

	Biuro Usług Geodezyjnych i Wyceny Nieruchomości 65 - 758 Zielona Góra ul. Osadnicza 1/7 tel. 68 326 87 18 tel. 601 709 121 e-mail: wasilewski-zg@wp.pl www.wasilewski-nieruchomosci.pl
---	--

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ O PRZEZNACZENIU
MIESZKALNYM
POŁOŻONEJ W ZIELONEJ GÓRZE PRZY UL. MONIUSZKI 16A/47



**KSIĘGA WIECZYSTA NR ZG1E/00108846/5 PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY
W ZIELONEJ GÓRZE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

OPRACOWAŁ: Ryszard Wasilewski



ZIELONA GÓRA, 14 WRZEŚNIA 2014 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Zielona Góra ul. Moniuszki 16A/47
Księga Wieczysta	Księga Wieczysta nr ZG1E/00108846/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie lokalu	Lokal mieszkalny nr 47 o powierzchni użytkowej 151,38 m ² położony jest na VI i VII kondygnacji i składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokojem, garderoby i antresoli.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
Opis nieruchomości	- na datę wizji lokalnej: lokal mieszkalny nr 47 położony na VI i VII kondygnacji w budynku wielorodzinnym
Lokalizacja	Nieruchomość położona jest w śródmiejskiej strefie miasta Zielona Góra. Najbliższe sąsiedztwo omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz handlowo-usługowa, oświatowa i tereny zielone. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry.
Dostęp do nieruchomości	Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o przeznaczeniu mieszkalnym, według stanu na dzień wizji lokalnej: 823 100 zł słownie: osiemset dwadzieścia trzy tysiące sto złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 14 września 2014 roku, • według stanu na dzień 11 września 2014 roku, • w poziomie cen na dzień 14 września 2014 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 11 września 2014 roku.



I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Dane formalno – prawne

- 1.1 Zleceniodawca:** GCM Sp. z o.o. w Warszawie.
- 1.2 Przedmiot wyceny:** Nieruchomość - lokal mieszkalny, położony w Zielonej Górze przy ul. Moniuszki 16A/47.
- 1.3 Zakres opracowania:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w stanie obecnym.
- 1.4 Cel wyceny:** Ustalenie wartości nieruchomości pod zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności.

1.5 Przepisy prawne i materiały pomocnicze wykorzystane do niniejszego opracowania.

1.5.1 Przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 518)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. prawo bankowe (tekst jednolity Dz. U. Nr 72, z 2002 r. poz. 665 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)

1.5.2 Materiały pomocnicze:

- Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych PFSRM – Warszawa 2004
- Operat ewidencji gruntów miasta Zielona Góra – obręb nr 30
- Informacje o nieruchomości i cenach na rynku lokalnym udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze (rejestry sprzedaży, kopie aktów notarialnych), lokalne biura obrotu nieruchomościami oraz baza własna
- Ustalenia z wizji lokalnej, przeprowadzonej 11 września 2014r.
- Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1.5.3 Podstawy metodologiczne

- Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

1.5.4 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.

- | | |
|--|-----------------------|
| - stan nieruchomości określono na dzień oględzin | - 11 września 2014 r. |
| - stan prawny nieruchomości na dzień | - 14 września 2014 r. |
| - przeznaczenie nieruchomości określono na dzień | - 11 września 2014 r. |
| - wycenę sporządzono | - 14 września 2013 r. |

2. Opis nieruchomości

2.1 Stan prawny nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa, położona w Zielonej Górze przy ul. Moniuszki 16A/47, składa się z:

- lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 151,38 m²
- do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 3,45 m²
- udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i w częściach wspólnych, wynoszącego 411/10000
- Właścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej GOLDEN CAPITAL MANAGMENT SP. z o.o. w Warszawie

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr ZG1E/00108846/5, w której w dział III i IV nie zawiera wpisów.

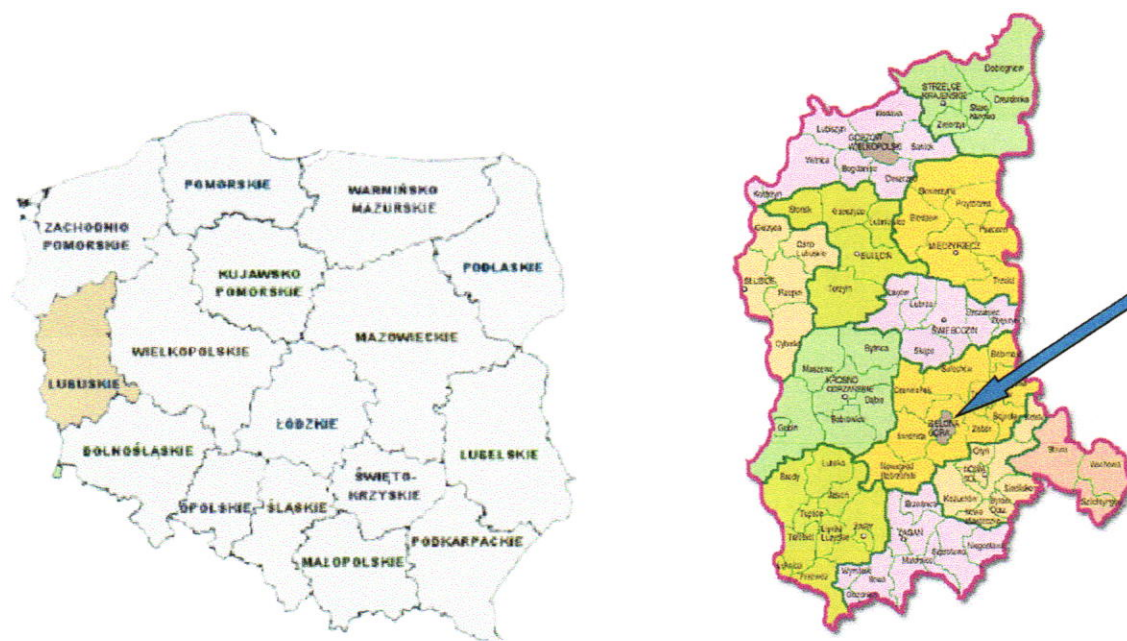
2.2 Charakterystyka nieruchomości.

