



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENIÓW 5566**

Bierawa, Stare Koźle



PIEKARY ŚL. 20.03.2020 r.





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	gmina Bierawa, Stare Koźle
Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1003/13, położona w województwie opolskim, powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, gminie Bierawa, miejscowości Stare Koźle, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1K/00074038/5.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1003/13, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1K/00074038/5.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Księga Wieczysta	OP1K/00074038/5
Działka nr Powierzchnia działki	1003/13 obręb Stare Koźle 3,4922 ha
Wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnienia posadowienia gazociągu	1 815 000 zł /milion osiemset piętnaście tysięcy złotych/
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	1 361 250 zł /milion trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych/.
Data na którą określono wartość	20.03.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.03.2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego





SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY.....	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY.....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.....	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE.....	7
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	17
7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU.....	19
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	19
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	19
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	20
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.....	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	21
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI.....	21
9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH.....	23
9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....	23
9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	24
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM SŁUŻEBNOŚCI.....	25
11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....	29
12. WNIOSKI Z WYCENY.....	30
13. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	31
14. ZAŁĄCZNIKI.....	31



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1003/13, położona w województwie opolskim, powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, gminie Bierawa, miejscowości Stare Koźle, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1K/00074038/5.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 1003/13, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1K/00074038/5.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 13.03.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”



4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 19.03.2020 r.
- badanie księgi wieczystej OP1K/00074038/5 w dniu 18.03.2020 r.
- badanie rejestru gruntów poz. rej. G724 w dniu 19.03.2020 r.
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu gminy Bierawa
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	18.03.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	19.03.2020 r.
Data na którą określono wartość	20.03.2020 r.
Data sporządzenia operatu	20.03.2020 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 18.03.2020 r. w księdze wieczystej nr OP1K/00074038/5 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1, 2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1003/13		1, 2
Identyfikator działki	160302 2.0013.AR 4.1003/13		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0013, STARE KOŻŁE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 OPOLSKIE, KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI, BIERAWA, STARE KOŻŁE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OP1K / 00036658 / 9, 3,4922 HA		



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEN 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	3,4922 HA	1, 2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ
Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IRENA DOROTA SPAŁEK, JAN, DOROTA, 68021600188		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		3, 4, 5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO W SPRAWIE WYDANIA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI W ZAKRESIE TERMINALU REGAZYFIKACYJNEGO SKROPLONEGO GAZU ZIEMNEGO W ŚWINOUJŚCIU DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA PN: "GAZOCIĄG KĘDZIERZYN - KOŻLE - GRANICA RP (POLSKA - CZECHY) WRAZ Z TŁOCZNIĄ I STACJĄ POMIAROWĄ, GAZOCIĄG WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ NIEZBĘDNĄ DO JEGO OBSŁUGI NA TERENIE WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO" W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR 1003/9		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 1003/9		
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczyste)	OP1K / 00036658 / 9
		Numer wpisu	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		6
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI		



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENÍ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

W dniu 19.03.2020 r. w rejestrze gruntów pod pozycją rejestru G724 zawarto m.in. następujące dane:

Własność

Udział 1/1

Spółek Irena Dorota rodzice: Jan i Dorota

zam. 47-246 Kotłarnia Ortowice Wiejska 13

Ark. mapy	Nr działki	Położenie	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku w ha	działki w ha	
4	1003/13		Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIVb RV RVI	1,8606 0,7279 0,9037	3,4922	OP1K/00074038/5
Id. działki: 160302_2.0013.AR_4.1003/13							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej 3,4922							

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Ujawnione w dziale III ograniczenie związane z budową gazociągu zostanie ujęte w wycenie jako wariant uwzględniający hipotetyczną służebność.

