

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

WŁADYSŁAW GÓRKA

Siedziba: 71- 450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2; tel. +48 601 59 63 63; e-mail: gorka@smars.pl

CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ - LOKALU MIESZKALNEGO NUMER 7, POŁOŻONEGO
W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM NUMER 17B PRZY ULICY IGNACEGO
PADEREWSKIEGO W ŚWINOUJŚCIU, WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE**



Opracowanie sporządził:

WŁADYSŁAW GÓRKA

Numer uprawnień 418



Szczecin, 12 maja 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Adres nieruchomości: woj.: Zachodniopomorskie, m. Świnoujście, ulica Ignacego Paderewskiego, numer 17B, lokal numer 7, obręb ewidencyjny numer: 0006, Świnoujście</p>	
<p>Określenie nieruchomości:</p>	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej – <u>lokalu mieszkalnego</u> numer 7, położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer 17B, przy ulicy Ignacego Paderewskiego w Świnoujściu, województwo zachodniopomorskie.</p> <p>Lokal położony jest na I piętrze, składa się z dwóch pokoi z aneksem kuchennym, łazienki z wc oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 46,76 m². Do lokalu przynależy piwnica numer 15 o powierzchni 5,40 m² i garaż numer 6 o powierzchni 14,50 m².</p> <p>Stan techniczny lokalu określa się jako dobry o przeciętnym standardzie wykończenia wnętrz, według stanu na dzień wyceny. Mieszkanie wyposażone jest w instalacje: energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną, internetową, domofonową i RTV.</p> <p>Budynek mieszkalny wielorodzinny o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej. Stan techniczny budynku określa się jako dobry. Teren wokół budynku w należyście zagospodarowany a chodniki utwardzone kostką betonową.</p>
<p>Stan prawny:</p>	<p>Nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą numer SZ1W/00032706/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Z lokalem związany jest udział 473/10000 we wspólnej części budynku mieszkalnego i w prawie własności gruntu, objętych księgą wieczystą numer SZ1W/00008309/7.</p> <p>Nieruchomość gruntowa zbudowana, na której położony jest budynek z szacowanym lokalem mieszkalnym oznaczona jest w ewidencji gruntów działką numer 235/1 o powierzchni 0,1174 ha, zlokalizowana na terenie obrębu ewidencyjnego numer 0006 Świnoujście. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą numer SZ1W/00008309/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Z informacji uzyskanej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Świnoujściu wynika, iż na terenie miasta Świnoujście, gdzie posadowiony budynek mieszkalny z wycenianym lokalem mieszkalnym, nie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren, na którym znajdują się szacowana nieruchomości posiada funkcję mieszkaniową.</p>
<p>Zakres wyceny:</p>	<p>Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego jaką posiada, na dzień wyceny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie oraz pomieszczenia przynależne, według cen na dzień sporządzenia wyceny.</p>
<p>Cel wyceny:</p>	<p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego, w celu sprzedaży przez Syndyka w trybie przetargowym.</p>
<p>Metodologia wyceny:</p>	<p>Do wyceny prawa własności do nieruchomości lokalowej zastosowano <i>podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej</i>.</p>
<p>Data określenia wartości rynkowej:</p>	<p>12 maja 2020 r.</p>
<p>Data uwzględniająca stan nieruchomości:</p>	<p>6 maja 2020 r.</p>
<p>Oszacowana wartość rynkowa:</p>	<p>378 000 zł słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy</p>
<p>Opracował:</p>	<p>Władysław Górka rzeczoznawca majątkowy numer uprawnień 418</p>



SPIS TREŚCI

I. DANE WYJŚCIOWE	4
1. Podstawy formalne wyceny.....	4
1.1. Zleceniodawca	4
1.2. Przedmiot wyceny	4
1.3. Zakres wyceny.....	4
1.4. Cel wyceny.....	4
1.5. Określenie dat istotnych w procesie wyceny	4
2. Podstawy prawne wyceny.....	4
3. Podstawy merytoryczne.....	4
3.1. Przepisy uzupełniające.....	4
3.2. Źródła informacji	4
3.3. Materiały pomocnicze	4
II. STAN NIERUCHOMOŚCI.....	5
1. Stan prawny	5
2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
3. Lokalizacja.....	6
4. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości gruntowej.....	7
5. Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego	8
6. Opis lokalu mieszkalnego	8
7. Opis garażu	8
III. PROCEDURA SZACOWANIA.....	9
1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	9
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem	9
2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki	9
2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny.....	9
IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA.....	10
1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.....	10
1.1. Analiza i charakterystyka rynku lokali mieszkalnych.....	10
1.2. Określenie wartości przedmiotu wyceny.....	13
1.3. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych za 1m ²	14
1.4. Określenie cech rynkowych oraz ich wag.....	14
1.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wyceny.....	15
V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	15
VI. UZASADNIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO	15
VII. KLAUZULE	15
VIII. ZAŁĄCZNIKI	16

I. DANE WYJŚCIOWE

1. Podstawy formalne wyceny

1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym wycenę jest Syndyk masy upadłości, Energopol-Szczecin Sp. z o.o. w upadłości, ul. Św. Floriana 9/13, 70-646 Szczecin. NIP: 8520500598. Podstawą zlecenia jest umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą operatu szacunkowego – rzeczoznawcą majątkowym Władysławem Górką, posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości numer 418.

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego numer 7, położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer 17B, przy ulicy Ignacego Paderewskiego w Świnoujściu, województwo zachodniopomorskie.

1.3. Zakres wyceny

Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego jaką posiada, na dzień wyceny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie oraz pomieszczenia przynależne, według cen na dzień sporządzenia wyceny.

1.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego, w celu sprzedaży przez Syndyka w trybie przetargowym.

1.5. Określenie dat istotnych w procesie wyceny

Data sporządzenia wyceny:	12 maja 2020 r.
Data określenia wartości przedmiotu wyceny:	12 maja 2020 r.
Data uwzględniająca stan przedmiotu:	6 maja 2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	6 maja 2020 r.

2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 1209 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. Nr 165 poz. 985 z 2011 r.).

3. Podstawy merytoryczne

3.1. Przepisy uzupełniające

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz.U z 2019 r. poz. 1145).
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U z 2020 poz. 532 ze zm.).
- Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204).
- Krajowe standardy wyceny podstawowe (KSWP), krajowe standardy wyceny specjalistyczne (KSWs), noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska - Uchwała Rady Krajowej PFSRM z dnia 01.06.2015 r.

3.2. Źródła informacji

- Wydruk treści księgi wieczystej SZ1W/00032706/7, z dnia 06.05.2020 r.
- Wgląd do treści Księgi Wieczystej numer SZ1W/00008309/7, z dnia 06.05.2020 r.
- Wypis z rejestru lokali z dnia 21.04.2020 r.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06.05.2020 r.
- Informacje udzielone przez Zamawiającego.
- Baza danych o lokalnym rynku nieruchomości prowadzona w systemie Walor.

3.3. Materiały pomocnicze

- 📖 Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L.: *Zasady określania wartości nieruchomości (metodyczne i prawne)*. Wydaw. EDUCATERRA, Olsztyn 2016 r.
- 📖 Dydenko J. (red.): *Szacowanie nieruchomości – rzeczoznawstwo majątkowe*. LEX A Wolters Kluwer business, Warszawa 2015 r.
- 📖 Dydenko J., Telega T.: *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Wydaw. LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2016 r.
- 📖 Parzych P., Czaja J.: *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*. Wydawnictwo AGH, Kraków 2015 r.
- 📖 Przystupa M. „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”. Wydawnictwo Replika, Zakrzewo, 2014 r.