Zielona Góra – miasto i gmina w zachodniej Polsce, siedziba sejmiku i marszałka województwa lubuskiego, starosty powiatu zielonogórskiego oraz władz gminy wiejskiej Zielona Góra. W latach 1950-1998 miasto było stolicą województwa zielonogórskiego. Razem z Sulechowem i Nową Solą tworzą tzw. Lubuskie Trójiasto.

Według danych z 2002 roku, obszar Zielonej Góry wynosi 5832 ha, w tym 2686 ha zajmują lasy. Nie zalesiony obszar miasta jest niemal w całości zabudowany. Obecnie miasto rozrasta się poza granice administracyjne, intensywna zabudowa wielorodzinna dociera do Przylepu i Łęzycy. Miasto stara się o powiększenie granic miasta i włączenie części gminy Zielona Góra.

Samo miasto liczy obecnie 117,5 tys. mieszkańców, lecz wraz z zespołem miejskim (aglomeracja Trójiasto Lubuskie) liczy 176 tys. mieszkańców. Zielona Góra jest centrum obszaru zurbanizowanego, którego liczba ludności wynosi 294304 mieszkańców (dane z 2005, suma ludności powiatów zielonogórskiego i nowosolskiego oraz pow. grodzkiego Zielona Góra).

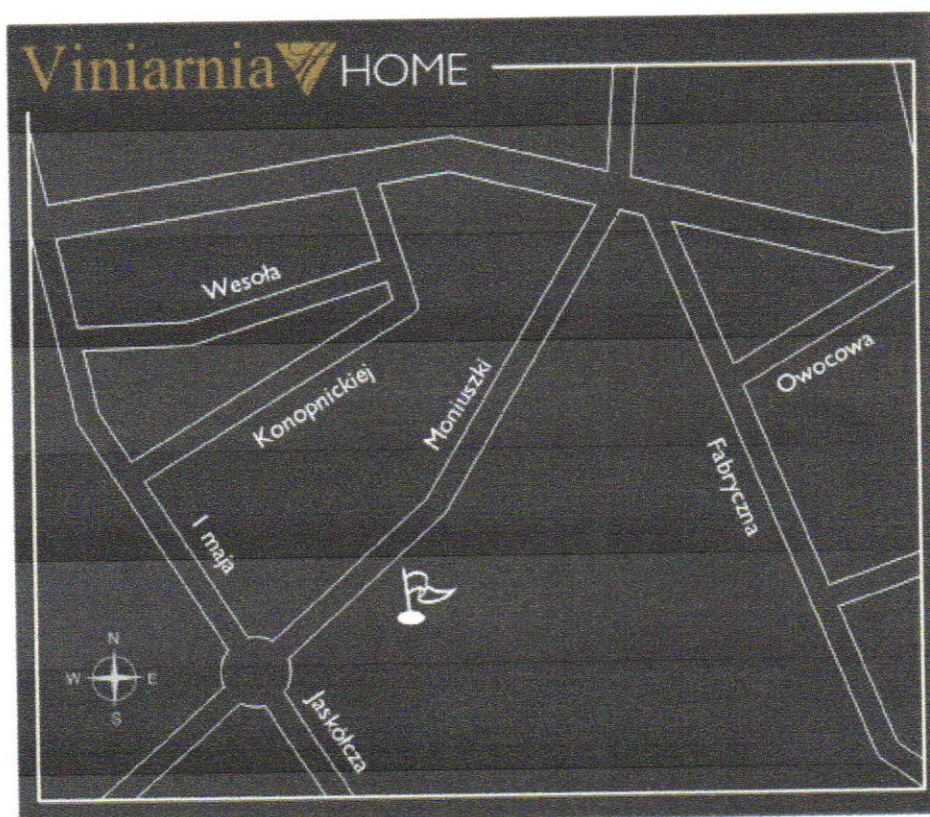
Zielona Góra leży na trasie drogi ekspresowej nr 3, będącej częścią międzynarodowej trasy E65 oraz na trasie linii kolejowej C-E 59 (Odrzańska Magistrala Kolejowa) wchodzącej w skład transeuropejskich korytarzy transportowych TEN, objętej umową AGTC. W pobliżu miasta znajduje się Port lotniczy Zielona Góra - Babimost. Przez miasto przechodzą drogi krajowe S3, DK27, DK32 oraz wojewódzkie DW280, DW281, DW282 i DW283. Miasto posiada również sieć obwodnic. Północny odcinek obwodnicy jest nazywany Trasą Północną.





Ogromną zaletą Zielonej Góry jest jej usytuowanie w sieci komunikacyjnej. Miasto leży niemal na skrzyżowaniu międzynarodowych szlaków drogowych i kolejowych łączących Skandynawię z południem Europy i Warszawę z Berlinem. Nieopodal Zielonej Góry przebiegać będzie ponad 200 km autostrad: A2 Paryż-Moskwa, A3 Szczecin-Praga oraz A4 Bruksela-Kijów.