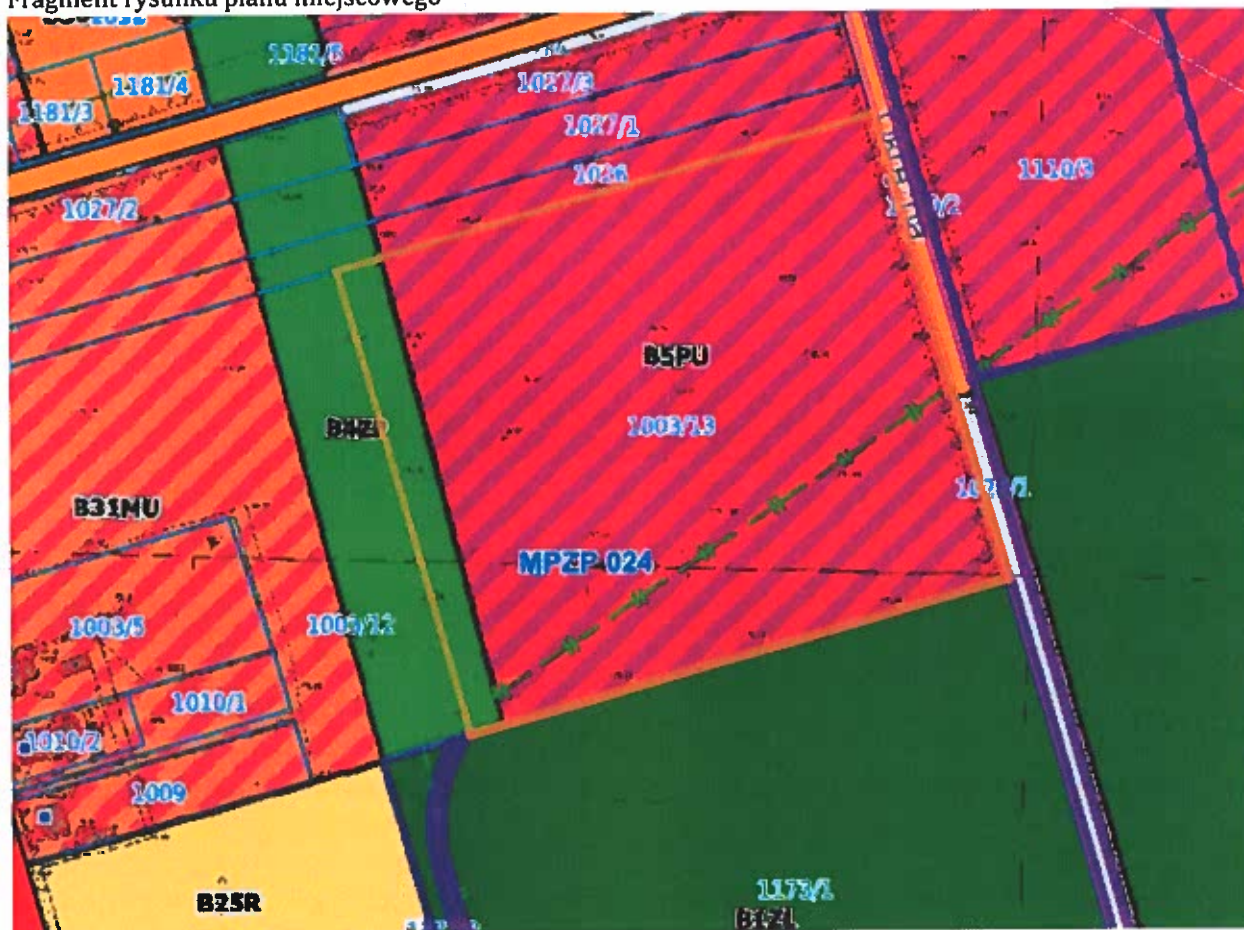
6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała XXXV/226/2017 RADY GMINY BIERAWA z dnia 9 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2017 r. poz. 2564 określa teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość jako tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i oznacza go symbolem B5PU. W niewielkiej części nieruchomość ma przeznaczenie B4ZP, co oznacza tereny zieleni urządzonej.



Fragment rysunku planu miejscowego¹



Zielona przerywana linia oznacza projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia.

Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 26.1. Wyznacza się tereny o symbolach PU, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:

- a) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
- b) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,
- c) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;

2) uzupełniające:

- a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
- b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
- c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
- d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
- e) dojazdy, dojścia,

¹ <https://bierawa.e-mapa.net/>



f) zieleni urządzona, obiekty małej architektury,

g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,

b) realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;

2) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,

b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach PU:

1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,2;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków podstawowego przeznaczenia terenu i parkingów wielopoziomowych – 16,0 m,

b) dla zabudowy towarzyszącej – 10,0 m,

c) dla budowli – 24,0 m,

d) dla obiektów małej architektury – 9,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 14.000,0 m²,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 160,0 m.

4. Na terenie o symbolu B6PU w granicach szczególnych zagrożeń powodziowych pokazanych na rysunku planu, ustala się konieczność zachowania przepisów prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania.



