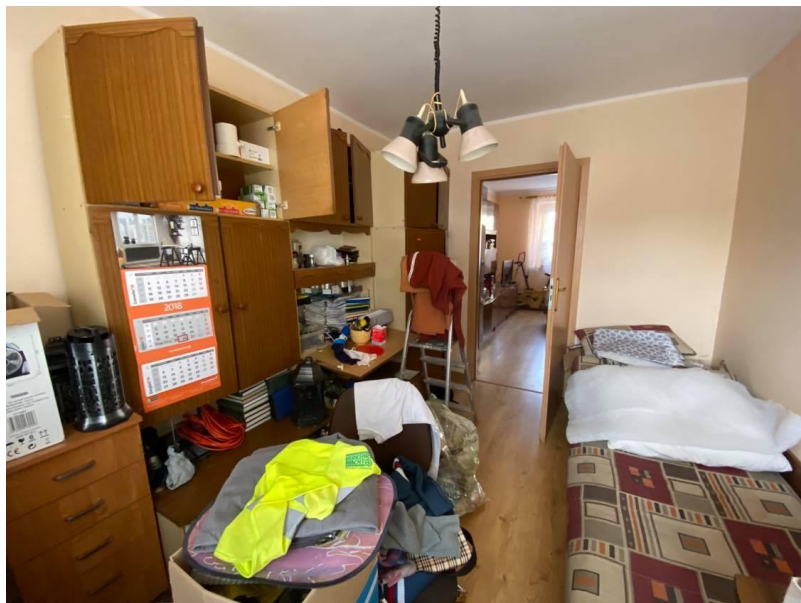
- stolarka okienna PCV, parapety wewnętrzne PCV,
- stolarka drzwiowa drewnopodobna oszklona i pełna,
- ogrzewanie elektryczne,
- woda ciepła – elektryczny podgrzewacz wody firmy Heros,
- ściany i sufity w pokojach i kuchni pomalowane farbą emulsyjną, w kuchni między szafkami kuchennymi płytki ceramiczne,
- w łazience ściana pokryta płytkami ceramicznymi, w części gdzie znajduje się piec elektryczny ściana jest pomalowana, w łazience zamontowany biały montaż, kabina prysznicowa,
- podłogi pokryte panelami w pokojach, w łazience i kuchni na podłodze płytki ceramiczne,
- grzejniki panelowe w pokojach, kuchni i łazience,
- w pokoju przy oknie widoczne ślady wilgoci,
- pokoje przechodnie,
- z pokoju wejście do łazienki,

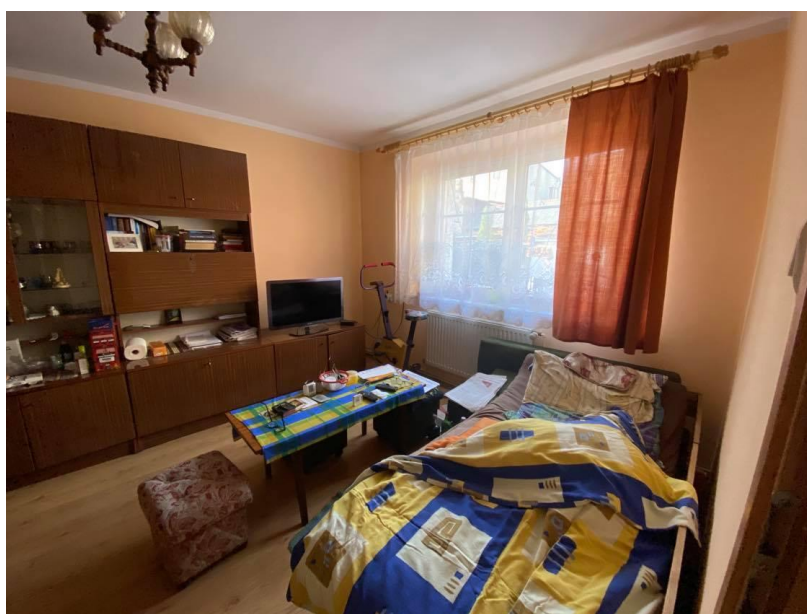
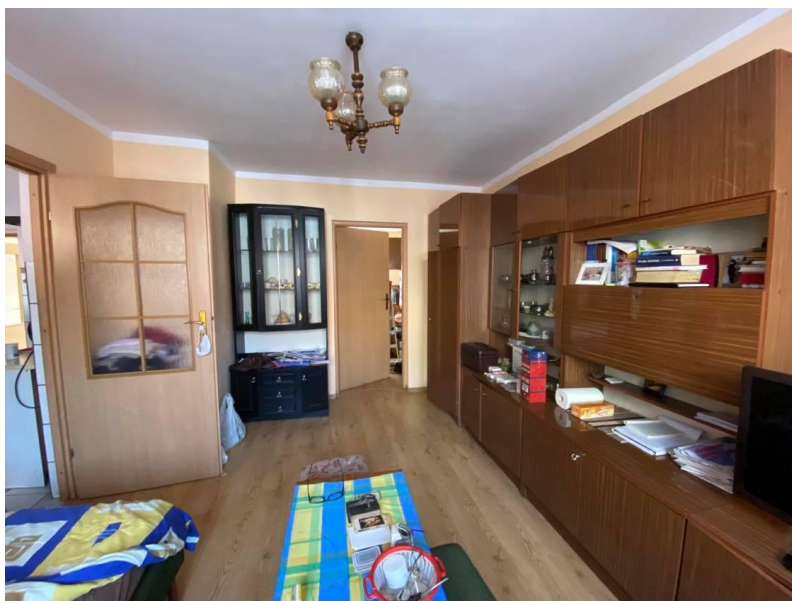
Na podstawie wizji przeprowadzonej w dniu 25.03.2021r. standard wykończenia szacowanego lokalu określono, jako średni.