Stolicę Środkowego Nadodrza dzieli od Berlina 160 km, od Pragi 290 km, od Poznania 130, od Wrocławia 160 km, a od Warszawy 413 km. Odwiedzający miasto mogą także korzystać z dwóch lotnisk: Portu Lotniczego w Babimocie oraz lotniska sportowo-dyspozycyjnego w Przylepie, które dzieli od centrum tylko 5 km. Zielona Góra jest bardzo otwarta dla wszystkich inwestorów.



Budynek, w którym znajduje się przedmiot wyceny zlokalizowany jest przy ulicy Moniuszki w Zielonej Górze. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie śródmiejskiej miasta. Nieruchomość położona jest wewnątrz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ulica jest ulicą o nawierzchni utwardzonej (asfalt). Do nieruchomości jest dogodny dostęp od strony ul. Moniuszki.



W niedużej odległości zlokalizowane są obiekty podstawowej sieci handlowo – usługowej. Do najbliższego przystanku komunikacji publicznej jest ok. 100 m. W niedużej odległości od budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal znajdują się obiekty oświatowe.

Viniarnia Home – II etap - to kontynuacja inwestycji przy ul. Moniuszki. W jej ramach powstanie budynek 16A o interesującej architekturze. Największą zaletą inwestycji jest lokalizacja – położenie na pograniczu centrum miasta Zielona Góra, w niedalekiej odległości od Starego Rynku. W pobliżu znajdują się szkoły, przedszkola, sklepy, galeria handlowa.

Bezpośrednio przy budynku zlokalizowano parking dla mieszkańców.

W oparciu o wywiad terenowy ustalono, że nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym wyposażona jest w instalacje energetyczną, wodociągową wody ciepłej i zimnej, kanalizację, CO, gazową, telefoniczne.

Teren jest płaski, dostępność komunikacyjna bardzo dobra, otoczenie budynku jest w trakcie zagospodarowywania (chodniki, trawniki, ławki).

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra zatwierdzonego uchwałą XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra w dniu 19 sierpnia 2008 r. nieruchomość, na której znajduje się przedmiot wyceny, przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

Lokalizacja nieruchomości dla wyznaczonej funkcji korzystna.



Lokalizacja szacowanej nieruchomości

2.2.1. Opis budynku

Budynek, w którym ma znajdować się szacowany lokal mieszkalny ma VII kondygnacji nadziemnych oraz 1 podziemną, w której znajdują się piwnice lokatorów oraz garaże. Budynek wybudowany jest w technologii tradycyjnej. Na parterze budynku znajdują się lokale handlowo-usługowe



Konstrukcja	ławy fundamentowe – żelbetowe z betonu B20 zbrojone, Ściany przyziemia z bloczków betonowych, ściany konstrukcyjne – z bloczków silikatowych M-24, ściany działowe – z płyt PROMONTA stropy – prefabrykowane, kanałowe,
schody	żelbetowe, wylewane typu FILIGRAN tynki – gipsowe,
Dach	stropodach wentylowany, kryty papa termozgrzewalną,
Klatki schodowe	biegi i podesty – płytki gresowe antypoślizgowe,
Stolarka otworowa	wejście główne – drzwi z PCV, stolarka okienna z profili PCV, drzwi do lokali – drewniane, gładkie, antywłamaniowe
Instalacje	elektryczna, CO, kanalizacja, wodna – ciepła i zimna woda, winda

Stan budynku ocenia się jako bardzo dobry.

Budynek oddany do użytkowania w 2014 r.

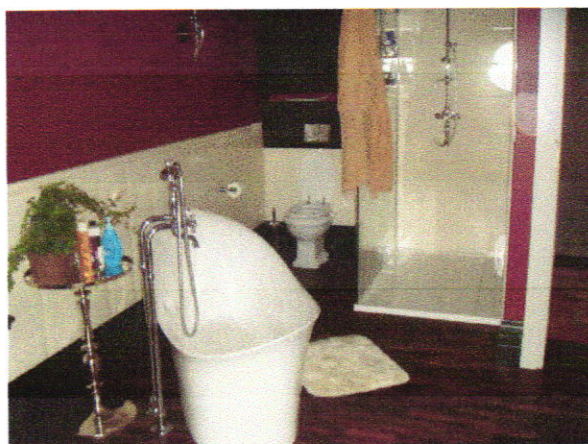


2.2.2. Charakterystyka lokalu mieszkalnego nr 47

Układ pomieszczeń bardzo funkcjonalny.

- konstrukcja jak cały budynek,
- instalacje: energetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa, CO, telefoniczna, telewizyjna, internetowa,
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 151,38 m²
- przedmiotowy lokal składa się z czterech pokoi, przedpokoju, łazienki z WC, garderoby i antresoli,
- standard wykończenia lokalu – bardzo wysoki,
- ściany gładkie – malowane, częściowo obłożone glazurą,
- podłogi – panele podłogowe oraz płytki ceramiczne,
- wyposażenie łazienki, WC oraz kuchni – bardzo dobry standard,
- drzwi wewnętrznych typowe płytowe drewniane,
- lokal znajduje się na VI i VII kondygnacji.









II . CZĘŚĆ PODSTAWOWA

1. Określenie sposobu wyceny, wybór podejścia, metody i techniki wyceny, uzasadnienie.

1.1. Wybór sposobu szacowania:

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- ✓ Definicja wartości nieruchomości przyjęta została wg krajowych zasad wyceny,
- ✓ Funkcja nieruchomości jest zgodna z wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ Kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- ✓ Występują określone ograniczenia w zabudowie wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego,
- ✓ Elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

W trakcie realizacji wyceny oparto się ponadto na zasadzie najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania. Przy tym założeniu, wyceniającego nie może interesować fakt, że właściciel lub przyszły inwestor (nabywca) nie posiada zdolności, potrzeb czy też możliwości wykorzystania potencjału danej nieruchomości w sposób maksymalnie ekonomiczny.