II. STAN NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny

Nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą numer SZ1W/00032706/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”:

- Położenie: miejscowość: Świnoujście
- Ulica: Paderewskiego, Numer budynku: 17B, Numer lokalu: 7
- Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
- Opis lokalu (rodzaj izby – liczba): pokój – 2, aneks kuchenny – 1, łazienka z wc – 1, przedpokój – 1, piwnica nr 15 o pow. 5,40 m² -1, garaż nr 6 o pow. 14,50 m² -1.
- Przyłączenie - numer księgi wieczystej (*nieruchomość, z której wyodrębniono lokal*): /00008309/
- Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*): TAK
- Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 66,66 m²

Dział I-Sp – „Spis praw związanych z własnością”:

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: 473/10000
- Numer księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal: SZ1W/00008309/7

Dział II – „Własność”:

Właściciele:

- Lp.1.
 - Lista wskazań udziałów w prawie: numer udziału w prawie: 1, wielkość udziału: 1/1,
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: „Energopol-Szczecin” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

WZMIANKI: 1. REP.C./KOMO/32725/20-2020-02-18,11:27:58. 1.1. DZ.KW./SZ1W/1259/20/1-2020-02-19, 07:57:49 – WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI. 2. DZ.KW./SZ1W/2261/20/1 – 2020-04-22, 10:45:45 - SKARGA

1. Rodzaj wpisu: ostrzeżenie. Treść wpisu: wszczęto egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela naczelnika zachodniopomorskiego urzędu skarbowego w Szczecinie. Przedmiot wykonania: lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość składający się z 2 pokoiów, 1-aneksu kuchennego, 1-przedpokoju, 1-łazienki z w.c., o łącznej powierzchni 66,66 m², wraz z udziałem w gruncie wyn. 473/10000, położonego w Świnoujściu, przy ul. Paderewskiego 17B/7, woj. zachodniopomorskie, należącego do Energopol-Szczecin Spółki Akcyjnej z siedzibą w Szczecinie przy ul. Św. Floriana 9/13, województwo zachodniopomorskie, Nip 2530339397, Regon 365264130. Rodzaj zmiany: do postępowania egzekucyjnego dołączono postępowanie wszczęte z wniosku naczelnika zachodniopomorskiego urzędu skarbowego w Szczecinie w sprawie nr 3271.SEE.711.17.2020.ZN.

2. Roszczenie o treści: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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.

Dział IV – „Hipoteka”:

- Lp. 1.
 - Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 4003,60 (cztery tysiące trzy 60/100) zł.
 - Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności /wierzytelność*): zabezpieczenie wynagrodzenie, postanowienie Sygn. Akt IX np. 101/19 z dnia 30.09.2019 r.
 - Wierzyciel hipoteczny: osoba fizyczna: Grzegorz Wojciech Kubiena, syn Zdzisława i Marii. Pesel 84090410376.
- Lp. 2.
 - Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 450 156,09 (czterysta pięćdziesiąt tysięcy sto pięćdziesiąt sześć 09/100) zł.
 - Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności /wierzytelność*): Celem zabezpieczenia zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług za grudzień 2018 r., marzec, kwiecień i czerwiec 2019 r. w łącznej wysokości 450 156,09 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy sto pięćdziesiąt sześć zł 09/100), którą stanowi: należność główna w kwocie 268827,00 zł, odsetki za zwłokę w kwocie 14311,00 zł koszty upomnienia w kwocie 11,60 zł oraz koszty postępowania egzekucyjnego w kwocie 16954,46 zł powiększona do kwoty nie przewyższającej więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności.
 - Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Zachodniopomorskiego Urzędu Skarbowego w Szczecinie.

- Lp. 3.
 - Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 9578,80 (dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem 80/100) zł.
 - Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności/wierzytelność*): zabezpieczenie wynagrodzenia, odprawy, ekwiwalentu za urlop, postanowienie Sygn. Akt IX np. 107/19 z dnia 30.09.2019 r.
 - Wierzyciel hipoteczny: osoba fizyczna: Grzegorz Wojciech Kubiena, syn Zdzisława i Mariil. Pesel 84090410376.
- Lp. 4.
 - Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 493 358,28 (czterysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt osiem 28/100) zł.
 - Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności/wierzytelność*): składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, obowiązek ubezpieczenia społecznego wynikający z ustawy.
 - Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie.
- Lp. 5.
 - Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
 - Suma , waluta: 771 506,24 (siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset sześć 24/100) zł.
 - Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności/wierzytelność*): zapłata, akt notarialny z dnia 2015-11-06 REP A nr 3253/2015 sporządzony przed notariuszem Zdzisławą Czeremchą, postanowienie z dnia 2019-09-16 oraz z dnia 2019-09-16 oraz z dnia 2019-09-03 Sygn. Akt VI CO 2266/19 wydane przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie VI wydział egzekucyjny.
 - Wierzyciel hipoteczny: Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. z siedzibą w Warszawie.
- Lp. 6.
 - Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 1 291 739,04 (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć 04/100) zł.
 - Wierzytelność i stosunek prawny (*numer wierzytelności/wierzytelność*): zapłata, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksła.
 - Wierzyciel hipoteczny: Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Nieruchomość gruntowa zbudowana, na której posadowiony jest budynek z szacowanym lokalem mieszkalnym, oznaczona jest w ewidencji gruntów działką numer 235/1 o powierzchni 0,1174 ha, zlokalizowana na terenie obrębu ewidencyjnego numer 0006 Świnoujście. Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą numer SZ1W/00008309/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie nieruchomości na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustala się kierując zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku, przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli brak tych dokumentów, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Z informacji uzyskanej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Świnoujściu wynika, iż na terenie miasta Świnoujście, gdzie posadowiony budynek mieszkalny z wycenianym lokalem mieszkalnym, nie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren, na którym znajdują się szacowana nieruchomości posiada funkcję mieszkaniową.

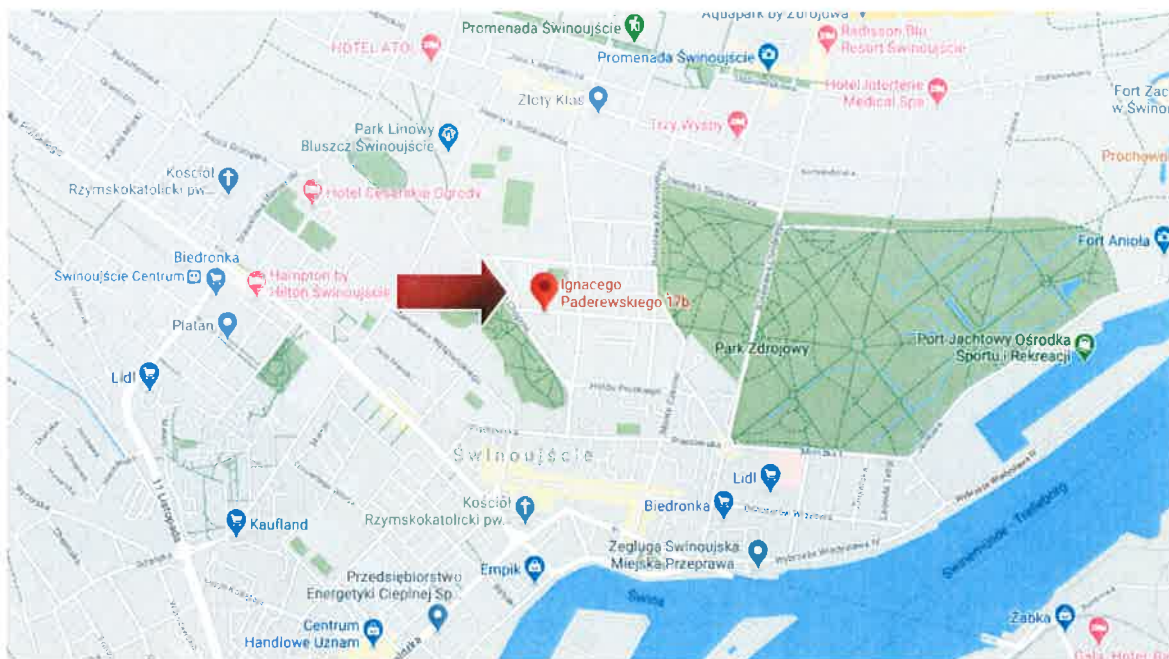
3. Lokalizacja

Szacowany lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o czterech kondygnacjach nadziemnych, posadowionym przy ulicy Ignacego Paderewskiego numer 17B na terenie obrębu ewidencyjnego 0006 Świnoujście, gmina M. Świnoujście, powiat M. Świnoujście, województwo zachodniopomorskie.

Budynek z wycenianym lokalem położony jest w lewobrzeżnej części miasta Świnoujście w pierwszej linii zabudowy, od ulicy Ignacego Paderewskiego, w odległości około 100 m od skrzyżowania z ulicą Chopina i Józefa Piłsudskiego będącymi jednymi z głównych ulic miasta. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wzniesionymi w latach 1960 - 1990, XX wieku, zabytkowa wieża widokowa, Sąd Rejonowy oraz budynki niemieszkalne o funkcji usługowo - handlowej, ponadto w okolicy znajduje się Park Chopina, Park Zdrowy, boisko sportowe a także liczne punkty użyteczności publicznej. W niedalekiej odległości znajdują się nowo powstałe osiedle mieszkaniowe wielorodzinnne wraz z punktami usługowymi zlokalizowanymi w parterach budynku, hotel „Hilton”, sklepy spożywcze „Lidl”, „Biedronka”, „Stokrotka”, Zespół Szkół Ogólnokształcących, centrum miasta z urzędami, sądem, szkołą, sklepy spożywcze, punkty usługowe, handlowe oraz gastronomiczne. Dojazd do nieruchomości dogodny, dostępność komunikacyjna - bardzo dobra.