Lokal wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną.
- centralnego ogrzewania,

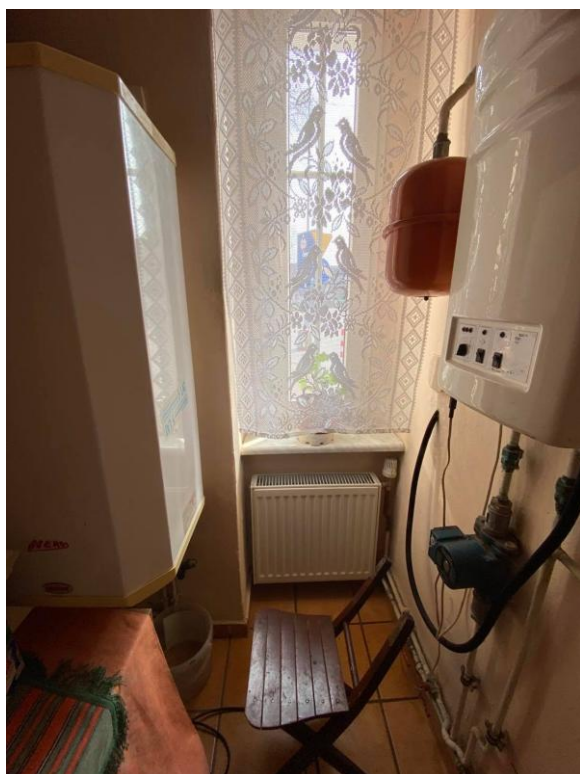
Widok na wnętrze lokalu













Widok na części wspólne budynku





6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej **lokalu mieszkalnego nr ZG1E/00030725/3** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz na podstawie księgi wieczystej **gruntu nr ZG1E/00030623/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych (wydruki z ksiąg wieczystych stanowią załączniki do niniejszej opinii).

Księga wieczysta nr **ZG1E/00030725/3** lokalu na dzień realizacji niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości					
1					
Lokal					
Położenie (numer porządkowy / powiat, miejscowość)					
Lp. 1.		1	ZIELONA GÓRA, CZERWIEŃSK		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	B. CHROBREGO	10	I
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 4, KUCHNIA		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia)			PRZYNALEŻNOŚCI		
Kondygnacja			1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00030623 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		53,7700 M2			
Komentarz do migracji					
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			K. 10 PRZY KW 30623 NA PODSTAWIE UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWY SPRZEDAŻY BUDYNKU ORAZ LOKALI Z DNIA 5 CZERWCA 1974 ROKU K. 12-15 PRZY KW 30623 I ZAWARTEGO W NIEJ WNIOSKU DZ. KW. 2552/74 WPISANO DNIA 5 CZERWCA 1974 R.		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danych dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1		

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			
Numer prawa		1		
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.	1 / 3	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		ZG1E / 00030623 / 8	1
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MICHAŁ WARSZAWSKI, GUSTAW, MARZENA, 85080502859		

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	REP.C. / KOMO / 92921 / 21 - 2021-06-23, 11:11:31			
1. 1	DZ. KW. / ZG1E / 9834 / 21 / 1 - 2021-06-23, 11:30:35 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI			
2.	REP.C. / USKA / 5136 / 21 - 2021-06-17, 11:17:47			
2. 1	DZ. KW. / ZG1E / 9520 / 21 / 1 - 2021-06-17, 14:39:24 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI			
3.	REP.C. / KOMO / 86058 / 21 - 2021-06-10, 11:32:35			
3. 1	DZ. KW. / ZG1E / 9186 / 21 / 1 - 2021-06-10, 12:51:48 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI			
Lp. 1.	---			
Numer wpisu	2			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCZĄCEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDROZCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.			
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	3			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE 0809-SEE.711.20274220.2020.1.JK		
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 82/20		
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 47/19		
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 16/21		
	Lp. 5.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 78/21		
	Lp. 6.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII GKM 98/20 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 72/21		

DZIAŁ IV-HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	REP.C. / NOTA / 936728 / 19 - 2019-10-25, 17:08:36			
1. 1	DZ. KW. / ZG1E / 34485 / 19 / 1 - 2019-10-28, 07:29:50 - WPIS HIPOTEKI			
Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)			1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta			4,00 (CZTERY) Zł	
Odsetki (wysokość)			0,2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)			Lp. 1.	1 RESZTA CENY BUDYNKU
Inne informacje			NA WARUNKACH OPISOWYCH W PARAGRAFIE 5 UMOWY WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa)			Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA

Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	0,40 (40/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE ODSETKI, ODSETKI ZWŁOKI I DAJSZE KOSZTY
Inne informacje	NA WARUNKACH OPISOWYCH W PARAGRAFIE 5 UMOWY WIECZYSTEGO UZYTEKOWANIA I SPRZEDAŻY BUDYNKU		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	101400,00 (STO JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 9,15 %		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT
Termin zapłaty	2019-04-10		
Inne informacje	UMOWA NR 08 1020 5402 0000 0696 0029 6491 Z DNIA 21.04.2009 R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA, 01629826300000	