Według przepisów zawartych w ustawie o z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 roku poz. 518) oraz w oparciu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) i zgodnie z Powszechnymi Krajowymi zasadami Wyceny wartość nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe winna być oszacowana jako wartość rynkowa.

Wartość rynkową nieruchomości jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku nieruchomości przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas jest wystarczająco długi do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej zgodnie z KSWP1 przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania (WR)

W praktyce stosuje się kilka podejść określania wartości rynkowej nieruchomości. Wartość nieruchomości szacowana podejściem porównawczym lub podejściem dochodowym w sposób najbardziej zbliżony określa wartość rynkową nieruchomości zgodnie z KSWP1 przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania (WR)

Na podstawie szczegółowej analizy ustaleń wynikających z przepisów prawnych, podanych w punkcie „podstawa prawna”, celu szacowania nieruchomości oraz

dokonanej analizy rynku nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i funkcji do oszacowania wartości nieruchomości wybrano:

podejście porównawcze - stosując metodę porównania parami.

Wycena przedmiotowej nieruchomości wymaga określenia wartości rynkowej (WR). Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Biorąc pod uwagę wymogi prawne wyceny, stan lokalnego rynku obrotu nieruchomościami oraz rodzaj nieruchomości, w celu znalezienia wartości najbardziej prawdopodobnej, możliwej do uzyskania na rynku nieruchomości zastosowano:

- wycenę nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji, W2 wartość nieruchomości zabudowanej - budynek mieszkalny: podejście porównawcze metodą porównawczą,
- wycenę nieruchomości w aktualnym stanie zainwestowania W1 przyjęto wartość działki gruntu w cenie zakupu powiększoną o dotychczasowe zainwestowanie na gruncie.

1.2 Zasady wyceny

Podejście porównawcze (zgodnie z art. 153. ustawy o gospodarce nieruchomościami), 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 stosuje się, jeżeli są znane cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Proces wyceny odwzorowuje aktualny stan rynku, tzn. siłę podaży i popytu na dany typ nieruchomości. Metoda porównawcza wyceny nieruchomości, przy spełnieniu zasad zawartych w przepisach i metodologii wyceny, daje największe prawdopodobieństwo oszacowania wartości nieruchomości, odpowiadającej najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku obrotu nieruchomościami. Zgodnie z zasadą substytucji, racjonalny nabywca nie zapłaci za wycenianą nieruchomość więcej niż wynoszą ceny, na tym samym rynku, w tym samym czasie, za nieruchomość odznaczającą się podobnymi cechami, co nieruchomość wyceniana.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano metodę porównawczą. Procedura określania wartości przy zastosowaniu metody porównawczej jest następująca:

- zdefiniowano rynek, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, określono cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości na lokalnym rynku oraz zdiagnozowano wycenianą nieruchomość pod względem tych cech,
- dokonano analizy i wyboru kilku nieruchomości podobnych do wycenianej,

- które były przedmiotem obrotu rynkowego określając ich cechy,
- zestawiono nieruchomości porównując ich cechy z nieruchomością wycenianą, wprowadzając korekty,
 - ustalono wartość nieruchomości wycenianej w funkcji korekt z porównań w poszczególnych parach nieruchomości porównywanych, jako średnią ważoną wyników uzyskanych z porównań.

2. Ustalenie wyniku szacowania

Wybrane transakcje nieruchomości

Lp.	Położenie	Powierzchnia w m ²	Data sprzedaży	Cena za 1 m ² w zł
1	Pl. Matejki	129,8	01.2014	5350
2	Os. Czarkowo	60,8	05.2013	4600
3	Os. Zastalowskie	58,4	10.2012	4700
4	Os. Milenijne	53,2	05.2013	5100
5	ul. Waszczyka	67,8	06.2013	4950
6	Os. Zacisze	52,0	07.2013	5000
7	Os. Leśne	98,2	12.2013	5470
8	Os. Winnica	61,2	01.2014	5030
9	ul. Waszczyka	58,0	03.2013	5500
10	Os. Zacisze	61,2	03.2013	5000
11	Os. Zacisze	48,3	06.2013	4600
12	Os. Leśne	54,9	06.2013	4780
13	ul. Waszczyka	84,7	02.2014	5490
14	Os. Leśne	83,5	12.2012	5030

Dla dokładniejszego zbadania tendencji i zależności rynkowych przeanalizowano ostatnie dwa lata poprzedzające wycenę. Wykaz wybranych transakcji, charakterystykę nieruchomości, uzyskane ceny z daty transakcji zestawiono w powyższej tabeli.

2.1 Korekta ceny jednostki odniesienia obiektów porównania z uwzględnieniem trendu czasowego

Z analizy rynku obrotu wynika, że w ciągu ostatnich dwóch lat w segmencie nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym zaobserwowano stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Zaobserwować można zmniejszoną aktywność transakcji kupna sprzedaży w tym segmencie nieruchomości. Spowodowane jest to ogólną sytuacją w kraju jak również zaostrzaniem polityki kredytowej prowadzonej przez banki. Od połowy 2010 r. nastąpiła stabilizacja cen nieruchomości, a wydłużył się okres oczekiwania na kupującego. Mając na uwadze powyższe, ustalenia, uwzględniając okres badania cen transakcyjnych, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

2.2 Określenie wartości brzegowych

Do określenia wartości brzegowych przyjęto (transakcje skrajne oraz z dat powyżej 2 lat pominięto):

Cena max. = 5500 zł/m²

Cena min. = 4600 zł/m²

Różnica cen $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$

$\Delta C = 900 \text{ zł}$

Przyjęto, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie uzyskano na rynku w okresie badania cen, czyli:

$$C_{\min} < W_n < C_{\max}$$

Bezwzględna wartość $|\Delta C|$ stanowi zakres kwotowy poprawek w procedurze porównania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównania.