Atrakcyjność lokalizacji szczegółowej budynku w stosunku do całej zabudowy osiedla mieszkaniowego ocena się jako korzystne ze względu na położenie w środku osiedla, na odcinku ulicy o umiarkowanym natężeniu ruchu drogowego z wystarczającą ilością miejsc parkingowych.

Położenie ogólne budynku z uwagi na lokalizację w bliskiej odległości od centrum miasta oraz punktów usługowych ocenia się jako atrakcyjną.



Rys. 1. Lokalizacja ogólna nieruchomości (<https://www.google.pl/maps/place>)

4. Opis techniczno – użytkowy nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntową stanowi działka ewidencyjna numer 235/1 o powierzchni 0,1174 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym i budynkiem garażowym wielostanowiskowym, wolnostojącym w zabudowie szeregowej. Teren płaski o nieregularnym kształcie. Teren wokół budynku zagospodarowany, zieleńce, klomby przy pasie drogowym wzdłuż budynków, ciągi piesze utwardzone kostką betonową. Budynek nieogrodzony, ogólnodostępny z ulicy Ignacego Paderewskiego.

Nieruchomość uzbrojona jest w następujące instalacje infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjną, gazową, grzewczą z sieci miejskiej (PEC).



Rys. 2. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości (<http://swinoujście.giportal.pl/>)

5. Opis budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący, dwuklatkowy, o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej – murowanej na przełomie lat 90. XX wieku.

Tabela 1. Opis techniczny elementów budynku

Element	Opis
Fundamenty:	- betonowe, wylewane;
Ściany:	- murowane z cegły ceramicznej;
Stropy:	- betonowy, monolityczny;
Stropodach:	- pokrycie papą i blachodachówką;
Schody:	- żelbetowe, pokryte terakotą, balustrady metalowe z pochwytem drewnianym; zewnętrzne podobne z balustradami metalowymi;
Rynny i rury spustowe:	- obróbki blacharskie stalowe, malowanie farbą emulsyjną;
Stolarka okienna:	- PCV;
Stolarka drzwiowa:	- drzwi wejściowe aluminiowe;
Elewacja:	- tynk cementowo-wapienny, przy wejściach płytki klinkierowe;
Tynki wewnętrzne i okładziny:	- cementowo-wapienne;
Posadzki:	- cementowa pokryta terakotą;
Instalacje:	- elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, telefoniczna, internetowa;

Ocena stanu technicznego:

Budynek wybudowany z materiałów dobrej jakości, na bieżąco konserwowany. Stan techniczny budynku dobry.

6. Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny numer 7 położony jest na I piętrze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 46,76 m². Mieszkanie funkcjonalne, rozkładowe, wejście do każdego pomieszczenia bezpośrednio z przedpokoju. Do mieszkania przynależy pomieszczenie piwniczne numer 15 o powierzchni użytkowej 5,40 m² i garaż numer 6 o powierzchni 14,50 m².

Tabela 2. Opis techniczny elementów lokalu

Element	Opis
Okładziny ścienne:	w całości lokalu okładziny ścienne gładzone i malowane, w łazience glazura do 2,20 m;
Okładziny sufitowe:	w całości lokalu sufity otynkowane gładzone i malowane, w kuchni sufit częściowo podwieszony z oświetleniem punktowym;
Podłogi:	posadzki betonowe w pokojach, kuchni i przedpokoju wyłożone deską barlinecka, w łazience terakotą;
Stolarka okienna:	okna PCV, z parapetami PCV;
Stolarka drzwiowa:	zewnętrzna stalowa antywłamaniowa, wewnętrzna drewniana częściowo przeszklona w ościeżnicach drewnianych, nowego typu;
Instalacje:	<ul style="list-style-type: none"> - elektryczna; - wodno – kanalizacyjna, ciepła woda z sieci miejskiej; - instalacja C.O. z sieci miejskiej PEC, grzejniki panelowe; - wentylacja pomieszczeń – grawitacyjna; - domofonowa; - telefoniczna; - RTV;

Ocena stanu technicznego:

Stan techniczny lokalu mieszkalnego na dzień sporządzenia wyceny ocenia się jako dobry, o przeciętnym standardzie wykończenia wewnątrz. Piwnica nieużytkowana, wymaga odświeżenia.

7. Opis garażu

Budynek garażowy wolnostojący, jednokondygnacyjny, wielostanowiskowy, posadowiony w zabudowie szeregowej, składa się z 7 stanowisk garażowych. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej – murowanej ze stropodachem płaskim. Przynależy do lokalu garaż znajduje się jako drugi w kolejności od bramy wjazdowej na teren garażowiska. Dostęp do garażu możliwy poprzez bramę jednoskrzydłową podnośną. Obiekt wyposażony jest w przyłącze energii elektrycznej. Podjazd i dojazd do budynku wykonany z kostki brukowej.

Stan techniczny i standard wykończenia wewnątrz garażu na dzień sporządzenia wyceny ocenia się jako dobry.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości Art. 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt. 1) stanowi, że: „*wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”.

Wartość nieruchomości przyjmuje się jako najkorzystniejszą cenę dla obu stron transakcji – zgodnie z interpretacją wartości rynkowej w MSW i ESW – powinno odwzorowywać najkorzystniejszy sposób użytkowania. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na przyjęciu innego sposobu użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem

2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości 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, rodzaj nieruchomości, informacje rynkowe o transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych.

Z uwagi na charakter wycenianego lokalu mieszkalnego, dostateczny obrót podobnymi lokalami, znajomość ich cech i cen w procesie szacowania wykorzystano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Przy wycenie lokalu jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

W podanych cenach zawarta jest wartość przypadającego udziału w częściach wspólnych budynku i w gruncie oraz pomieszczenia i inne powierzchnie przynależne. W wyniku analizy rynku stwierdzono, że wielkość przypadających udziałów nie wpływa na wartość nieruchomości, a ceny transakcyjne nie są wyrażone jako suma ceny lokalu i ceny przypadających udziałów, a jako łączna cena całości.

2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na analizie cen transakcyjnych, określeniu granic dolnej i górnej sumy współczynników korygujących, określeniu średniej ceny w próbie reprezentacji i określeniu wartości współczynników korygujących.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Określając wartość rynkową nieruchomości metodą korygowania ceny średniej zastosowano następującą procedurę:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max});
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych;

- określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią;
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących;

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. 1 m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu lub nieruchomości w całości).

Cechy fizyczne i techniczno - użytkowe nieruchomości przyczyniły się do tego, że w procesie wyceny jako nieruchomości porównawcze przyjęto nieruchomości lokalowe - lokale mieszkalne położone w budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych na terenie lewobrzeżnej części Świnoujścia.

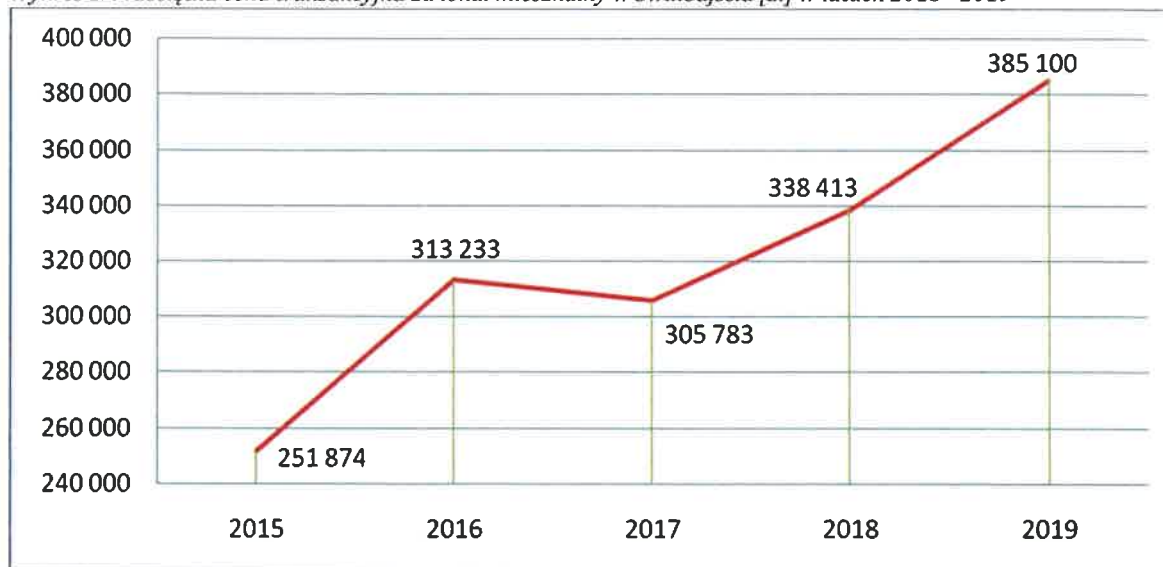
IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA