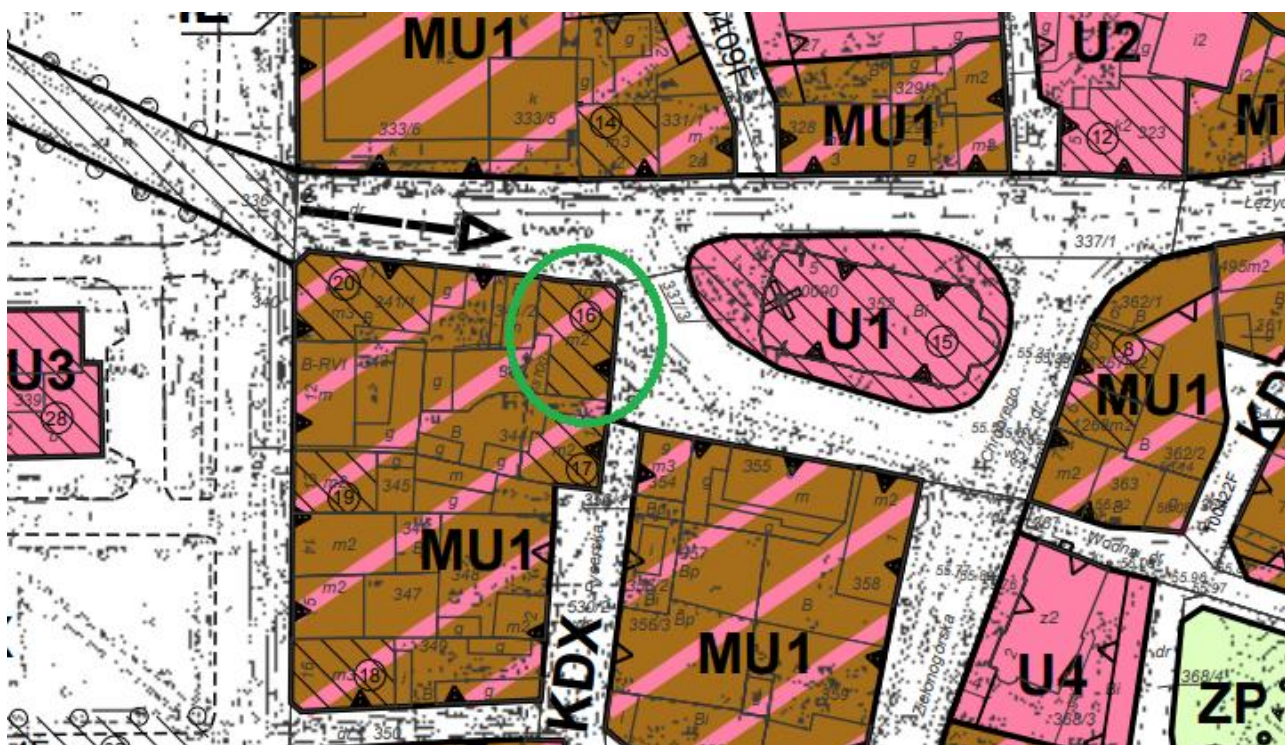
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	50700,00 (PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY SIEDEMSET) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 9,15 %		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI
Termin zapłaty	2019-04-10		
Inne informacje	UMOWA NR 08 1020 5402 0000 0696 0029 6491 Z DNIA 21.04.2009 R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA, 01629826300000	
Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	10831,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI JEDEN) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI PODATKOWYCH Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA OKRES OD 01.05.2016 R.DO 31.12.2016 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO, ZIELONA GÓRA, 00102088400098, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	60512,00 (SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY PIĘCSET DWANAŚCIE) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI PODATKOWYCH Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES OD 01.02.2017 R. DO 31.03.2017 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO, ZIELONA GÓRA, 00102088400098, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 7.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	25685,50 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚCSET OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES 01.04.2017 R. DO 30.04.2017 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE, ZIELONA GÓRA. 001020884. ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 8.		---
Numer hipoteki (roszczenia)		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta		250000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ZWROTU KAPITAŁU POŻYCZKI, ODSETEK MAKSYMALNYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE ORAZ KOSZTÓW PROCESU I EGZEKUCJI, KOSZTÓW WINDYKACJI A ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ, UMOWA POŻYCZKI Z 2014 R.
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	GUSTAW WARSZAWSKI, MARIAN, STEFANIA, 61012307695
Lp. 9.		---
Numer hipoteki (roszczenia)		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		102410,42 (STO DWA TYSIĄCE CZTERYSTA DZIESIĘĆ 42/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI PODATKOWYCH Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG VAT-7 ZA OKRESY OD 01.02.2020R. DO 31.12.2020R., W KWOCIE 102.410,42 ZŁ - NA KTÓRĄ SKŁADA SIĘ KWOTA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 99.057,00 ZŁ, KWOTA ODSETEK NALICZONA NA DZIEŃ WYSTAWIENIA TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH 1.504,70ZŁ, KWOTA KOSZTÓW UPOMNIEŃ 92.80 ZŁ, KWOTA KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH 1.755,92 ZŁ - OBJĘTYCH TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE, ZIELONA GÓRA, 970025486, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Komentarz do migracji		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

UWAGA! Istnieje rozbieżność pomiędzy stanem faktycznym a wpisem w księdze wieczystej w dziale I-O – oznaczenie nieruchomości. W księdze wieczystej w dziale I-O – oznaczenie nieruchomości OPIS LOKALU (RODZAJ IZBY LICZBA)- wpisane są 4 pokoje i kuchnia, natomiast faktycznie lokal składa się z 3 pokoi, kuchni i łazienki.

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Część graficzna:



Źródło: http://dzienniki.luw.pl/WDU_F/2016/1389/oryginal/akt.pdf

Źródło informacji
o przeznaczeniu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk

Numer uchwały i data	UCHWAŁA NR 0007.116.2016 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIŃSKU z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czerwieńsk
Przeznaczenie terenu/ ustalenia dotyczące terenu	MU1-teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w proporcjach indywidualnie określanych, do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej; <i>W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się: a) utrzymanie istniejącej w dniu uchwalenia planu formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych a także schodów zewnętrznych, ganków, zadaszeń, wieżyczek, lukarn itp.; b) w przypadku daleko idących przekształceń, przywrócenie historycznego wyglądu elewacji co najmniej pod względem rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych; c) zachowanie istniejącej w dniu uchwalenia planu historycznej stolarki lub odtworzenie jej na wzór istniejącej historycznej pod względem formy; 2) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych urządzeń technicznych, szczególnie instalacji, rur, urządzeń klimatyzacyjnych, anten na elewacjach widocznych od strony przestrzeni publicznych; 3) przy podejmowaniu wszelkich robót budowlanych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.</i>

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w

zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Ogólne tendencje na rynku mieszkaniowym

W województwie lubuskim wiodącymi ośrodkami regionu są jego dwa największe miasta -Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra. Dzielą one między siebie funkcje administracyjne (Gorzów Wlkp. jest siedzibą Wojewody Lubuskiego a Zielona Góra siedzibą Sejmiku Województwa Lubuskiego) oraz funkcje gospodarcze i społeczne. Obydwa miasta liczą ponad 120 tys. mieszkańców (Zielona Góra 139,8 tys. a Gorzów Wlkp. -124,3 tys. mieszkańców w 2017 r.).