6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Województwo opolskie jest położone w południowo-zachodniej części Polski. Jest to region o bardzo intensywnym rolnictwie, dzięki czemu stanowi korzystne miejsce lokalizacji dla przemysłu spożywczego. Sprzyja temu nie tylko wysoki poziom kultury rolnej, ale i bardzo żyzne gleby. Opolszczyzna to region o długotrwałych tradycjach przemysłowych, szczególnie w dziedzinie przemysłu spożywczego, mineralnego, metalowego, maszynowego oraz chemicznego. Położenie przygraniczne oraz liczne przejścia graniczne (drogowe i kolejowe) predestynuje ten region do współpracy z Republiką Czeską oraz Niemcami.

Atuty województwa stanowią ponadto:

- położenie na głównych krajowych i europejskich szlakach komunikacyjnych i transportowych (autostrada A 4),
- doskonały dostęp do żeglugi śródlądowej, dzięki Odrze oraz kanałowi Gliwice- Kędzierzyn Koźle (port w Kędzierzynie jest największym portem śródlądowym w Polsce),
- dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna, w tym dostęp do Internetu (województwo należy pod tym względem do przodujących w kraju),
- obecność uczelni wyższych,
- bogate zasoby dla przemysłu mineralnego - możliwość specjalizacji w sektorach wspierających przemysł budowlany,
- wielokulturowość mieszkańców województwa, z czego wynika ich tolerancja i otwartość na napływ kapitału zagranicznego, cechę tę wzmacnia przynależność Opolszczyzny do Euroregionów Pradziad i Śląsk.

Jednostkami administracyjnymi są gminy (miejskie, miejsko-wiejskie lub wiejskie). Miasta mogą stanowić gminy miejskie lub wchodzić w skład gmin miejsko-wiejskich.

- Miasto na prawach powiatu
 - miasto (gmina miejska): Opole
- brzeski ⇒ Brzeg
 - miasta: Brzeg, Grodków i Lewin Brzeski
 - gmina miejska: Brzeg
 - gminy miejsko-wiejskie: Grodków i Lewin Brzeski
 - gminy wiejskie: Lubsza, Olszanka i Skarbimierz (s. Skarbimierz Osiedle)
- głubczycki ⇒ Głubczyce
 - miasta: Baborów, Głubczyce i Kietrz
 - gminy miejsko-wiejskie: Baborów, Głubczyce i Kietrz
 - gmina wiejska: Branice
- kędzierzyńsko-kozielski ⇒ Kędzierzyn-Koźle
 - miasto: Kędzierzyn-Koźle



-
- gmina miejska: Kędzierzyn-Koźle
 - gminy wiejskie: Bierawa, Cisek, Pawłowiczki, Polska Cerekiew i Reńska Wieś
 - kluczborski ⇒ Kluczbork
 - miasta: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
 - gminy miejsko-wiejskie: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
 - gmina wiejska: Lasowice Wielkie
 - krapkowicki ⇒ Krapkowice
 - miasta: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
 - gminy miejsko-wiejskie: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
 - gminy wiejskie: Strzeleczy i Walce
 - namysłowski ⇒ Namysłów
 - miasto: Namysłów
 - gmina miejsko-wiejska: Namysłów
 - gminy wiejskie: Domaszowice, Pokój, Świerczów i Wilków
 - nyski ⇒ Nysa
 - miasta: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
 - gminy miejsko-wiejskie: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
 - gminy wiejskie: Kamiennik, Łambinowice, Pakosławice i Skoroszyce
 - oleski ⇒ Olesno
 - miasta: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
 - gminy miejsko-wiejskie: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
 - gminy wiejskie: Radłów, Rudniki i Zębowice
 - opolski ⇒ Opole
 - miasta: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
 - gminy miejsko-wiejskie: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
 - gminy wiejskie: Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniany, Murów, Popielów, Tarnów Opolski i Turawa
 - prudnicki ⇒ Prudnik
 - miasta: Biała, Głogówek i Prudnik
 - gminy miejsko-wiejskie: Biała, Głogówek i Prudnik
 - gmina wiejska: Lubrza
 - strzelecki ⇒ Strzelce Opolskie
 - miasta: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
 - gminy miejsko-wiejskie: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
 - gminy wiejskie: Izbicko i Jemielnica



