



 **WYCENAZDRONA.pl**
TZN Tomasz Załeckci Nieruchomości



WYCENA • ZARZĄDZANIE • POŚREDNICTWO

Dzień dobry

Mam przyjemność przedstawić Państwu ofertę na kompleksową obsługę nieruchomości. Trzon działalności to wycena nieruchomości. Nie bez znaczenia jest jednak dział zarządzania nieruchomościami oraz pośrednictwa nieruchomości.

Moje wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi, wiedza i praktyka w zakresie wyceny nieruchomości oraz doskonała orientacja na rynku nieruchomości pozwalają Mi na profesjonalne świadczenie usług dla Państwa nieruchomości.

Prezentuję Państwu nowoczesne podejście do zagadnienia obsługi nieruchomości. Tworząc markę wycenazdrona.pl podążam za nowinkami technologicznymi bieżącego świata. Wykorzystanie bezałogowego statku powietrznego (BVLOS) umożliwi prezentację Państwa nieruchomości w sposób prestiżowy i wyróżniający się na tle konkurencji.

Zastosowanie obecnie fotografii lotniczej, a w przyszłości także fotogrametrii oraz ortofotomap przy obsłudze wycen nieruchomości stanie się wyznacznikiem dobrych praktyk. Często przecież mamy do czynienia z wyceną odszkodowań pod infrastrukturę liniową, przy wywłaszczaniu pod drogi czy ocenę szkód w pożytkach na obszarach wielohektarowych. Z pomocą przychodzi technologia i wiedza.

Dodatkowe zastosowanie powyższych instrumentów może być także niezbędne przy codziennym administrowaniu nieruchomościami. Wyobraźmy sobie, że za pomocą dokumentacji zdjęciowej z drona możemy nadzorować i oceniać prace wykonawców na budynku (termomodernizacja, naprawa dachu, naprawa kominów, itp.).

Koniecznym staje się także zaakcentowanie położenia i podkreślenia walorów użytkowych nieruchomości przy jej sprzedaży. Atrakcyjność oferty zbycia nieruchomości zależy w głównej mierze od jej fachowej prezentacji.

Otoczenie, w którym dziś działamy pozwala na różne zastosowanie technologii. Prezentując Państwu usługi Mojej firmy liczę, na to, że Państwa nieruchomość będzie poziom wyżej.

Z poważaniem
Tomasz Zalecki
Rzecznik majątkowy nr 7041
Zarządca nieruchomości nr 15595



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Świadczymy usługi wyceny każdej nieruchomości. Poniżej prezentujemy najważniejsze wyceny nieruchomości, które mieliśmy okazję wykonać.

Wycena w sprawie o ustalenie odszkodowania za udostępnienie części nieruchomości w celu przeprowadzenia prac remontowych napowietrznej linii energetycznej

Przy określaniu wartości poniesionych szkód na nieruchomości odszkodowanie dla osoby wywłaszczonej uwzględnia się w szczególności:

- 1) stan zagospodarowania nieruchomości na dzień wydania decyzji odpowiednio o wywłaszczeniu, ograniczeniu sposobu korzystania albo zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości oraz stan zagospodarowania nieruchomości na dzień zakończenia działań uzasadniających wydanie tej decyzji;
- 2) utratę pożytków w okresie od dnia wydania decyzji do dnia zakończenia działań uzasadniających jej wydanie. Przez stan zagospodarowania w przypadku nieruchomości zabudowanej rozumie się przeznaczenie i sposób wykorzystywania obiektów budowlanych oraz ich stan techniczny, a także cechy tych obiektów, a w szczególności gabaryty, formę architektoniczną, usytuowanie względem linii zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu.

Przy określaniu zmniejszenia wartości nieruchomości odszkodowanie dla osoby wywłaszczonej uwzględnia się:

- 1) zmianę warunków korzystania z nieruchomości;
- 2) zmianę przydatności użytkowej nieruchomości;
- 3) trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości;
- 4) skutki spowodowane obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość poniesionych szkód spowodowanych działaniami, o których mowa w art. 124 ust. 6 ustawy, określa się po wystąpieniu szkody.



Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytowej

Nieruchomości wyceniane na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności, mogą wymagać różnego potraktowania z punktu widzenia procesu i procedur wyceny. Wycenę można przeprowadzić z uwzględnieniem wewnętrznych uregulowań stosowanych przez wierzycieli o ile uregulowania te nie są sprzeczne z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Podstawę wyceny do powyższych celów stanowi wartość rynkowa. Na zamówienie wierzyciela lub zamawiającego, oprócz wartości rynkowej przedmiotu wyceny, możemy określić inne rodzaje wartości.

Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy w nim ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Uprawnienia do wyceny zabezpieczenia wierzytelności bankowych – ZBP nr 1227/2019.



Wycena w sprawie o ustalenie wartości nieruchomości – sad jabłoni

Przy zastosowaniu podejścia mieszanego wartość plantacji określa się jako sumę kosztów jej założenia i pielęgnacji do pierwszych zbiorów, oraz wartości utraconych pożytków od dnia, na który określany jest stan plantacji, do końca okresu plonowania. Sumę tę pomniejsza się odpowiednio o zużycie – amortyzację wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia, w którym określany jest stan nieruchomości. Wartości utraconych pożytków i poziom nakładów określa się biorąc w szczególności pod uwagę: (1) cechy roślin (gatunek, odmianę, poziom prowadzenia plantacji), (2) warunki glebowo – przyrodnicze, (3) koszty likwidacji plantacji, (4) wielkość i wartość pożytków, z uwzględnieniem warunków racjonalnie prowadzonej gospodarki oraz poziom faktycznie poniesionych nakładów przy racjonalnych kosztach, (5) dochód związany z gruntem i innymi urządzeniami.



Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowań administracyjnych:

- według stanu na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz według stanu nieruchomości na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna (opłata adiacencka podziałowa).
- według stanu przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz według stanu po uchwaleniu tego planu i według cen z dnia sprzedaży nieruchomości (renta planistyczna)
- w celu ustalenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Zapytaj o wycenę już dziś!



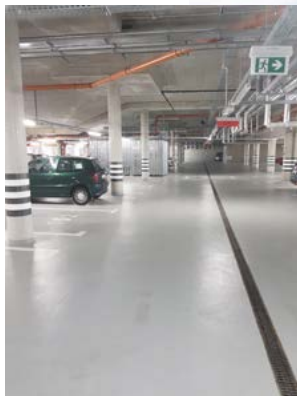
ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Nasza firma zapewnia obsługę w zakresie zarządzania, technicznego utrzymania obiektów, rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną, prowadzenia pełnej obsługi rachunkowo-księgowej oraz nadzoru prawnego. Zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami posiadamy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Nasz zespół składa się tylko z licencjonowanych Zarządców Nieruchomości, którzy uzyskali licencje zawodowe nadane przez właściwego ministra infrastruktury. Dodatkowo grupę wspierają profesjonalści z dziedziny rachunkowości i przepisów prawa pracy. Naszym zadaniem jest sprostanie wymaganiom klienta i realizowanie określonych umową zapisów. Wieloletnia działalność na lokalnym rynku nieruchomości pozwoliła Nam zdobyć wiedzę i doświadczenie w obsłudze wspólnot mieszkaniowych oraz w prowadzeniu spraw wynikających z przepisów Prawa Spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Narzędzia wspomagające mieszkańców i zarządcę

Nasza firma korzysta z rozwiązań informatycznych firmy Mieszczanin, dlatego proponujemy wdrożenie w obszarze elektronicznej obsługi właścicieli systemu e-kartoteka – rozbudowanego narzędzia internetowego umożliwiającego dostęp do wybranych przez administratora systemu danych i kierunkowej komunikacji z Zarządcą nieruchomości. Opis narzędzia przedstawiamy zgodnie z informacjami zawartymi na oficjalnej stronie internetowej producenta systemu. Wszelkie dodatkowe kwestie z miłą chęcią omówimy na spotkaniu prezentacyjnym.



REPREZENTACJA WŁAŚCICIELI

Reprezentujemy właścicieli nieruchomości na zewnątrz, m.in. wobec instytucji państwowych, banków, podmiotów gospodarczych oraz w stosunkach wewnętrznych między właścicielami lokali w budynku.





OBSŁUGA KSIĘGOWA

Zakres usług księgowych świadczonych dla Państwa to:

- Bieżąca obsługa konta rozrachunkowego mieszkańców, naliczenia i księgowanie wpłat z wyciągów bankowych, informowanie o saldach.
- Przygotowywanie sprawozdań tzw. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w okresach kwartalnych i przedkładanie ich do zapoznania zarządowi wspólnoty lub spółdzielni.
- Przygotowywanie sprawozdań rocznych zgodnie z wymogami przepisów prawa oraz referowanie sprawozdań na zebraniu właścicieli.
- Rozliczanie mediów (woda, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, itp.).
- Prowadzenie spraw kadrowych pracowników.