Według danych GUS w woj. lubuskim lasy zajmują 52 proc. terenu. – Znajdują się tu dwa parki narodowe, osiem parków krajobrazowych i 64 rezerваты przyrody. Obszary leśne zajmują ponad połowę powierzchni Lubuskiego, zatem bogaty krajobraz z dużą ilością zieleni bez wątpienia wpływa na komfort życia mieszkańców.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Czerwieńsku w centrum miasta przy ulicy Bolesława Chrobrego 10.

Czerwieńsk położony jest w południowej części województwa lubuskiego w powiecie zielonogórskim, w gminie Czerwieńsk. Jest siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Czerwieńsk. Czerwieńsk jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą ok. 4000, leży w odległości ok. 15 km. od miasta Zielona Góra.

Budynek w którym znajduje przedmiotowy lokal położony jest w centrum Czerwieńska w promieniu 300-400m od Szkoły Podstawowej, miejskie przedszkole znajduje się w odległości ok. 500 m. W bliskiej odległości znajdują się również Urząd Gminy i Miasta, Kościół, Oddział banku, rynek – 50 m. oraz inne punktu usługowo-handlowe. W miejscowości znajduje się również Zespół Szkół ponadpodstawowych: liceum ogólnokształcące, Technikum.

Przez Czerwieńsk kursują autobusy relacji Zielona Góra - Laski, obsługiwane przez PKS Zielona Góra. Przez miasto Czerwieńsk przechodzą również 2 linie kolejowe wykorzystywane do ruchu pasażerskiego.

Gmina Czerwieńsk graniczy od południa z gminami Świdnica i Zielona Góra, od wschodu z Gminą Sulechów, od północy z Gminą Skąpe (powiat świebodziński) a od zachodu z gminami Bytnica, Krosno Odrzańskie i Dąbie (powiat krośnieński). Gmina podzielona jest rzeką Odrą na dwie części. Ze względu na brak połączenia mostowego ma to ogromny wpływ na jej funkcjonowanie. Gmina Czerwieńsk należy do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zielonej Góry. Siedzibą władz Gminy jest miasto Czerwieńsk. Położenie Gminy Czerwieńsk w pobliżu dużego ośrodka jakim jest Zielona Góra, ale także Krosno Odrzańskie, Świebodzin i Sulechów powoduje dostęp mieszkańców do dużego rynku pracy.

Rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych w Czerwieńsku jest średnio rozwinięty. Mieszkań poszukują różne grupy osób. Osoby poszukujące mieszkania w Czerwieńsku mają do wyboru lokale w budynkach wielorodzinnych, kamienicach lub budynkach kilku-lokalowych.

Ceny na rynku nieruchomości w Czerwieńsku nadal pozostają na niskim poziomie, w porównaniu do innych miejscowości w Polsce.

Obecnie cena jednego metra kwadratowego tego typu nieruchomości ustabilizowała się na poziomie ok. 2800 zł za metr kwadratowy. Na jej wysokość wpływa przede wszystkim lokalizacja, standard lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz stan techniczny budynku

Wyższe ceny osiągają oczywiście mieszkania o wyższym standardzie położone w centrum miasta. Należy zwrócić w tym miejscu uwagę, iż na rynku można także spotkać transakcje dotyczące lokali mieszkalnych sprzedanych/kupionych za kwoty transakcyjne oscylujące nawet wokół 4000 PLN/m²

Zbadano transakcje z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego.

Ceny nieruchomości na lokalnym rynku są względnie stałe. Ceny nieruchomości, które można uznać za podobne do wycenianej (ze względu na jej cechy cenotwórcze) 24 miesięcy kształtowały się od 50 000 zł do 320 000 zł, cena jednego m² kształtowała się od około 1677 zł do około 3762zł. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, iż średni okres ekspozycji nieruchomości na rynku (tj. od momentu wystawienia oferty do momentu znalezienia nabywcy) wynosi około 6 miesięcy.

Reasumując:

Obszar analizy: miasto Czerwieńsk

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości lokalowych będących przedmiotem prawa własności

Okres monitorowania cen: 24 miesiące od dnia sporządzenia opracowania

Stopień rozwoju rynku: rynek umiarkowanie rozwinięty

Zakres odnotowanych cen jednostkowych: ok. 1677 zł/m² –ok. 3762 zł/m²,

Relacja popyt – podaż: względna równowaga

Średni okres ekspozycji na rynku: 6 miesięcy

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mogących mieć wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Atrakcyjność położenia,
- Standard wykończenia lokalu,
- Powierzchnia użytkowa,
- Stan techniczny budynku

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

Analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych będących przedmiotem prawa własności położonych na terenie miasta Czerwieńsk. Szczegółnej analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych wybudowanych do 1970 roku, będących przedmiotem prawa własności.

Zbadano transakcje z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

Poniżej przedstawiono transakcje tego rodzaju nieruchomościami spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Data transakcji	Adres	P.U. lokalu [mkw.]	Piętro	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 mkw. [zł]
1	20.11.2020	Akacyjowa	50,50	1	190 000	3762,38
2	30.09.2020	Klonowa	49,60	0	145 000	2923,39
3	31.07.2020	Zielonogórska	73,40	0	247 000	3365,12
4	21.08.2020	Graniczna	47,7	Brak danych	80 000	1677,15
5	12.08.2020	Akacyjowa	50,50	Brak danych	180 000	3564,36
6	08.05.2020	Plac Wolności	42,71	1	150 000	3512,06
7	15.10.2019	Klonowa	18,90	0	50 000	2645,50
8	01.10.2019	Zielonogórska	48,17	1	90 000	1868,38
9	11.07.2019	Rynek	74,40	1	225 000	3024,19
10	28.06.2019	Rynek	117,50	0	320 000	2723,40

11	17.09.2020	Kolejowa	49,60	0	90 000	1814,52
----	------------	----------	-------	---	--------	---------

Przedmiotem analizy objęto ceny transakcyjne nieruchomości spełniające wymogi wynikające z przepisów **art. 151 ust. 1** ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ceny te na miejscowym rynku są znacznie zróżnicowane i dla wybranej grupy nieruchomości kształtują się w przedziale od około 1677 zł do około 3762 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zależności od lokalizacji szczegółowej, standardu wykończenia lokalu, powierzchni użytkowej oraz stanu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal. Z obserwacji i analizy dokonanych transakcji kupna sprzedaży cen nieruchomości lokalowych oraz uzyskanych informacji o preferencjach w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika, że nie następował jednolity trend czasowy wzrostu lub spadku cen tych nieruchomości odnoszony do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, dlatego odstąpiono od aktualizacji cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu, a do porównania szczegółowego przyjęto transakcje podobnymi nieruchomościami z okresu ostatnich dwóch lat przed nabyciem nieruchomości lokalowej.