2.3 Określenie cech wpływających na wartość nieruchomości

Na podstawie analizy rynku nieruchomości, preferencji nabywców, określono cechy rynkowe oraz ich wpływ na wartość nieruchomości. Analiza rynku wykazała, że na ceny rynkowe na rynku lokalnym w analizowanym segmencie nieruchomości, wpływały następujące cechy i miały one odpowiedni, procentowy wpływ na cenę/wartość.

Cechy wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cecha	% udział
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20 %
2	Stan techniczny lokalu	30 %
3	Standard wykończenia lokalu	20 %
3	Powierzchnia lokalu	10 %
4	Kondygnacja	10 %
5	Funkcjonalność	10 %
SUMA		100 %

2.4 Dobór skali ocen

Na potrzeby wyceny w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen i wartość wag.

Skala ocen

Lp.	Cechy różnicujące (grupy cech)	Łączny zakres kwotowy cechy (zł)	Ocena	Poprawka (zł)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	180,00	dobra	180,00
			średnia	90,00
			zła	0,00
2	Stan techniczny lokalu	270,00	b. dobry	270,00
			dobry	180,00
			przeciętny	90,00
			zły	0,00
3	Standard wykończenia lokalu	180,00	b. dobry	180,00
			standardowy	90,00
			przeciętny	0,00
3	Powierzchnia lokalu	90,00	mała (do 40 m)	90,00
			średnia (40 – 80 m)	45,00
			duża powyżej 80	0,00

4	Kondygnacja	90,00	dobra	90,00
			przeciętna	45,00
			słaba	0,00
5	Funkcjonalność	90,00	dobra	90,00
			przeciętna	45,00
			słaba	0,00

2.5 Wycena wartości nieruchomości

Opis procedury wyceny przedstawiono w pkt. 1.1, 1.2. Do porównań przyjęto trzy nieruchomości o najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości cechach, które były przedmiotem obrotu (nieruchomość nr 1 - A, nr 7 - B, nr 13 - C).

Opis nieruchomości przyjętych do analizy porównawczej

Nieruchomość A:

Położona w Zielonej Górze przy Pl. Matejki w budynku wielorodzinnym. Położenie podobne do nieruchomości wycenianej. Lokal o powierzchni użytkowej 129,8 m², położony jest na trzeciej kondygnacji. Wykończenie o bardzo dobrym standardzie, funkcjonalność dobra. Nieruchomość położona przy ulicy. Transakcja wolnorynkowa, cena transakcji - 5350 zł/m², data transakcji styczeń 2014r.

Nieruchomość B:

Położona w Zielonej Górze na Os. Leśnym w budynku wielorodzinnym. Położenie podobne do nieruchomości wycenianej. Lokal o powierzchni użytkowej 98,2 m², położony jest na czwartej kondygnacji. Wykończenie o bardzo dobrym standardzie, funkcjonalność dobra. Nieruchomość nieco oddalona od ulicy. Transakcja wolnorynkowa, cena transakcji - 5470 zł/m², data transakcji grudzień 2013r.

Nieruchomość C:

Położona w Zielonej Górze przy ul. Waszczyka w budynku wielorodzinnym. Położenie podobne do nieruchomości wycenianej. Lokal o powierzchni użytkowej 84,7 m², położony jest na czwartej kondygnacji. Wykończenie o bardzo dobrym standardzie, funkcjonalność dobra. Nieruchomość oddalona od głównej ulicy. Transakcja wolnorynkowa, cena transakcji - 5490 zł/m², data transakcji luty 2014r.

Sposób oszacowania wartości rynkowej nieruchomości metodą porównawczą przedstawiono w arkuszach kalkulacyjnych wyceny wartości rynkowej (poniższe tabele).

Ocena, porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości A, B, C – ocena cech

Lp.	Cechy	Waga cechy %	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania		
				Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20	dobre	dobre	dobre	dobre
2	Stan techniczny lokalu	30	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
3	Standard wykończenia	20	b. dobry	b. dobry	b. dobry	b. dobry
4	Powierzchnia lokalu	10	średnia	średnia	średnia	średnia
5	Kondygnacja	10	przeciętna	przeciętna	przeciętna	przeciętna
6	Funkcjonalność	10	dobra	dobra	dobra	dobra

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością A

Lp.	Cechy	Waga cechy %	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza A	Zakres kwotowy ($\Delta C \times waga$) (zł)	Poprawka (zł)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20	dobre	dobre	180,00	0,00
2	Stan techniczny lokalu	30	b. dobry	b. dobry	270,00	0,00
3	Standard lokalu	20	b. dobry	b. dobry	180,00	0,00
3	Powierzchnia lokalu	10	średnia	średnia	90,00	0,00
4	Kondygnacja	10	przeciętna	przeciętna	90,00	0,00
5	Funkcjonalność	10	dobra	dobra	90,00	0,00
Suma poprawek		100			900,00	0,00

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością B

Lp.	Cechy	Waga cechy %	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza A	Zakres kwotowy ($\Delta C \times waga$) (zł)	Poprawka (zł)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20	dobre	dobre	180,00	0,00
2	Stan techniczny lokalu	30	b. dobry	b. dobry	270,00	0,00
3	Standard lokalu	20	b. dobry	b. dobry	180,00	0,00
3	Powierzchnia lokalu	10	średnia	średnia	90,00	0,00
4	Kondygnacja	10	przeciętna	przeciętna	90,00	0,00
5	Funkcjonalność	10	dobra	dobra	90,00	0,00
Suma poprawek		100			900,00	0,00