Szczególnej uwadze poświęcamy utrzymaniu wskaźnika zadłużenia wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej na niskim poziomie. W porozumieniu z zarządem wspólnoty lub spółdzielni umożliwiamy zadłużonym właścicielom lokali ugodowe spłacenie należności.



OBSŁUGA PRAWNA

Współpracujemy z renomowaną poznańską kancelarią adwokacką, którzy na bieżąco świadczą pomoc prawną dla Naszych klientów.



OBSŁUGA ADMINISTRACYJNA

Prowadzenie kartotek właścicieli - to całokształt czynności, bez których Wspólnota Mieszkaniowa nie może funkcjonować:

- Zawieranie i rozwiązywanie umów z dostawcami wody, ciepła, gazu, elektryczności, itp.
- Dbanie o utrzymanie czystości w budynku i na terenie zewnętrznym (jeżeli chcą Państwo poznać standardowy zakres obowiązków osoby odpowiedzialnej za utrzymanie czystości – proszę wypełnić formularz kontaktowy)
- Przygotowywanie materiałów, zwoływanie i prowadzenie corocznych zebrań właścicieli nieruchomości, również zebrań w Spółdzielni Mieszkaniowej
- Bieżące aktualizowanie aktów prawnych wspólnot mieszkaniowych, opracowywanie i wdrażanie regulaminów, statutów i uchwał niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych
- NOWOŚĆ ! Proponujemy Naszym klientom obsługę administracyjną najmu lokalu – promocję lokalu na portalach ogłoszeniowych, podpisanie umowy najmu i bieżący nadzór nad wpłatami.





OBSŁUGA TECHNICZNA

- Prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości (operat z inwentaryzacji, książka obiektu budowlanego, dokumentacja techniczna kotłów i innych urządzeń w budynku).
- Dbanie o terminowe wykonywanie obowiązkowych przeglądów technicznych w budynku (przeгляд instalacji gazowej, wentylacyjnej, przegląd elektryczny, budowlano-konstrukcyjny, placu zabaw, itp.)
- Zapewnienie prawidłowego funkcjonowania urządzeń i instalacji w budynku
- Arbitralność nad bezpieczeństwem przeciwpożarowym
- Usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości
- Utrzymanie 24 godzinnego technicznego zaplecza dla nieruchomości
- Bieżąca konserwacja i utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym
- Planowanie niezbędnych remontów, dbanie o korzystny dobór ofert



ETAPY NAWIĄZANIA WSPÓŁPRACY

- Kontakt
- Spotkanie i prezentacja oferty wraz z kosztorysem
- Uzgodnienie warunków współpracy
- Podpisanie umowy

Powierzasz nam zarząd i śpisz spokojnie!

POŚREDNICTWO

Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości i inne aspekty obsługi nieruchomości.

Prezentujemy Państwu możliwość zlecenia obsługi sprzedaży/nabycia nieruchomości lub pomocy w najmie Państwa nieruchomości.

Posiadamy bogate doświadczenie wsparte praktyką w niemal każdym segmencie rynku nieruchomości.

Pomagamy także, przy wsparciu profesjonalistów, przy:

- przygotowaniu działki na cele budowlane, opracowaniu i przeprowadzeniu przez proces administracyjny przy zatwierdzeniu podziału geodezyjnego,
- tworzeniu koncepcji architektonicznej, skierowaniu wniosku i przeprowadzeniu procesu zmierzającego do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy,
- wdrożeniu pomysłu i opracowaniu koncepcji planu zagospodarowania przestrzennego, kierowaniu pism i uwag do planów zagospodarowania sporządzanych przez gminy,
- przeprowadzeniu przez proces budowlany, z uwzględnieniem wymogów wynikających z prawa budowlanego
- sporządzeniu kosztorysów inwestorskich, uproszczonych kosztorysów na potrzeby indywidualnego inwestora (w tym także administrowanej nieruchomości),
- ocenie potencjału nieruchomości, doradztwie przy zakupie.





ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY

Biuro obsługi klientów
ul. Zabrzeńska 16, 61-131 Poznań
tel: 506-337-175, 510-316-202, 501-606-909
biuro@wycenazdrona.pl
www.wycenazdrona.pl