Analizą szczegółową objęto 11 umów transakcyjnych kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych wybranych z miejscowego rynku nieruchomości. Jako kryterium wyboru przyjęto te atrybuty nieruchomości, które najczęściej preferowane są w toku zawieranych transakcji rynkowych.

Dla określenia zakresu różnic pomiędzy nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania, obliczono maksymalną różnicę między transakcjami poddanymi analizie, która wynosi:

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3762,38 \text{ zł/m}^2 - 1677,15 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = \pm 2085,23 \text{ zł/m}^2.$$

Dla określenia możliwej do uzyskania ceny zakupu przedmiotowej nieruchomości lokalowej poddano szczegółowej analizie trzy transakcje dokonane w rynkowym obrocie na terenie miasta Czerwieńsk.

Do porównania przyjęto:

1. Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny przy ul. Klonowej, sprzedana w m-cu wrzesień 2020 r. o powierzchni użytkowej 49,6m²
Cena sprzedaży **2923,39** zł/m² (145 000 zł)
2. Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny przy ul. Zielonogórskiej, sprzedana w m-cu lipiec 2020 r. o powierzchni użytkowej 73,4 m²
Cena sprzedaży **3365,12** zł/m² (247 000 zł)
3. Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny przy ul. Rynek, sprzedana w m-cu lipiec 2019 r. o powierzchni użytkowej 74,40 m²
Cena sprzedaży **3024,19** zł/m² (225 000 zł)

Uzyskane ceny transakcyjne skorygowano o różniące je poszczególne cechy (atrybuty) od szacowanej nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, standardu wykończenia lokalu, powierzchni użytkowej oraz stanu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal.

Przedstawione cechy mają różny wpływ jako wagi na skalę uzyskiwanej różnicy ceny z tego powodu.

Wagi cech rynkowych

Określenia wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą minimum kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. W przypadku braku dostatecznej liczby danych posłużono się analizą rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości. Określono to na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomości i własnej bazy danych. W oparciu o analizę preferencji zgłaszanych w toku zawieranych transakcji przez potencjalnych nabywców nieruchomości, jako najistotniejsze cechy rynkowe nieruchomości, zasadniczo wpływających na poziom kształtowania się cen tych nieruchomości, wybrano: lokalizację szczegółową nieruchomości, standard wykończenia lokalu, powierzchnię użytkową oraz stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal.

Określenia wpływu oddziaływania tych cech rynkowych (wagi) na wartość nieruchomości dokonano na podstawie badań preferencji zgłaszanych przez potencjalnych nabywców nieruchomości oraz przez analogię do wag cech rynkowych określonych dla podobnych nieruchomości w przyjętym obszarze rynku nieruchomości, przyjmując określony szacunkowo procentowy udział poszczególnych preferencji rynkowych w cenie transakcyjnej nieruchomości.

Przyjęto cechy rynkowe:

❖ Atrakcyjność położenia	40%
❖ Standard wykończenia lokalu	20%
❖ Powierzchnia użytkowa	15%
❖ Stan techniczny budynku	25%

Rynek nieruchomości lokalowych ze względu na cechy rynkowe rozgraniczam na:

CECHY RYNKOWE I OCENA	OCENA
1. ATRAKCYJNOŚĆ POŁOŻENIA	
<i>Atrakcyjna (3)</i>	Atrakcyjne położenie w strefie pośredniej lub w pobliżu śródmieścia i urzędów.
<i>Przeciętna (2)</i>	Średnie położenie w strefie pośredniej, w niewielkim oddaleniu od głównych ulic przelotowych.
<i>Mało atrakcyjna (1)</i>	Położenie w strefie peryferyjnej, daleko od usług i handlu.
2. STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU	
<i>Bardzo dobry(3)</i>	Lokale nie wymagające żadnych prac remontowych przed zamieszkaniem. Wnętrze wykończone materiałami wysokiej jakości
<i>Dobry(2)</i>	Lokale, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego użytkowania. Wnętrze wykończone materiałami przeciętnej jakości. Lokale wymagające odświeżenia lub ewentualnych prac mających na celu podwyższenie standardu.
<i>Średni (1)</i>	Lokale wykończone materiałami niskiej jakości, wymagające prac remontowych polegających na ogólnym podwyższeniu standardu lokalu (np.remont łazienki, wymiana podłóg, gładzie gipsowe, malowanie).
3. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	
<i>Atrakcyjna (3)</i>	Powierzchnia użytkowa lokalu do 55 m ² włącznie

<i>Przeciętna (2)</i>	Powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 55 m ² do 75 m ² włącznie
<i>Mało atrakcyjna (1)</i>	Powierzchnia użytkowa lokalu powyżej 75 m ²
4. STAN TECHNICZNY BUDYNKU	
<i>Dobry (2)</i>	Budynki dobrze utrzymane, w których prowadzi się bieżące naprawy i remonty
<i>Średni (1)</i>	Budynki w średnim stanie technicznym, wymagające odświeżenia lub remontu

Wartość nieruchomości lokalowej ustalono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wykorzystując informacje o cenach sprzedaży podobnych nieruchomości lokalowych dokonanych w ostatnim okresie czasu na rynku lokalnym.