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomością C

Lp.	Cechy	Waga cechy %	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza A	Zakres kwotowy ($\Delta C \times waga$) (zł)	Poprawka (zł)
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	20	dobre	dobre	180,00	0,00
2	Stan techniczny lokalu	30	b. dobry	b. dobry	270,00	0,00
3	Standard lokalu	20	b. dobry	b. dobry	180,00	0,00
3	Powierzchnia lokalu	10	średnia	średnia	90,00	0,00
4	Kondygnacja	10	przeciętna	przeciętna	90,00	0,00
5	Funkcjonalność	10	dobra	dobra	90,00	0,00
Suma poprawek		100			900,00	0,00

2.6 Obliczenie wartości nieruchomości wycenianej

Lp.	Nieruchomości porównywane	Uzyskane wartości
1	$W_x (+-) A$	$5350,00 - 0,00 = 5350,00 \text{ zł/m}^2$
2	$W_x (+-) B$	$5470,00 - 0,00 = 5470,00 \text{ zł/m}^2$
3	$W_x (+-) C$	$5490,00 - 0,00 = 5490,00 \text{ zł/m}^2$
4	Współczynnik E	0 %
5	Wartość nieruchomości w zł/m ²	5437,00 zł/m ²

2.7 Wyniki wyceny wartości

Do obliczeń nie wprowadzono współczynnika E .

$$W_n (\text{lokal}) = 151,38 \times 5437,00 \text{ zł/m}^2 = 823.053,00 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_n (\text{stan obecny lokalu}) = 823.100,00 \text{ zł}$$

3. Określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.

Wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży określono wg wzoru:

$$WWS = W \times k$$

gdzie:

WWS – wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży;

W – wartość rynkowa nieruchomości określona w podejściu porównawczym;

k – współczynnik uwzględniający ograniczenia czasowe dla sfinalizowania transakcji kupna – sprzedaży określony na poziomie 0,9 na podstawie analizy transakcji zrealizowanych w postępowaniach egzekucyjnych na rynku lokalnym i rynkach sąsiednich, dotyczących nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym. Uznano, że w przypadku szacowanej nieruchomości dziesięcioprocentowa obniżka ceny z tytułu niewystarczającego czasu ekspozycji na rynku spełniać będzie wymagania definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży. Tak niewielka obniżka wartości wynika z małej powierzchni lokalu i atrakcyjnej lokalizacji nieruchomości na tle rynku regionalnego.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wg stanu na dzień oględzin wynosi:

$$WWS = 823\ 100 \times 0,9 = 740\ 790 \text{ zł}$$

4. Określenie końcowej wartości nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (stan obecny) położonej w Zielonej Górze przy ul. Moniuszki 16A/47 wynosi:

823 100 zł

(słownie: osiemset dwadzieścia trzy tysiące sto złotych)

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w Zielonej Górze przy ul. Moniuszki 16A/47 wynosi:

740 800 zł

(słownie: siedemset czterdzieści tysięcy osiemset złotych)

5. Ocena wiarygodności otrzymanej wartości

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (stan obecny) położonej w Zielonej Górze przy ul. Moniuszki 16A/47 wynosi:

823 100 PLN

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, wielkość powierzchni użytkowej budynku, standard budynku i funkcjonalność oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na rynku nieruchomości. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży, której wysokość zależy od czasu potrzebnego do windykacji i przyjętego przez kredytodawcę poziomu ryzyka.

III. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- Ocena stanu technicznego wycenianego budynku zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- Niniejszy operat nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.

Operat niniejszy został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z tego jeden egzemplarz pozostaje w archiwum rzeczoznawcy.

Opracował:

Zielona Góra, czerwiec 2014 rok.

Załączniki:



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCE-
NY.**

Zgodnie ze standardem KWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymagania stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Informacje zawarte w księdze wieczystej oraz innych dostępnych dokumentach są zgodne, co do zawartych w nich danych o nieruchomości. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość **nie jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami**, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałby jej sprzedaż.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości **jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny **posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej**. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się **dobrą** płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi **od 3 do 12 miesięcy**. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest **umiarkowany popyt**. Lokalizacja nieruchomości jest **korzystna**. Na analizowanym rynku lokalnym występuje **umiarkowane** zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych. Rodzaj nieruchomości – **(nieruchomość lokalowa)** **nie wpływa** na płynność nieruchomości.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.

Zielona Góra, 12 września 2014 r.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00108846/5, STAN Z DNIA 2014-09-14 08:15

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	Numer księgi	ZG1E / 00108846 / 5
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE
	B: siedziba sądu	ZIELONA GÓRA
	C: kod wydziału	ZG1E
	D: numer wydziału	VI
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ W WYNIKU WYODRĘBNIENIA LOKALU
2.	Chwila zapisania księgi	---	2014-04-10-14.17.33.177123
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2014-04-10-14.17.33.177123
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	---

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00108846/5, STAN Z DNIA 2014-09-14 08:14

Okładka Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
	Wpisu		
1. Numer bieżący nieruchomości	2	1	---