1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

1.1. Analiza i charakterystyka rynku lokali mieszkalnych

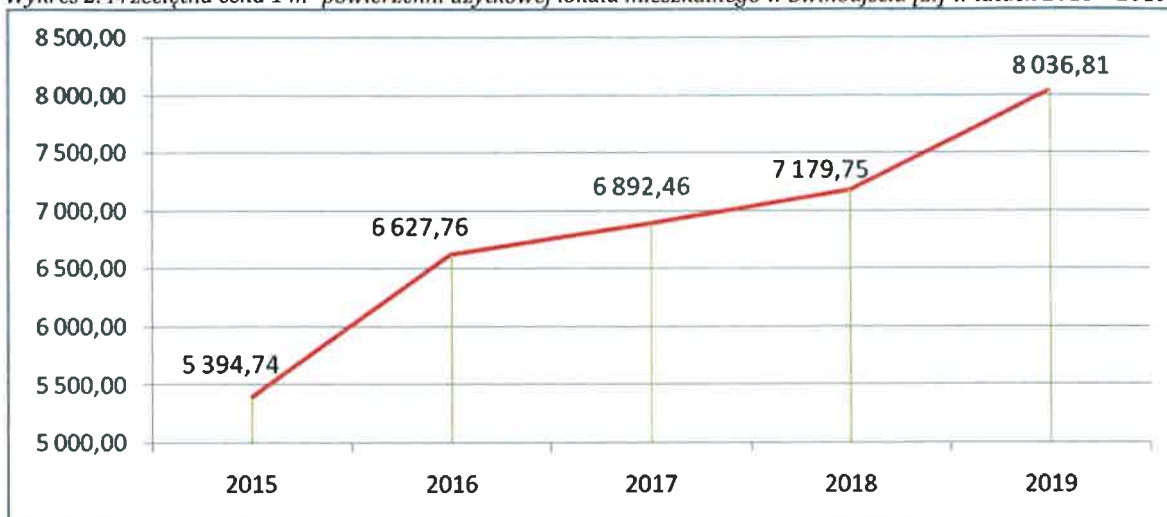
Badaniem objęto nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne, sprzedane na terenie Świnoujścia. Analizę rynku przeprowadzono na próbie 2465 zawartych transakcji kupna-sprzedaży, w okresie 5 lat, tj. 2015-2019. Pierwszy kwartał 2020 roku nie jest uwzględniony w badaniu rynku z uwagi na ograniczoną liczbę dostępnych, wiarygodnych danych. Ponadto w analizie nie uwzględniono transakcji lokali mieszkalnych dokonanych w prawobrzeżnej części miasta.

Wykres 1. Przeciętna cena transakcyjna za lokal mieszkalny w Świnoujściu [zł] w latach 2015 - 2019



Badanie własne na podstawie cen z aktów notarialnych z bazy Walor – R. Ścieszek, W. Górka

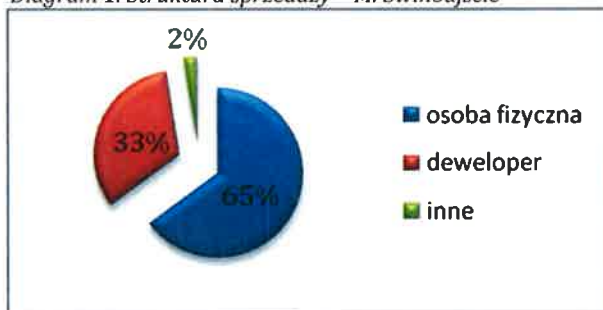
Analizowany rynek lokali mieszkalnych w badanym okresie w Świnoujściu wykazał trend wzrostowy. Przeciętna cena za lokal mieszkalny w 2019 roku wyniosła 385 100 zł co stanowi wzrost o niespełna 53 % w stosunku do przeciętnej ceny za lokal mieszkalny w roku 2015. Średnio roczny wzrost przeciętnej wartości lokalu wyniósł 13,25%. W 2017 roku odnotowano niewielki spadek przeciętnej ceny transakcyjnej o ok. -2,4% w stosunku do roku poprzedniego, natomiast rok później nastąpił wzrost o +10,67 %.

Wykres 2. Przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Świnoujściu [zł] w latach 2015 – 2019

Badanie własne na podstawie cen z aktów notarialnych z bazy Walor – R. Ścieszko, W. Górka

Przeciętna cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Świnoujściu wykazała trend rosnący w badanym okresie. Kupujący w 2019 roku zapłacili przeciętnie 8 036,81 zł/m² powierzchni użytkowej, co stanowi wzrost o 857,06 zł, tj. 11,94 % w stosunku do roku poprzedniego i o aż 2 642,07 zł, tj. 48,97 % w stosunku do roku 2015. W okresie od 2016 roku do 2018 roku, zauważa się mniejszą dynamikę wzrostu przeciętnych cen za 1 m² powierzchni użytkowej. W 2017 i 2018 roku cena wzrosła o około 4 % r/r.

Diagram 1. Struktura sprzedaży – M. Świnoujście



Z analizowanych zabranych danych na badanym rynku w sprzedaży dominują osoby fizyczne (65%), następnie deweloperzy (33%) i inni uczestnicy rynku np. syndyk, komornik, gmina, spółdzielnia (2%). Najwięcej zawartych transakcji kupna-sprzedaży dokonano na rynku wtórnym, ale najwięcej nowych mieszkań i apartamentów obecnie powstaje w części nadmorskiej, dlatego poniżej przeanalizowano i porównano część miejską oraz część nadmorską, które różnią się nie tylko strukturą sprzedaży ale i poziomem cen.

Diagram 2. Struktura sprzedaży – Strefa miejska

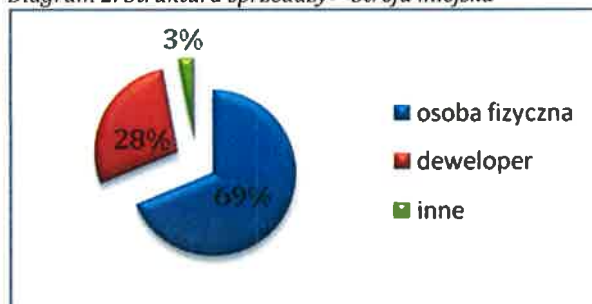
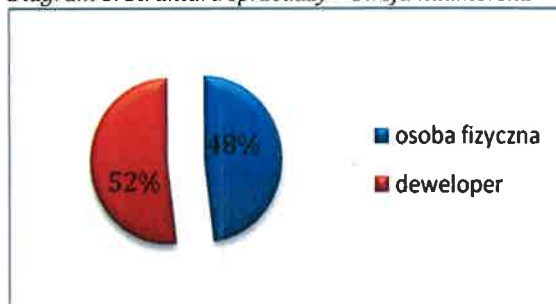
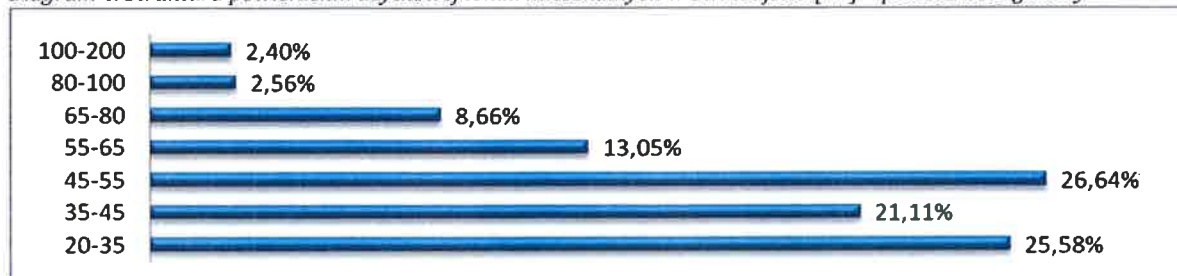