Zestawienie nieruchomości wycenianej i wybranych do porównań

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	popr	Nieruchomość nr 2	popr	Nieruchomość nr 3	popr
1.	Atrakcyjność położenia	atrakcyjna	mało atrakcyjna	+2	atrakcyjna	0	atrakcyjna	0
2.	Standard wykończenia lokalu	średni	średni	0	średni	0	średni	0
3.	Powierzchnia użytkowa	atrakcyjna	atrakcyjna	0	przeciętna	+1	przeciętna	+1
4.	Stan techniczny budynku	średni	dobry	-1	średni	0	dobry	-1

Obiekt porównawczy nr 1

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Atrakcyjność położenia	40	834,09	+834,09
2.	Standard wykończenia lokalu	20	417,05	0
3.	Powierzchnia użytkowa	15	312,78	0
4.	Stan techniczny budynku	25	521,31	-521,31
	SUMA :	100	2085,23	+312,78

Obiekt porównawczy nr 2

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Atrakcyjność położenia	40	834,09	0
2.	Standard wykończenia lokalu	20	417,05	0
3.	Powierzchnia użytkowa	15	312,78	+156,39
4.	Stan techniczny budynku	25	521,31	0
	SUMA :	100	2085,23	+156,39

Obiekt porównawczy nr 3

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Atrakcyjność położenia	40	834,09	0
2.	Standard wykończenia lokalu	20	417,05	0
3.	Powierzchnia użytkowa	15	312,78	+156,39
4.	Stan techniczny budynku	25	521,31	-521,31
	SUMA :	100	2085,23	-364,92

Zestawienie cen skorygowanych

	Obiekt porównawczy nr 1	Obiekt porównawczy nr 2	Obiekt porównawczy nr 3
Cena jednostkowa	2923,39	3365,12	3024,19
Suma poprawek	+312,78	+156,39	-364,92
Cena poprawiona	3236,17	3521,51	2659,27

Wartość nieruchomości lokalowej

Wartość obliczono jako średnią arytmetyczną z trzech uzyskanych wartości:

$$W_{jl} = \frac{3236,17 + 3521,51 + 2659,27}{3} = 3138,98 \text{ zł/m}^2$$

$$W_l = 53,77 \text{ m}^2 \times 3138,98 \text{ zł/m}^2 = 168\,782,96 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_l = 168\,800 \text{ zł}$$

/słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy, osiemset złotych/

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr I znajdujący się w mieście Czerwieńsk przy ulicy Bolesława Chrobrego 10 wynosi:

$$168\,800 \text{ zł}$$

/słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy, osiemset złotych/

Wartość 1 m² ustalono na poziomie 3138,98 zł/m². Jest to wartość adekwatna do lokalnego rynku nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną (1677,15 zł/ m² 3762,38 zł/ m²). Wartość ta znajduje się niewiele powyżej cen średnich występujących na lokalnym rynku nieruchomości podobnych. Znaczenie w tym przypadku miała atrakcyjna lokalizacja oraz atrakcyjna powierzchnia użytkowa lokalu. Na obniżenie wartości wpłynął standard mieszkania oraz stan techniczny budynku, który na podstawie przeprowadzonej wizji określono, jako średni.

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

Określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży, której wysokość zależy od czasu potrzebnego do windykacji i przyjętego przez kredytodawcę poziomu ryzyka.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Ogólne założenia przyjęte do wyceny

1. Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiekolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
2. Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
3. Przyjęto, że budynek został wybudowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie prace oraz przebudowy były realizowane zgodnie z prawem.
4. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
5. Przyjęto, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
6. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
7. Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

Pozostałe zastrzeżenia

1. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
3. Niniejsze opracowanie stanowi operat szacunkowy w rozumieniu przepisów prawa w zakresie wyceny nieruchomości, sporządzono je zgodnie z tymi przepisami oraz standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
4. Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
5. Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
8. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym, ani służbowym z właścicielem nieruchomości lub osobami uprawnionymi, nie jest wnioskodawcą, jego małżonkiem, krewnym lub inne o których mowa w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.

9. Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

10. Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej,
- Dokumentacja fotograficzna,
- Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej,
- Kopia wypisu z kartoteki budynków.

**POTWIERDZENIE ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
DO POLISY NR 1043455136**



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej na dzień 13.09.2020 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 13.09.2020 r. do 12.09.2021 r.		
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA Adres siedziby: OCHLA-STRUMYKOWA 11, 66-006 ZIELONA GÓRA E-mail: d.kucharz@op.pl Telefon: +48726741823		REGON: 081219592
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA Adres siedziby: OCHLA-STRUMYKOWA 11, 66-006 ZIELONA GÓRA E-mail: d.kucharz@op.pl Telefon: +48726741823		REGON: 081219592
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
			Suma gwarancyjna
			Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
Składka łączna: 131,44 PLN			
		Jednorazowo	
5	Kwota w PLN	131,44	
	Termin płatności	16.09.2020	
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 67 1240 6960 3014 0110 0471 4878 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1043455136		

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. 865). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
8	Postanowienia dodatkowe lub odmiennie Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 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. 2. 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. 3. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która zgłosiła 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. 4. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je zgłosiła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która zgłosiła reklamację, skargę lub zażalenie. 5. Osobie fizycznej, która zgłosiła 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. 6. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 7. Reklamacje uwzględniane 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 Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia 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 Polisą 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia 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 do przeliczenia 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 dołączone 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.		

DSP/O/PZP/pc:100000287932802

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) DSPK2A/14612 01/20190504 0590/wniosek07-117019468 10/11/2019 100000287932802

1/2

Data wystawienia: 04.09.2020 r.

Oświadczenie ubezpieczającego: 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 przedstawiciela pzu.pl