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer porządkowy	2	1
	2. Województwo	2	LUBUSKIE
	3. Powiat	2	M. ZIELONA GÓRA
	4. Gmina	2	ZIELONA GÓRA M.
	5. Miejscowość	2	ZIELONA GÓRA
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie**Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Identyfikator lokalu			---	---
	2. Ulica			2	STANISŁAWA MONIUSZKI
	3. Numer budynku			2	16A
	4. Numer lokalu			2	47
	5. Przeznaczenie lokalu			2	LOKAL MIESZKALNY
	6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	2	POKÓJ
			B: liczba izb	2	4
		2.	A: rodzaj izby	2	KUCHNIA
			B: liczba izb	2	1
		3.	A: rodzaj izby	2	GARDEROBA
			B: liczba izb	2	1
		4.	A: rodzaj izby	2	ŁAZIENKA
			B: liczba izb	2	1
		5.	A: rodzaj izby	2	PRZEDPOKÓJ
			B: liczba izb	2	1
		6.	A: rodzaj izby	2	ANTRESOLA
			B: liczba izb	2	1
	7. Opis pomieszczeń 1. przynależnych	A: rodzaj pomieszczenia	2	KOMÓRKA LOKATORSKA O POWIERZCHNI 3,45 M2	
		B: liczba pomieszczeń	2	1	
	8. Kondygnacja		2	6,0	
	9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1. 2	ZG1E / 00106086 / 5	
	10. Nieruchomość 1. zabudowana budynkiem	A: numer księgi wieczystej	---	---	
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		C: numer działki ewidencyjnej	---	---	
	11. Odrębność		2	TAK	

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Obszar	2	154,8300 M2

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
2	Dane o wniosku				
	DZ. KW. / ZG1E / 00003894 / 14 / 001				
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1.	Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY REP. A. NR 4408/2014
	2.	Data sporządzenia			2014-04-08
	3.	Nazwa organu			NOTARIUSZ JOANNA JAROSZ
	4.	Siedziba organu			ZIELONA GÓRA
	Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	1-2
		6. Numer księgi			ZG1E / 00108846 / 5

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2014-04-09 10:29:09		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		ZG1E / 00003894 / 14 / 001	WLZKW	
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	1-2		
		6. Numer księgi	//		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2014-04-10-14.17.33.177123		
	Wpisujący	Imię	MICHAŁ		
		Nazwisko	ORŁOWSKI		
		Stanowisko	REF		

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00108846/5, STAN Z DNIA 2014-09-14 08:13

Okładka Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer prawa	1	1
	2. Napis	---	---
	3. Rodzaj prawa	1	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU
	4. Treść prawa	---	---
	5. Księga powiązana 1.	A: numer księgi wieczystej --- B: kolejny numer wpisu ---	//
	6. Udział związany 1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali --- B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 1 C: numer księgi wieczystej 1 D: numer udziału w prawie 1	411 / 10000 ZG1E / 00106096 / 5 66
	7. Rodzaj zmiany 1.	---	---

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.14 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr				
1	Dane o wniosku			
	DZ. KW. / ZG1E / 00003894 / 14 / 001			
	Podrubryka - Akt notarialny			
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.
1.	1. Tytuł aktu	---	---	---
	2. Numer rep A			UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY
	3. Data sporządzenia			4408/2014
	Notariusz	4. Imię pierwsze		2014-04-08
		5. Imię drugie		JOANNA
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		---
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		JAROSZ
		8. Siedziba		---
				ZIELONA GÓRA
	Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---
		10. Numer księgi		1-2
				ZG1E / 00108846 / 5

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2014-04-09 10.29.09	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			ZG1E / 00003894 / 14 / 001	WLZKW
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		1-2	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2014-04-10-14.17.33.177123
Wpisujący	Imię		MICHAŁ
	Nazwisko		ORŁOWSKI
	Stanowisko		REF

[Powrót](#)

Okladka Dział I-O Dział I-Sp **Dział II** Dział III Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel**Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer udziału w prawie	1	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	1
	2. Nazwa	1	GOLDEN CAPITAL MANAGMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba	1	WARSZAWA
	4. REGON	1	14602971400000
	5. Stan przejściowy	---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ**Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Nr					Treść pola ---
1	Dane o wniosku	DZ. KW. / ZG1E / 00003894 / 14 / 001			
		Podrubryka - Akt notarialny			
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY
		2. Numer rep A			4408/2014
		3. Data sporządzenia			2014-04-08
		Notariusz			JOANNA
		4. Imię pierwsze			---
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			JAROSZ
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---

8. Siedziba

ZIELONA GÓRA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	1-2
		10. Numer księgi			ZG1E / 00108846 / 5

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2014-04-09 10.29.09	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			ZG1E / 00003894 / 14 / 001	WLZKW
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		1-2	
	6. Numer księgi		//	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	2014-04-10-14.17.33.177123	
Wpisujący	Imię		MICHAŁ	
	Nazwisko		ORŁOWSKI	
	Stanowisko		REF	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00108846/5, STAN Z DNIA 2014-09-14 08:12

[Okładka](#)

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR ZG1E/00108846/5, STAN Z DNIA 2014-09-14 08:12

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)



EKONBUD-FADOM

osiedle

Viniarnia HOME

II etap

ul. S. Moniuszki, Zielona Góra

PRZEDSIĘWZIENIE

„EKONBUD-FADOM”