Diagram 3. Struktura sprzedaży – Strefa nadmorska



Badanie własne na podstawie cen z aktów notarialnych z bazy Walor – R. Ścieszko, W. Górka

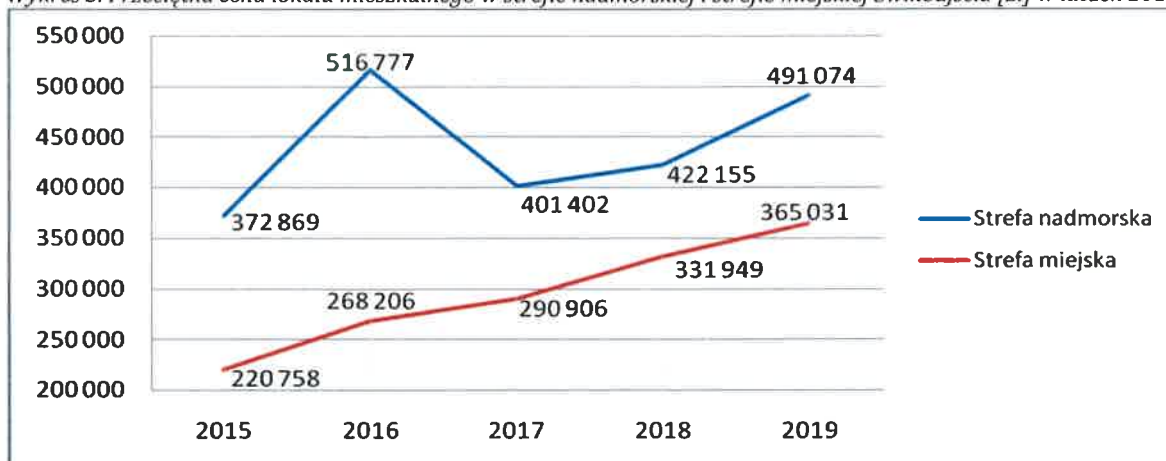
Strukturę sprzedaży obu stref przedstawiają diagramy 2 i 3. W strefie miejskiej najczęściej mieszkań sprzedały osoby fizyczne tj. 69%, natomiast w strefie nadmorskiej przeważa sprzedaż deweloperska 52%.

Diagram 4. Struktura powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Świnoujściu [m²] – podział szczegółowy

Badanie własne na podstawie cen z aktów notarialnych z bazy Walor – R. Ścieszko, W. Górka

Z analizy z powyższego diagramu wynika, że w Świnoujściu najczęściej sprzedaje się mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 45 – 55 m². Dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania małe do 35 m² powierzchni użytkowej, położone w strefie nadmorskiej, często nabywane w celu inwestycyjnym na wynajem. Natomiast sprzedaż mieszkań do 55 m² stanowi aż 73,33% zawartych transakcji nieruchomości lokalowych. Najmniejsze (ok. 5%), zainteresowanie jest mieszkaniem dużymi o powierzchni przekraczającej 80 m².

Wykres 3. Przeciętna cena lokalu mieszkalnego w strefie nadmorskiej i strefie miejskiej Świnoujścia [zł] w latach 2015 – 2019



Badanie własne na podstawie cen z aktów notarialnych z bazy Walor – R. Ścieszko, W. Górka

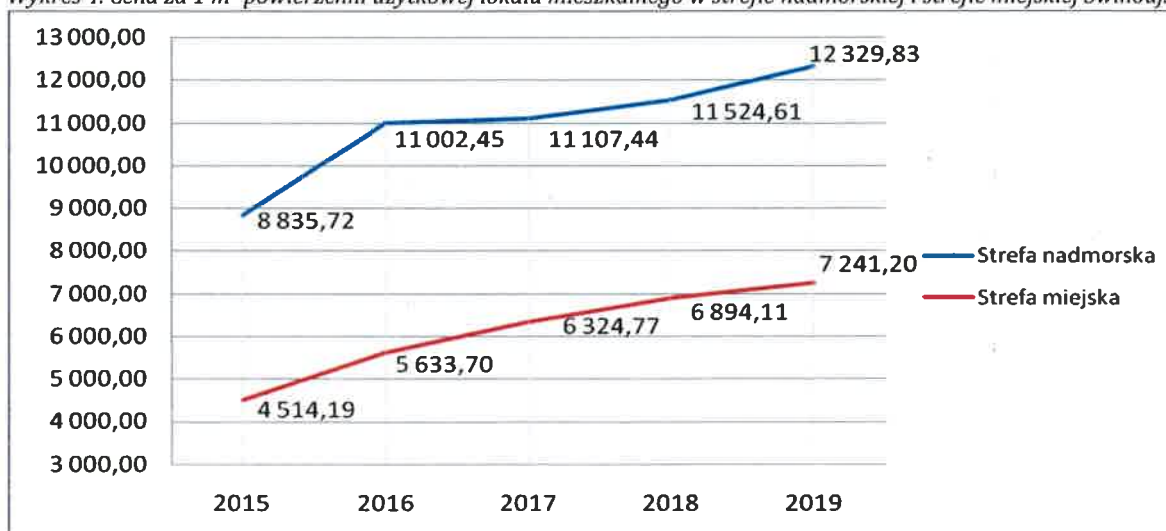
Analizy rynku nieruchomości podkreślają, iż w miejscowościach nadmorskich cena nieruchomości zależy od odległości od strefy zainwestowania wzdłuż linii brzegowej miejscowości nadmorskich.

Podobnie w Świnoujściu mieszkania położone w strefie nadmorskiej osiągają wyższe ceny od tych zlokalizowanych w strefie miejskiej. Przeciętna cena lokalu zlokalizowanego w strefie nadmorskiej w 2019 roku wyniosła 491 074 zł, natomiast w strefie miejskiej 365 031 zł. Różnica cen między strefami jest bardzo duża i wynosi aż 34,5%. Najwyższa różnica przeciętnych cen odnotowano w 2016 roku. W tym okresie przeciętne ceny w strefie nadmorskiej były wyższe prawie dwukrotnie (wyższe o 92,68%).

W strefie miejskiej przeciętne ceny mieszkań systematycznie wzrastały w badanym okresie. Cena za lokal mieszkalny w tej strefie w 2019 roku wzrosła o 144 273 zł (+65%) w stosunku do przeciętnej ceny za lokal mieszkalny w roku 2015. Średnio roczny wzrost przeciętnej wartości lokalu wyniósł 16,25%.

Z wykresu wynika, że w strefie nadmorskiej przeciętna cena lokalu mieszkalnego nie kształtowała się na tak ustabilizowanym poziomie jak w strefie miejskiej. W 2016 roku w strefie nadmorskiej obserwuje się dynamiczny wzrost przeciętnej ceny mieszkania o 143 908 zł (+38,59%) w stosunku do roku poprzedniego. Natomiast w następnym roku 2017, nastąpił spadek przeciętnej ceny za mieszkanie o 115 375 zł (-28,74%), jednak ten nie przekroczył granicy ceny z roku 2015. W następnych latach obserwuje się wzrost przeciętnej ceny lokalu średnio o 11,17%.

Wykres 4. Cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w strefie nadmorskiej i strefie miejskiej Świnoujścia [zł]



Badanie własne na podstawie cen z aktów notarialnych z bazy Walor – R. Ścieszko, W. Górka

Przeciętna cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Świnoujściu zarówno w obu analizowanych strefach, odnotowuje stabilny wzrost w badanym okresie. Podobnie jak dla przeciętnej ceny całkowitej za lokal mieszkalny cena 1 m² powierzchni użytkowej jest dużo wyższa w strefie nadmorskiej od cen jednostkowych odnotowanych w strefie miejskiej.

W 2019 roku przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej w Strefie nadmorskiej była wyższa o 5 088,63 zł od cen zanotowanych w strefie miejskiej. Najwyższa różnica cen w obu strefach została odnotowana w 2015 i 2016 roku przeciętna cena 1 m² w strefie nadmorskiej była wyższa o ok. 95 % przeciętnej ceny w strefie miejskiej. W strefie nadmorskiej przeciętna cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w 2019 roku wyniosła 12 329,83 zł, tj. wzrost o 3 494,11 zł (39,5%) w stosunku do roku 2015. Średni roczny wzrost cen jednostkowych wyniósł 9,89% w badanym okresie.