DO WŁAŚCICIELA
ANNA CZERWIEŃSKA

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

DSP/Cj/PZP/pc: 100000287932802

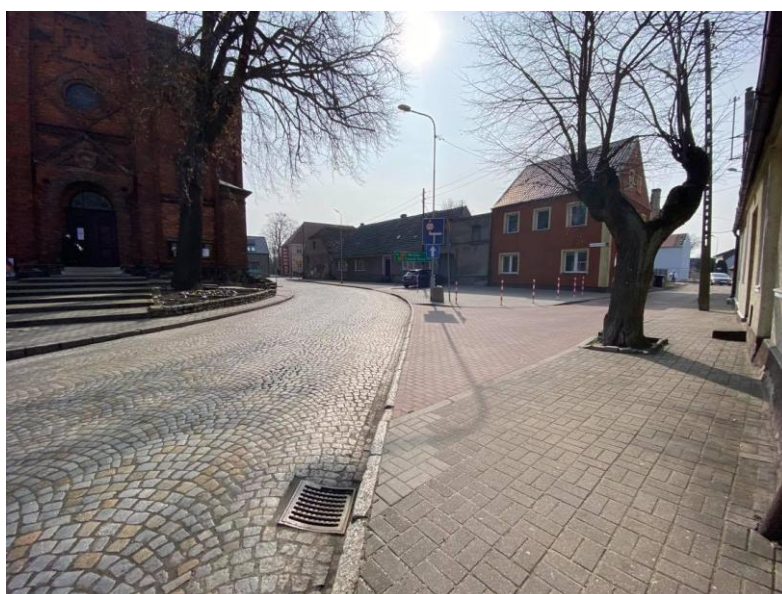
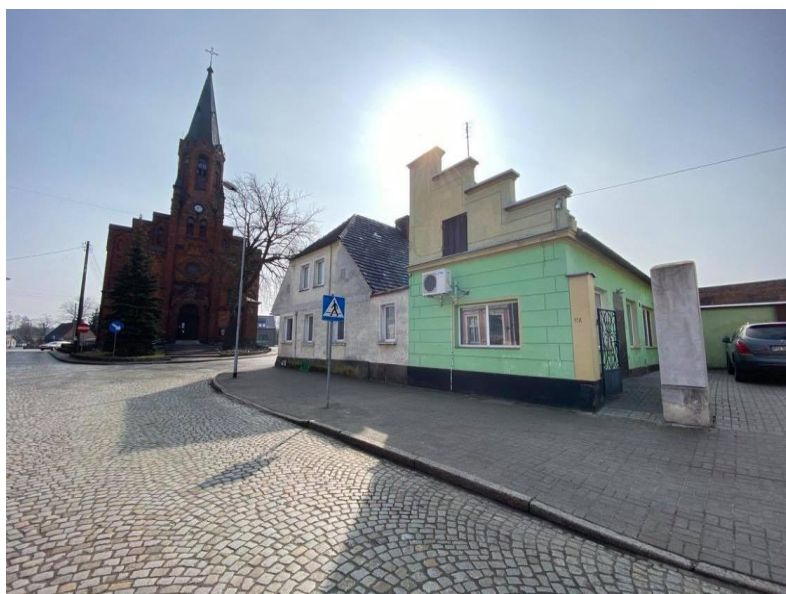
801 102 102 pzu.pl

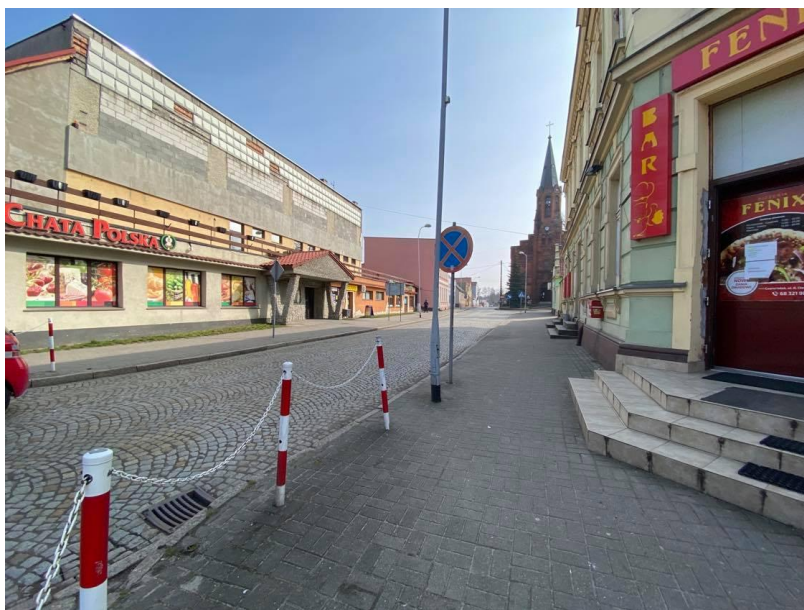
2/2

ZAŁĄCZNIK NR 2

Dokumentacja fotograficzna

Widok na drogę dojazdową i otoczenie





Widok ogólny na budynek







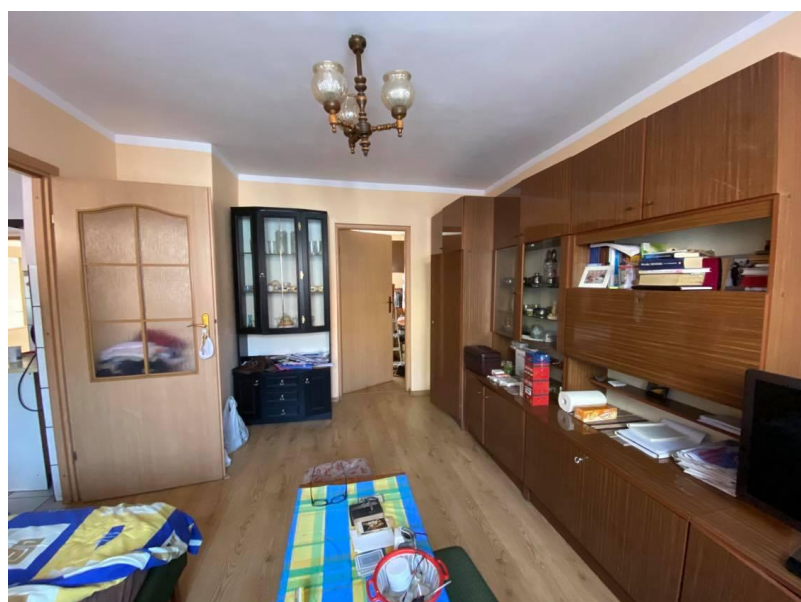
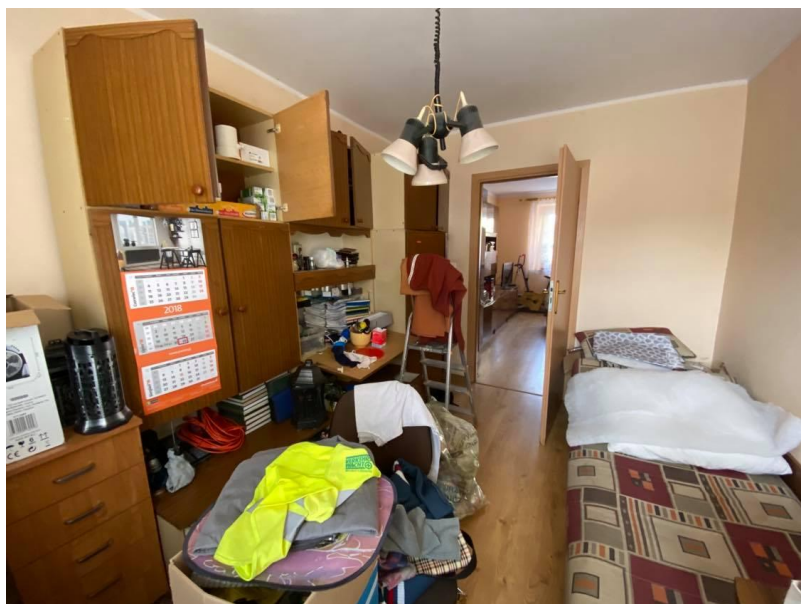
Widok ogólny na budynek gospodarczy