L. E. Jaroszyński Spółka Jawna

65-034 Zielona Góra, ul. Boh. Westerplatte 11

tel./fax 68 322 18 21

REGON 080063627

NIP 973-004-94-14

apartment
apartment: A/47

living space
powierzchnia: ~~144,60 m²~~ (83,10 m² + 58,50 m²)
151,28 m² 68,28 m²

floor
piętro: V



KOMUNIKACJA

POKÓJ

POKÓJ

POKÓJ

POKÓJ

POKÓJ

ŁAZIENKA

GARDEROBA

BALKON

20,72 m²

16,16 m²

10,40 m²

10,30 m²

9,03 m²

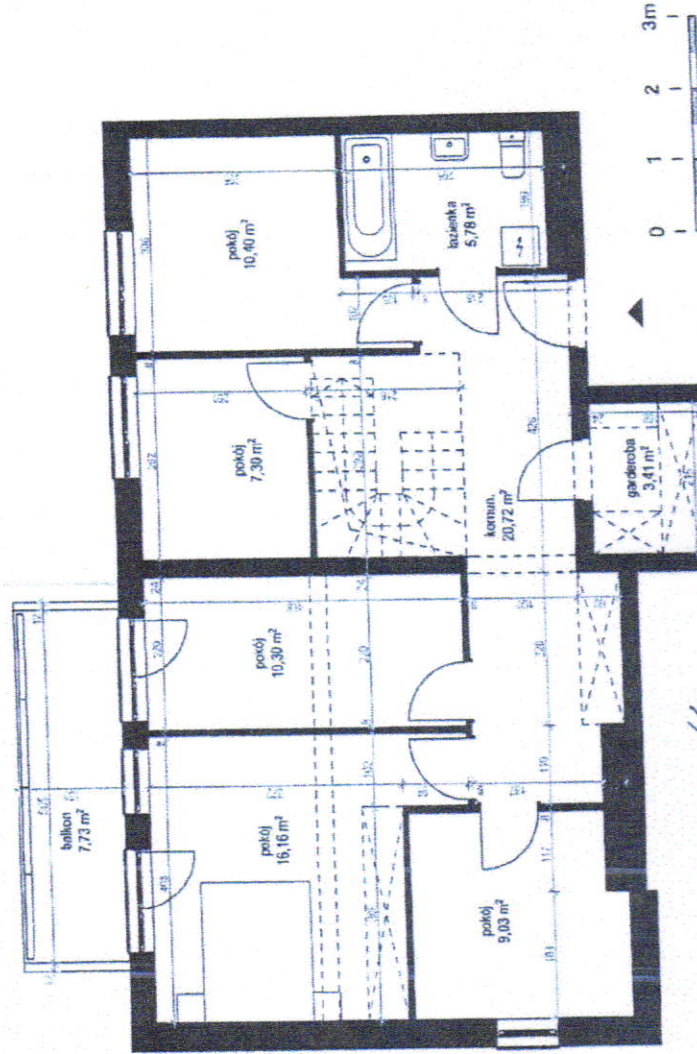
7,30 m²

5,78 m²

3,41 m²

7,73 m²

Załącznik NR 1A - Karta lokalu mieszkalnego
(dla uł. komandytowa)



Two

trzech

[Handwritten signature]

SALES OFFICE

BIURO SPRZEDAŻY

Zielona Góra, ul. Boh. Westerplatte 11, tel. 68 328 69 92

Zielona Góra, Galeria Graffiti, ul. Boh. Westerplatte 24, tel. 68 320 10 75

Poznań, ul. Głogowska 31/33, tel. 61 864 50 25

E3.F

EKONBUD-FADOM

www.ekonbud.pl

EKONBUD-FADOM

csiele

Viniarnia HOME II etap

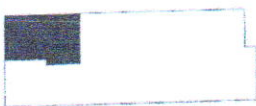
ul. S. Moniuszki, Zielona Góra



apartment
apartament: A/47

living space
powierzchnia: ~~141,60 m²~~ (83,10 m² + ~~58,50 m²~~)
151,38 m² 68,28 m²

floor
piętro: antresola

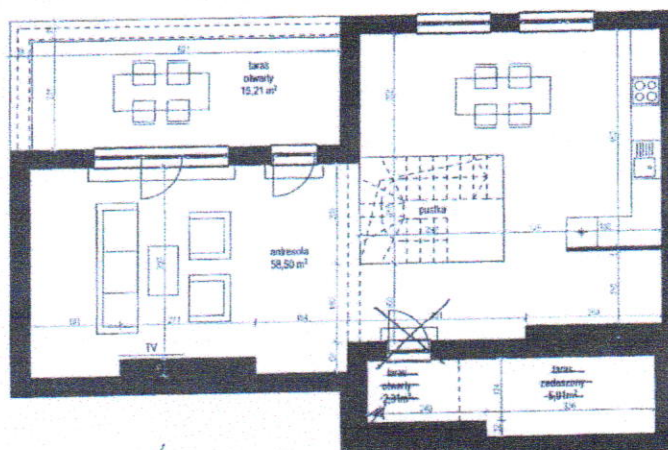


PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE
"EKONBUD-FADOM"
J. Jorczyk Spółka Jawna
65-034 Zielona Góra, ul. Boh. Westerplatte 11
tel./fax 68 322 10 21
NIP 973-094-94-74, REGON 690063627

Monika Mężyk



ANTRESOLA ~~58,50 m²~~ 68,28 m²
TARAS OTWARTY 15,21 m²
~~TARAS OTWARTY 2,31 m²~~
TARAS ZADASZONY 6,91 m²



2 sypialnie 16 - Kuchnia łazienka i
antresola + sypialnia z dwoma
08.10.2013r.

Mich

[Signature]

zwiększenie o 20 metrów powierzchni
sypialni z dn. 08.10.2013.
Brak tarasu → dodatkowe powierzchnie antresoli

www.ekonbud.pl

EB·F
EKONBUD-FADOM

SALES OFFICE
BIURO SPRZEDAŻY
Zielona Góra, ul. Boh. Westerplatte 11, tel. 68 328 69 92
Zielona Góra, Galeria Grafitti, ul. Boh. Westerplatte 24, tel. 68 320 10 75
Poznań, ul. Głogowska 31/33, tel. 61 864 50 25