Natomiast w strefie miejskiej w 2019 r. przeciętna cena wyniosła 7 241,20 zł i wzrosła o 2 727,01 zł (tj. 60,4%) w stosunku do roku 2015. Średnio roczny wzrost cen jednostkowych w tej strefie wyniósł 15,10 %.

Podsumowując, powyższa analiza nie tylko potwierdza reguły rynku na tym terenie, ale określa liczbowo trend zmian cen w czasie, różnice cen jednostkowych zawieranych transakcji w badanym okresie na różnych lokalizacjach rynkach. Należy podkreślić, że rynek nieruchomości mieszkalnych, apartamentowych, komercyjnych jest specyficzny i od wielu lat odbiega cenowo od pozostałych miejscowości nadmorskich, mimo uciążliwości komunikacyjnych jest kurortem historycznie nadal bardzo atrakcyjny dla kuracjuszy i turystów z Unii Europejskiej. Strefa nadmorska Świnoujścia jest obszarowo ograniczona dla inwestorów sąsiedztwem parku Narodowego i inwestycji związanych z terminalem gazowym a także granicą z Niemcami.

1.2. Określenie wartości przedmiotu wyceny

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych o małych i średnich powierzchniach użytkowych około 32-49 m², niskim, przeciętnym i podwyższonym standardzie wykończenia wnętrz zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wzniesionych w technologii tradycyjnej murowanej o dobrym i średnim stanie technicznym, w latach 1980 - 1990;
- obszar: centrum miasta Świnoujście, ulice zlokalizowane w sąsiedztwie nieruchomości wycenianej;
- okres badania cen: maj 2018 r. – maj 2020 r.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono z badanego zbioru próbe reprezentatywną najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości.

Po przeprowadzeniu analizy rynku stwierdzono, że ceny podobnych nieruchomości lokalowych na badanym obszarze oscyływały, po odrzuceniu wartości skrajnych, na poziomie od około 5000 zł do około 8800 zł, przy cenie średniej wynoszącej około 6900 zł ceny za 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że wśród atrybutów charakteryzujących lokale mieszkalne zlokalizowane w najbliższej okolicy lokalu wycenianego, istotne znaczenie dla poziomu cen mają: standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa oraz usytuowanie lokalu w budynku.

Duża liczba zaistniałych transakcji podobnych nieruchomości w Świnoujściu, pozwoliła by cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określano na podstawie analizy własnej oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Na podstawie analizy danych rynkowych z ostatnich 5 lat wynika, że trend wzrostu cen na badanym obszarze wynosi około 10 - 15% rocznie. W nietypowym momencie wyceny rzeczoznawca majątkowy bierze pod uwagę skutki gospodarcze panującej pandemii oraz przewlekłego administracyjnego postępowania przy przygotowaniu sprzedaży nieruchomości, z tych względów nie może brać pod uwagę dotychczasowy trend wzrostu cen i w oparciu o niego prognozować ich wzrost. Z ostrożności przyjmuje założenie, że nastąpi wyraźny spadek cen a w najlepszym przypadku ich stagnacja w perspektywie tego roku. Stąd w niniejszej wycenie nie uwzględniono poprawki uwzględniającej upływ czasu.

Tabela 3. Zestawienie transakcji lokali mieszkalnych

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena transakcyjna [zł]	Pu lokalu [m ²]	Cena za 1 m ² p.u. [zł]
1	2019-08-14	Bohaterów Września	230 000	46,12	4 986,99
2	2019-07-10	Bolesława Chrobrego	275 000	48,95	5 617,98
3	2019-06-10	Stefana Wyszyńskiego	294 216	40,10	7 337,06
4	2019-05-07	Bohaterów Września	290 000	33,09	8 763,98
5	2019-04-16	Piastowska	260 000	47,24	5 503,81
6	2019-03-26	Józefa Piłsudskiego	285 000	32,72	8 710,27
7	2019-03-16	Hołdu Pruskiego	344 296	43,60	7 896,70
8	2019-03-04	Hołdu Pruskiego	300 000	37,90	7 915,57
9	2018-10-16	Marynarzy	259 000	47,08	5 501,27
10	2018-10-11	Gabriela Narutowicza	380 000	49,50	7 676,77
11	2018-09-06	Józefa Piłsudskiego	330 000	48,67	6 780,36
12	2018-05-30	Stefana Wyszyńskiego	275 000	44,85	6 131,55
		Średnia:	293 543	43,32	6 901,86

Szczegółowe dane o nieruchomościach porównawczych znajdują się w bazie danych wykonawcy opracowania.

Dla analizowanego rynku nieruchomości określono:

Cena minimalna: $C_{\min} = 4\,986,99 \text{ zł}$

Cena maksymalna: $C_{\max} = 8\,763,98 \text{ zł}$

Cena średnia: $C_{\text{śr}} = 6\,901,86 \text{ zł}$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

Granica dolna: $W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 4\,986,99 / 6\,901,86 = 0,723$

Granica górna: $W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 8\,763,98 / 6\,901,86 = 1,270$

1.3. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych za 1m²

a) Nieruchomość numer 6 o cenie maksymalnej za 1 m²

Prawo własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego, o powierzchni użytkowej 32,72 m², o dobrym stanie technicznym i podwyższonym standardzie wykończenia wnętrz, zlokalizowany jest na pierwszym piętrze budynku mieszkalno - usługowego, wielorodzinnego, trzykondygnacyjnego, wzniesionego w technologii tradycyjnej. Nieruchomość położona jest przy ulicy Józefa Piłsudskiego, wśród budynków wielorodzinnych, w bliskiej odległości od punktów usługowych. Nieruchomość sprzedana w dniu 26.03.2019 roku za cenę 285 000 zł.

b) Nieruchomość numer 1 o cenie minimalnej za 1 m²

Prawo własności do nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego, o powierzchni użytkowej 46,12 m², o średnim stanie technicznym i niskim standardzie wykończenia wnętrz, zlokalizowany jest na poddaszu budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, trzykondygnacyjnego, wzniesionego w technologii tradycyjnej. Nieruchomość położona jest przy ulicy Bohaterów Września, wśród budynków wzniesionych w różnych okresach XX wieku, w bliskiej odległości od punktów usługowych. Nieruchomość sprzedana w dniu 14.08.2019 roku za cenę 230 000 zł.

Tabela 4. Opis cech nieruchomości wycenianej oraz o cenie maksymalnej i minimalnej

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Nieruchomość o cenie minimalnej
1	Standard wyposażenia wnętrz	Przeciętny	Podwyższony	Niski
2	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Średni
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	Średnia	Średnia	Mała
4	Usytuowanie lokalu na piętrze	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Słabe

1.4. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy rynkowe dla potrzeb obliczenia wartości nieruchomości:

1. Standard wykończenia wnętrz:

- podwyższony - bardzo dobry lub dobry stan techniczny lokalu, posadzki, ściany, drzwi, okna, instalacje oraz inne elementy wykończeniowe z materiałów dobrej jakości;
- przeciętny - dobry stan techniczny lokalu, posadzki, ściany, drzwi, okna, instalacje oraz inne elementy wykończeniowe z materiałów średniej jakości;
- niski - zadowalający stan techniczny lokalu, lokal do wykończenia lub posadzki, ściany, drzwi, okna, instalacje oraz inne elementy wykończeniowe z materiałów niskiej jakości;

2. Stan techniczny budynku:

- dobry - budynki niewymagające remontu, poddane termomodernizacji z odświeżonymi klatkami schodowymi; elementy konstrukcyjne, materiały wykończeniowe oraz instalacje w stanie dobrym (zużycie: 9%-25%);
- średni - stopień zużycia budynku od 26% do 50%, budynki wymagające remontu (np. wykonania docieplenia); konstrukcja budynków; materiały wykończeniowe oraz instalacje w stanie średnim;

3. Powierzchnia użytkowa lokalu:

- mała - powierzchnia lokalu poniżej 40 m²;
- średnia - powierzchnia lokalu 40 m² - 50 m²;

4. Usytuowanie lokalu na piętrze:

- bardzo dobre - I piętro;
- dobre - II piętro;
- słabe - parter i ostatnia kondygnacja;

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cech oraz na podstawie badań - obserwacji preferencji nabywców nieruchomości.