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

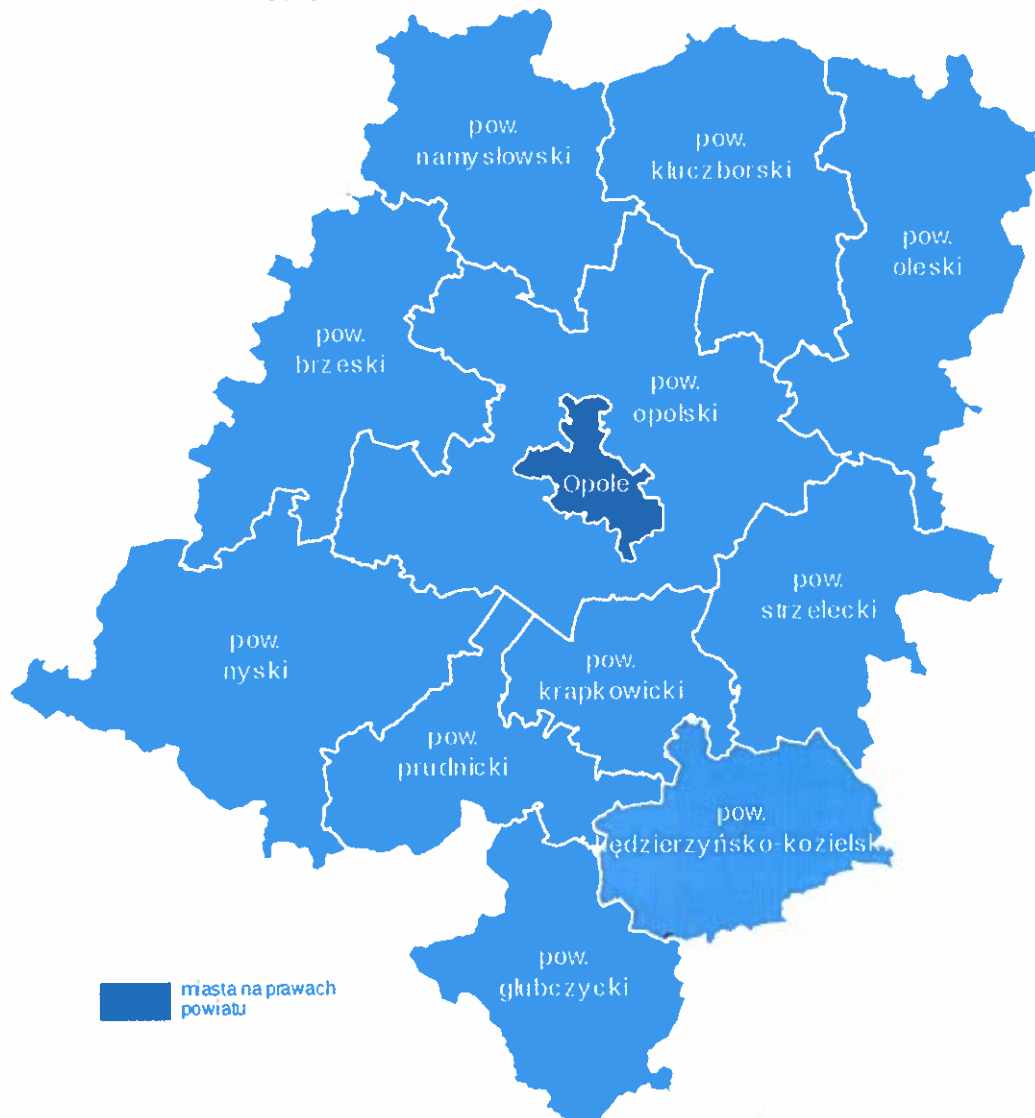
NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Podział administracyjny województwa opolskiego



Gmina Bierawa położona jest w południowo-wschodniej części województwa opolskiego, granicząca z województwem śląskim. W jej skład wchodzi 12 sołectw, które tworzą powierzchnię bliską 120 km², z czego aż 60% to lasy i obszary zalesione. Gmina ma charakter przemysłowo-rolniczy z uwagi na swoje położenie w strefie oddziaływania gospodarczego, społecznego i kulturowego powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego oraz aglomeracji opolskiej. Rozwinięta baza dydaktyczna, szeroka oferta usług kulturowych, opieka zdrowotna, baza rekreacyjna (lasy, akwenty, ścieżki rowerowe), koncentracja działalności produkcyjnej i handlowej oraz szeroka oferta terenów