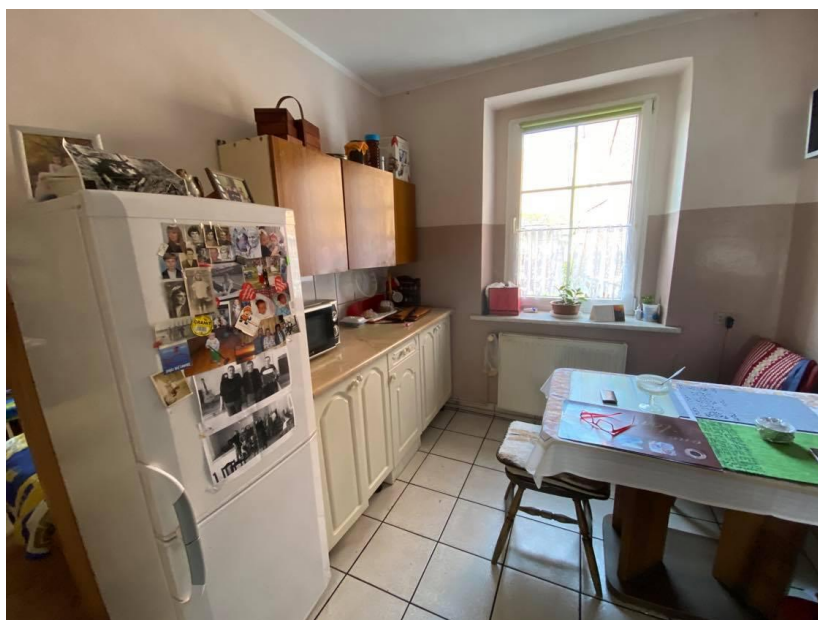
*Komórka w budynku gospodarczym, z której korzysta właściciel
w ramach częściach wspólnych*



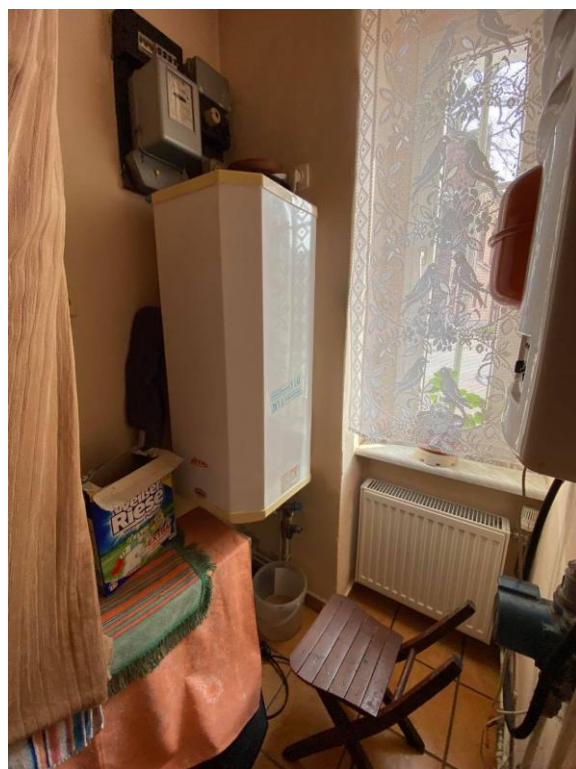
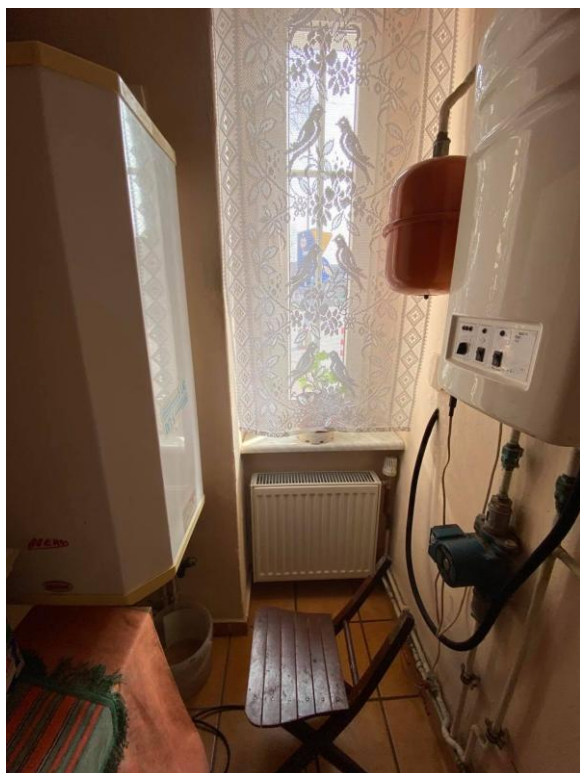
Widok na wnętrze lokalu











Widok na części wspólne budynku