Tabela 5. Zestawienie cech rynkowych i zakresu współczynników korygujących dla danej cechy

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Zakres współczynników korygujących	
			granica dolna	granica górna
1	Standard wyposażenia wnętrz	35	0,253	0,445
2	Stan techniczny budynku	30	0,217	0,381
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	20	0,145	0,254
4	Usytuowanie lokalu na piętrze	15	0,108	0,190
Suma:		100	0,723	1,270

1.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wyceny

Tabela 6. Określenie wartości współczynnika u_i

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1	Standard wyposażenia wnętrz	Przeciętny	0,253	0,445	0,349
2	Stan techniczny budynku	Dobry	0,217	0,381	0,381
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	Średnia	0,145	0,254	0,145
4	Usytuowanie lokalu na piętrze	Bardzo dobre	0,108	0,190	0,190
Suma:			0,896	1,129	1,065

Wartość rynkowa 1 m²: $C_{sr} \times \Sigma u_i = 6\,901,86 \text{ zł/m}^2 \times 1,065 \times 1,1 * E = \underline{8085,53 \text{ zł/m}^2}$

*współczynnik ekspercki $E (0,9-1,1)$ – uwzględniający cechy jakich nie miały nieruchomości porównawcze, tj. pomieszczeń przynależnych takich jak garaż i piwnica.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej według stanu i cen na dzień sporządzenia wyceny:

46,76 zł/m² x 8085,53 zł = 378 079,38 zł/m² przyjęto **378 000 zł**

V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego numer 7 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer 17B, przy ulicy Ignacego Paderewskiego w Świnoujściu, województwo zachodniopomorskie, wynosi:

378 000 zł

słownie złotych: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy

VI. UZASADNIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO

Oszacowana wartość jest wartością rynkową i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania na wolnym rynku przy sprzedaży nieruchomości i adekwatna co do czynników cenotwórczych jakimi cechuje się wyceniana nieruchomość: atrakcyjna lokalizacja ogólna oraz korzystna lokalizacja szczegółowa, lokal w dobrym stanie technicznym o przeciętnym standardzie wykończenia wnętrz, o średniej powierzchni użytkowej, położony na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego w dobrym stanie technicznym. Określona wartość odpowiada poziomowi uzyskanych cen w latach 2019 – 2020 cen transakcyjnych lokali w budynkach położonych na terenie lewobrzeżnej części Świnoujścia, o danych cechach.

VII. KLAUZULE

- ◆ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ◆ Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- ◆ Nie może być on wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie (art. 156 ust. 2 „Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celu innego niż cel, dla którego został sporządzony”).

- ◆ 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 (art. 156.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- ◆ Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowią udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- ◆ Operat niniejszy ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 326 ze zm.).
- ◆ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- ◆ Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej lokalu, budynków i budowli przedmiotowej nieruchomości. Dane techniczne budynków przyjęto za udostępnioną przez Zamawiającego dokumentacją techniczną.
- ◆ Zakłada się, że kupujący mieszkanie podwyższy standard lokalu zgodnie z oświadczeniem przedstawionym rzeczoznawcy majątkowemu.
- ◆ Oszacowana w operacie szacunkowym wartość nieruchomości nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu, ponieważ przy ocenie ryzyka i określeniu warunków udzielenia kredytu kredytodawca bierze pod uwagę również o warunkowania rynku bankowego oraz status finansowy kredytobiorcy.
- ◆ Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

VIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk treści księgi wieczystej SZ1W/00032706/7, z dnia 06.05.2020 r.
2. Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 21.04.2020 r.
3. Dokumentacja fotograficzna.



ZAŁĄCZNIKI

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Nr podstawy wpisu	1
Numer bieżący nieruchomości	1

Lokal		Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1	ŚWIDOUJŚCIE	
Ulica	Numer lokalu	PADEREWSKIEGO 17B	7
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, ANEKS KUCHENNY - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA NR 15 O POW. 5,40 M2 - 1, GARAŻ NR 6 O POW. 14,50 M2 - 1		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1. / 00008309 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	66,6600 M2		

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1
OPIS I PLAN; 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00001044/00/, 2000-02-11 00:00:00, 2001-08-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	15	
Numer prawa	1	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Rodzaj prawa				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, Lp. 1. 473 / 10000 które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	SZ1W / 00008309 / 7 ---		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	15
ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, WEN.6826.235.2019.KL-6044, 2019-11-26, PREZYDENT MIASTA ŚWIDOUJŚCIE; 243 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00011019/19/001, 2019-11-27 13:47:00, 2020-01-23-09.31.25-720086, TAK, 245 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWINOUJŚCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---	---	---	Nr podstawy wpisu 2, 3, 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)				
Lp. 1. 1	1 / 1	---	---	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)				
"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) /00001044/00/, 2000-02-11 00:00:00, 2001-08-06 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	POSTANOWIENIE , NS REJ.H. 1818/2000, 2000-09-05, SĄD REJONOWY W SZCZECINIE WYDZIAŁ XI GOSPODARCZY, SZCZECIN; 64-65 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00000514/13/002, 2012-12-06 12:04:00, 2013-01-30-11.48.38.070073, NIE, 40-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00000514/13/002, 2012-12-06 12:04:00, 2013-01-30-11.48.38.070073, NIE, 40-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWINOUJŚCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. REP.C. / KOMO / 32725 / 20 - 2020-02-18, 11:27:58 DZ. KW. / SZ1W / 1259 / 20 / 1 - 2020-02-19, 07:57:49 - WPIS 1. 1 WSZCZĘCIA EGZEKUCJI				
2. DZ. KW. / SZ1W / 2261 / 20 / 1 - 2020-04-22, 10:45:45 - SKARGA				

Lp. 1.	---	---	Nr podstawy wpisu 11, 18
Numer wpisu			
Rodzaj wpisu			
1 OSTRZEŻENIE WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZycIELA NACZELNIKA ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE			
Treść wpisu			
LOKAL MIESZKALNY, STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, SKŁADAJĄCY SIĘ Z 2 POKOJÓW, 1- ANEKSU KUCHENNEGO, 1- PRZEDPOKOJU, 1- ŁAZIENKI Z W.C., O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 66,6600 M ² , WRAZ Z UDZIAŁEM W GRUNTCIE WYMN. 473/10000, POŁOŻONEGO W ŚWINOUJŚCIU, PRZY UL. PADEREWSKIEGO 17B/7, WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIE, NALEŻĄCEGO DO ENERGOPOL-SZCZECIN SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W SZCZECINIE PRZY UL. ŚW. FLORIANA 9/13, WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE, NIP 2530339397, REGON 365264130.			
Przedmiot wykonywania			
DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE WSZCZĘTE Z WNIOSKU NACZELNIKA ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE W SPRAWIE NR 3271.SEE.711.17.2020.ZN			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		
NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE, SZCZECIN			
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.		
NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE, SZCZECIN			
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 2.		
NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE, SZCZECIN			

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	16
Numer wpisu			
Rodzaj wpisu	2		
Treść wpisu	<p>ROSZCZENIE ROSZCZENIE DOTYCZĄCE WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDROCZESNEGO 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.</p>		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
11	<p>ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI 3271-SEE.711.ZN.45.2019 Z DNIA 19.11.2019 ROKU, CZ. 12226811, 3271-SEE.711.ZN.45.2019, 2019-11-19, NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE; 118 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./SZ1W/00010193/19/001, 2019-11-20 14:03:00, 2019-12-16-09.28.50.851420, NIE, 112-115 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>		
16	<p>ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, WEN.6826.235.2019.KL-6044, 2019-11-26, PREZYDENT MIASTA ŚW. INOUJŚCIE; 243 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./SZ1W/00011019/19/002, 2019-11-27 13:47:00, 2020-01-23-09.31.25.720086, TAK, 245 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>		
18	<p>ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI 3271-SEE.711.17.2020.ZN Z DNIA 25.02.2020 ROKU, CZ. 16711660, 3271-SEE.711.17.2020.ZN, 2020-02-25, NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE; 201 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./SZ1W/00001532/20/001, 2020-02-28 13:51:00, 2020-04-03-11.14.02.909813, NIE, 195-198 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>		