inwestycyjnych sprawia, że Gmina Bierawa staje się atrakcyjna zarówno dla jej obecnych, jak i nowych mieszkańców, oraz potencjalnych inwestorów. Na wiejski typ krajobrazu gminy składają się pojedyncze domy mieszkalne, zagrody z budynkami gospodarczymi, pojedyncze kościoły i kapliczki oraz tereny zieleni. Gmina liczy obecnie 7400 mieszkańców. Siedzibą władz gminy jest Bierawa, która stanowi ośrodek administracyjny. Użytki rolne w gminie zajmują powierzchnię 2 922 ha. Średnia wielkość gospodarstwa wynosi 4,30 ha. Trzy największe gospodarstwa posiadają powyżej 200 ha użytków rolnych. Dominujące uprawy to: pszenica, żyto, mieszanki zbożowe, rzepak i kukurydza. Większość gospodarstw zajmuje się hodowlą trzody chlewnej.

Przemysł na terenie gminy reprezentują m.in. "PL. Bitunova" w Bierawie, firma zajmująca się produkcją asfaltu modyfikowanego, emulsji asfaltowych oraz wykonawstwem powierzchniowego utwardzania nawierzchni bitumicznych, Kopalnia Piasku "Kotlarnia" S.A., Opolskie Kopalnie Surowców Mineralnych "Kopalnia Dziergowice", Firma "Angra", "Bekaert Kotlarnia" sp. z o.o. - producent ogrodzeń przemysłowych i siatki kratowej z prętów.

Położenie gminy²



² <https://www.openstreetmap.org/relation/2807179#map=10/50.2750/18.3537>



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w gminie Bierawa, w miejscowości Stare Koźle. Jest to lokalizacja granicząca z Kędzierzynom Koźlem, w sąsiedztwie kompleksu przemysłowego Azoty. Sąsiedztwo bezpośrednie stanowią tereny użytkowane rolniczo, tereny lasów oraz nieliczna zabudowa mieszkaniowa.

Otoczenie i droga dojazdowa





Położenie szacowanej nieruchomości³



Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej ulicy Okrężnej (działka nr 1028/1 objęta księgą wieczystą OP1K/00072423/7). Dojazd realizowany jest przez drogę o nawierzchni asfaltowej, natomiast ostatni odcinek stanowiący działkę nr 1028/1 jest użytkiem dr jednak droga nie jest urządzona.

Opis działki

Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 1003/13 ma powierzchnię 34 922 m² i kształt regularny.

Działka jest niezadrzewiona i niezakrzaczona za wyjątkiem pasa zadrzewień znajdującego się wzdłuż południowej granicy działki, nieogrodzona, równa, płaska, jej cechy fizyczne są bardzo dobre pod zabudowę przewidzianą w planie miejscowym.

Pas w południowej części działki przeznaczona jest pod budowę gazociągu wysokoprężnego i jego strefę ochronną co oznacza że jest wyłączona z zabudowy. Nieruchomość jest nieuzbrojona. Media przebiegają wzdłuż ulicy Braci Wolnych. Podłączenie energii elektrycznej wymaga budowy stacji transformatorowej.

³ <https://www.openstreetmap.org/search?query=bierawa#map=14/50.3042/18.2524>



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Szacowana nieruchomość⁴



Szacowana nieruchomość



⁴ <http://geoportal.kamienna-gora.pl/geoportal/f?p=MAPA:113#>



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego pod kątem obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym i pokrewnym. Okres analizy zawiera się między styczniem 2017 r. a lutym 2020 r.

Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów niezabudowanych jest rynkiem słabo rozwiniętym, rzadko dochodzi na nim do zawarcia transakcji, zaś w ogólnej liczbie transakcji przeważają transakcje gruntami położonymi w kompleksach przemysłowych Blachownia i Azoty. Powiat nie ma tradycji produkcyjnych i usługowych stąd ograniczony rynek nieruchomości o takim przeznaczeniu. Ze względu na niedużą liczbę transakcji badany segment rynku rozszerzono o transakcje nieruchomościami zabudowanymi, w których nośnikiem wartości była grunt a nie budynki i budowle na nim posadowione (budynki do wyburzenia).

Transakcje w największym stopniu spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej i wykorzystane do dalszych obliczeń przedstawiono w poniższej tabeli:

Nr repertorium	Data transakcji	Miejscowość	Adres	Cena netto	Pow. działki/ek	cena m2 gruntu
4381/2019	03.07.2019	Kędzierzyn Koźle	Naftowa	10660486	193827	55,00
7556/2018	13.12.2018	Kędzierzyn Koźle	Przyjaźni	209479,67	3157	66,35
6463/2018	31.10.2018	Kędzierzyn Koźle	Energetyków	1600000	30530	52,41
2282/2018	29.05.2018	Kędzierzyn Koźle	Brzeźce	245000	4926	49,74
4521/2018	16.04.2018	Kędzierzyn Koźle	Zak	115000	5196	44,26
16472/2017	13.12.2017	Kędzierzyn Koźle	Szkolna	36007,02	1722	20,91
14216/2017	27.10.2017	Kędzierzyn Koźle	ZAK	220000	5196	42,34
8154/2017	30.06.2017	Kędzierzyn Koźle	Szkolna	100000	3397	29,44
8136/2017	30.06.2017	Kędzierzyn Koźle	Szkolna	204648,5	8353	24,50
8111/2017	30.06.2017	Kędzierzyn Koźle	Szkolna	64353,6	1744	36,90



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENIÓW 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

2966/2017	15.03.2017	Kędzierzyn Koźle	Szkolna	55608,3	3014	18,5
859/2017	25.01.2017	Kędzierzyn Koźle	Szkolna	368000	7448	49,41

Popyt reprezentowany jest poprzez liczbę zawartych transakcji, zaś podaż na podstawie ogłoszeń zamieszczonych na popularnych portalach internetowych określono na kilka ofert. Zidentyfikowano m.in. ofertę:



Działka, 41 617 m², Kędzierzyn-Koźle
Działka na sprzedaż: Kędzierzyn-Koźle, Blachownia Śląska

♡ Dodaj do ulubionych

41 617 m² 37 zł/m²

1 550 000 zł

Śląskie Centrum Nieruchomości Sp. z o.o.

Szczegóły ogłoszenia

- Powierzchnia: 41 617 m²
- Wymiary: 388
- Ogrodzenie: tak

Opis

Atrakcyjna lokalizacja!

Do sprzedania grunt inwestycyjny w Kędzierzynie Koźlu na terenie Blachowni Śląskiej przy ul. Szkolnej.

Cały teren ma powierzchnię 41 617 m².

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Blachownia Przemysłowa - jest oznaczona symbolem jednostki K, tereny przemysłowe symbol przeznaczenia - P.

Na terenie skupia się wiele zakładów produkcyjnych, handlowych i usługowych.

Dojazd samochodów ciężarowych do 40T. Na terenie znajduje bocznicę kolejową.

Na działce znajdują się 3 bunkry z okresu II wojny światowej, nie są wpisane do rejestru zabytków, a także nie są ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Sąsiednie firmy wykorzystują je np. na magazyn.

Na działce znajdują się również zbiornik, silos, kontenerowa stacja transformatorowa, która jest dzierżawiona przez PCC Blachownia.



Teren jest ogrodzony, wjazd strzeżony 24 h, za okazaniem przepustki.

Za ochronę odpowiedzialna jest firma Park Przemysłowy Blachownia. Świadczy usługi ochrony osób i mienia na podstawie osobno podpisanej umowy.

Straż pożarna jest zakładowa - Serwis Blachownia. Jednostka Ratownicza Blachownia. Doskonale zna teren i jest wyspecjalizowana w działaniach przeciwpożarowych terenów przemysłowych.

Dostępne media: prąd, woda, gaz, kanalizacja własna.

Właścicielem kanalizacji jest PCC Energetyka Blachownia. Przyłączenie pozostałych mediów należy uzgadniać z PCC Energetyka.

Należy zauważyć, że ceny ofertowe bardzo często przedstawiają życzenia właścicieli i nie mają odbicia w transakcjach zawartych na rynku.

Okres ekspozycji na rynku tego typu nieruchomości wynosi ponad 12 miesięcy.

7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomościami podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku jest zerowy.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjno-usługową i pokrewną są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.



8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 mówi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- 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 stawek 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 stawek 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_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu 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:

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

gdzie:

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

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości. Z analizy tego typu nieruchomości wynika, że ceny gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu usługowym i pokrewnym zależą przede wszystkim od



następujących cech rynkowych: lokalizacji, warunków dojazdu, dostępności mediów, warunków zagospodarowania oraz rodzaju nabywanego prawa.