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	5
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4003,60 (CZTERY TYSIĄCE TRZY 60/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	<p>ZABEZPIECZENIE WYNAGRODZENIE, POSTANOWIENIE SYGN. AKT IX NP 101/19 Z DNIA 30.09.2019R.</p>	
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	<p>GRZEGORZ WOJCIECH KUBIENA, ZDZISŁAW, MARIA, 84090410376</p>	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	6, 7, 8
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	450156,09 (CZTERYSTA PIĘCZDZIESIĄT TYSIĘCY STO PIĘCZDZIESIĄT SZESZĆ 09/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	<p>CELEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA GRUDZIEŃ 2018 R., MARZEC, KWIECIEŃ I CZERWIEC 2019 R. W ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 450.156,09 ZŁ (SŁOWNIE: CZTERYSTA PIĘCZDZIESIĄT TYSIĘCY STO PIĘCZDZIESIĄT SZESZĆ ZŁ 09/100), KTÓRĄ STANOWI: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 268.827,00 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ W KWOCIE 14.311,00 ZŁ, KOSZTY UPOMNIENIA W KWOCIE 11,60 ZŁ ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W KWOCIE 16.954,46 ZŁ POWIĘKSZONA DO WIĘCEJ NIŻ O POŁOWĘ ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI., TYTUŁY</p>	

WYKONAWCZE NR: 3271-SEW.723.501.2019 Z DNIA 24.09.2019 R., 3271-SEW.723.505.2019 Z DNIA 26.09.2019 R., 3271-SEW.723.513.2019 Z DNIA 7.10.2019 R.			
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1. NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE, SZCZECIN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	9
Numer hipoteki (roszczenia)			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta			9578,80 (DZIEWIEĆ TYSIĘC PIĘCIEŚ SIEDZIEDZIESIĄT OSIEM 80/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. ZABEZPIECZENIE WYNAGRODZENIA, ODPRAWY, EKWIWALENTU ZA URLOP, POSTANOWIENIE SYGN. AKT IX NP 107/19 Z DNIA 30.09.2019R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. GRZEGORZ WOJCIECH KUBIENA, ZDZISŁAW, MARIA, 84090410376		
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	10
Numer hipoteki (roszczenia)			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta			493358,28 (CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA PIĘDZIESIĄT OSIEM 28/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO WYNIKAJĄCY Z USTAWY		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317		
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	

Numer hipoteki (roszczenia)			5	wpisu 12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			771506,24 (SIEDEMSET SIEDZIEDZIESIĄT JEDEN TYSIĘC PIĘCIEŚ SZEŚĆ 24/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. ZAPŁATA, AKT NOTARIALNY Z DNIA 2015-11-06 REP A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM ZDZISŁAWA CZEREMCHA, POSTANOWIENIE Z DNIA 2019-09-16 ORAZ Z DNIA 2019-09-03 SYGN. AKT VI CO 2266/19 WYDANE PRZEZ SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA			
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	17	
Numer hipoteki (roszczenia)			6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN TYSIĘC SIEDEMSET TRZYDZIESCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. ZAPŁATA, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKŚLĄ			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1. POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000009831			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	POSTANOWIENIE, IX NP 101/19, 2019-09-30, SĄD REJONOWY SZCZECIN - CENTRUM W SZCZECINIE IX WYDZIAŁ PRACY I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, SZCZECIN, 72-73 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZIW/00010063/19/001, 2019-10-14 11:43:00, 2019-11-20-14.34.52.066225, NIE, 70-71 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
6	TYTUŁ WYKONAWCZY, 3271-SEW.723.501.2019, 2019-09-24, NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE; 88			

7	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00009332/19/001, 2019-10-21 10:08:00, 2019-11-21-09:50.09.615014, NIE, 83-86 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	TYTUŁ WYKONAWCZY , 3271-SEW.723.505.2019, 2019-09-26, NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE; 89-90 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00009332/19/001, 2019-10-21 10:08:00, 2019-11-21-09:50.09.615014, NIE, 83-86 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	TYTUŁ WYKONAWCZY , 3271-SEW.723.513.2019, 2019-10-07, NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE; 91 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00009332/19/001, 2019-10-21 10:08:00, 2019-11-21-09:50.09.615014, NIE, 83-86 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE , IX NP 107/19, 2019-09-30, SĄD REJONOWY SZCZECIN - CENTRUM W SZCZECINIE IX WYDZIAŁ PRACY I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, SZCZECIN; 96 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00009854/19/001, 2019-11-08 10:33:00, 2019-11-21-12.23.28.649958, NIE, 94-95 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	DECYZJA , RWA 390071DZPDZ19/002324, 2019-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE; 107 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010002/19/001, 2019-11-13 15:13:00, 2019-11-22-07.48.13.444443, NIE, 104-105 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	POSTANOWIENIE , VI CO 2266/19, 2019-09-03, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY; 127 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010737/19/001, 2019-12-06 15:26:00, 2020-01-08-09.11.16.836177, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	POSTANOWIENIE , VI CO 2266/19, 2019-09-16, SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY; 128 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010737/19/001, 2019-12-06 15:26:00, 2020-01-08-09.11.16.836177, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

14	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI , REP A NR 3253/2015, 2015-11-06, ZDZISŁAWA CZEREMCHA, SZCZECIN; 129-130 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010737/19/001, 2019-12-06 15:26:00, 2020-01-08-09.11.16.836177, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA , SYG.AKT VIII GNC 503/19, 2019-10-15, SĄD OKRĘGOWY, SZCZECIN; 158, SZ1W/00032706/7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SZ1W/00011143/19/001, 2019-12-19 14:41:00, 2020-01-30-13.20.55.688198, NIE, 145-146, SZ1W/00032706/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

BGM.6621.2.259.2020.EW-Z

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: Świnoujście
Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
Obręb ewidencyjny: **326301_1.0006, Świnoujście 6**
Miejscowość: Świnoujście

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

według stanu na dzień: 2020-04-21 09:02:57

Jednostka rejestrowa lokali: 326301_1.0006.L435

Pozycja kartoteki lokali: 326301_1.0006.235/1.1_BUD

Jednostka rejestrowa gruntów: 326301_1.0006.G702

WŁAŚCICIELE:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

"Energopol-Szczecin" Spółka Akcyjna

Siedziba: Szczecin ul. Św.Floriana 9/13

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		KW lokalu
						izb [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
17	ul. Ignacego Paderewskiego 17b m.7	mieszkalny	2		1-garaż, 1-piwnica	46.76	19.90	SZ1W/00032706/7

Identyfikator lokalu: 326301_1.0006.235/1.1_BUD.17_LOK

Jedn. rej. lok.:L435

Udział w nieruchomości wspólnej: 473/10000

Działki wchodzące w skład związanej JRG:

326301_1.0006.235/1

Budynki w kartotece związanej JRG:

326301_1.0006.235/1.1_BUD

326301_1.0006.235/1.2_BUD

326301_1.0006.235/1.3_BUD

326301_1.0006.235/1.4_BUD

326301_1.0006.235/1.5_BUD

326301_1.0006.235/1.6_BUD

326301_1.0006.235/1.7_BUD

326301_1.0006.235/1.8_BUD

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.1174 [ha]

Pomieszczenia przynależne do lokalu:

Rodzaj	Pow.[m2]	Identyfikator budynku	Uwagi
piwnica	5.40	326301_1.0006.235/1.1_BUD	
garaż	14.50	326301_1.0006.235/1.1_BUD	

W dniu: 2020-04-21

dokument sporządzony przez: Lucyna Papińska

Świnoujście, dnia:

2020 -04- 2 1



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Jacek Borzymowicz
p.o. Geodeta Miasta

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)
stwierdza się, że

Władysław Górka, s. Stanisława

otrzymał w dniu *26.11.1993* uprawnienia zawodowe

NR *418*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł
rzecznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999 r.*

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1014856665



1 Okres ubezpieczenia: od 04.10.2019 r. do 03.10.2020 r.

2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

Adres siedziby: STANISŁAWA IGNACEGO WITKIEWICZA 68 m. 9, 71-125 SZCZECIN
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

REGON: 810506706

3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

Adres siedziby: STANISŁAWA IGNACEGO WITKIEWICZA 68 m. 9, 71-125 SZCZECIN
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

REGON: 810506706

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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: 168,00 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	168,00
Termin płatności	15.10.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

34 1240 6960 3014 0110 1371 8430

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1014856665

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.

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.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. 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.
4. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. * 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.
6. * 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.
7. * 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).
8. * 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).

9. * 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje 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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1014856665/1723/pc:10000231893366/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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 Polisa

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

10

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

Data zawarcia umowy: 01.10.2019 r.

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

decyzji
WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Władysław Górka
ul. Witkiewicza 68/9, 71-125 Szczecin
NIP 852 001 12-44

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

Ubezpieczający

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Władysław Górka
ul. Witkiewicza 68/9, 71-125 Szczecin
NIP 852 001 12-44

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Jolanta Odejewska

ul. Historyczna 13, 72-006 Mierzyn
tel. 605 832 720, jodejewska@agentpzu.pl
REGON 811818900 NIP 852-179-26-86

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)