Otoczenie – rozumiana jako położenie w przemysłowej części miejscowości, parku przemysłowym, bez uciążliwości wynikających z sąsiedztwa (np. zabudowa mieszkaniowa), w sąsiedztwie nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, nowej zabudowy produkcyjno-usługowej

- korzystna
- przeciętna

Waga cechy 30%

Dojazd – rozumiany jako dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej o odpowiedniej nośności, zapewniającej obsługę pojazdów i sprzętu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego

- bardzo dobry
- dobry
- przeciętny

Waga cechy 20%

Uzbrojenie – rozumiane jako bezproblemowy dostęp do energii elektrycznej, wodociągu, kanalizacji, gazu

- bardzo dobry – przyłącza na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
- dobry – media w zasięgu
- słaby – media w oddaleniu

Waga cechy 20%

Warunki zagospodarowania – rozumiane jako cechy fizyczne nieruchomości nie utrudniające zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym (brak słupów, cieków wodnych, zadrzewień, zakrzaczeń, różnic w wysokości terenu itp.)

- bardzo dobre
- dobre
- słabe

Waga cechy 20%

Prawo do gruntu

- silniejsze – prawo własności
- słabsze – prawo użytkowania wieczystego

Waga cechy 10%



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2017-03-15

Cena transakcyjna netto: 55608,30 zł

Powierzchnia: 3014 m²

Cena jednostkowa: 18,54 zł

Nieruchomość położona w kompleksie przemysłowym Blachownia, działka z pozostałościami starej zabudowy i płytami betonowymi, dojazd siecią dróg wewnętrznych. Uzbrojenie pełne. Lokalizacja w kompleksie przemysłowym specyficznym zorganizowanym i nakładającym na właścicieli (użytkowników wieczystych) pewne dodatkowe obowiązki (płaty za korzystanie z dróg wewnętrznych, ochrona, zakładowa straż pożarna itd.). Grunt w użytkowaniu wieczystym.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2018-12-13

Cena transakcyjna netto: 209 479,67 zł

Powierzchnia: 3157 m²

Cena jednostkowa: 66,65 zł

Nieruchomość położona w Kędzierzynie Koźlu przy ulicy Przyjaźni. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Przyjaźni będącej drogą krajową nr 40. Działka równa, płaska, bez utrudnień w zagospodarowaniu. W sąsiedztwie nieruchomości produkcyjnej (nowa estetyczna zabudowa). Media: przez działkę przebiega wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć energetyczna. Prawo własności gruntu.

9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 12 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

$$C_{\min} = 18,45 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 66,35 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} = 40,81 \text{ zł/m}^2$$



Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{18,45}{40,81} = 0,4521$$

$$\frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{66,35}{40,81} = 1,6260$$

9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena nieruchomości

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,4521	1,6260	
Otoczenie	30,00%	0,1356	0,4878	0,4878
Dojazd	20,00%	0,0904	0,3252	0,2078
Uzbrojenie	20,00%	0,0904	0,3252	0,0904
Warunki zagospodarowania	20,00%	0,0904	0,3252	0,3252
Prawo do gruntu	10,00%	0,0452	0,1626	0,1626
Suma	100,00%	0,4521	1,6260	1,2738
Średnia cena m2	40,81 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	51,98 zł			
Powierzchnia nieruchomości	34922			
Oszacowana wartość nieruchomości	1 815 344 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"

Przyjęto: 1 815 000 zł netto /milion osiemset piętnaście tysięcy złotych/



10. Określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem służebności

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

W stosunku do szacowanej nieruchomości istnieje ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości wynikające z lokalizacji gazociągu wysokoprężnego, którego lokalizacja przez szacowaną nieruchomość została ustalona w decyzji o lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla przedsięwzięcia pn. „Gazociąg Kędzierzyn Koźle – Granica RP (Polska-Czechy) wraz z tłocznia i stacją pomiarową. Gazociąg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa opolskiego”, które to ograniczenie nie jest prawem rzeczowym, jednak jego potencjalny wpływ na wartość szacowanej nieruchomości został uwzględniony w niniejszym operacie jako jeden z wariantów.

Zgodnie z Ustawą z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, na podstawie której realizowana jest większość strategicznych inwestycji GAZ-SYSTEM, organem właściwym do wydania decyzji o wypłacie odszkodowań jest wojewoda. Właściciele otrzymują odszkodowania w związku z budową gazociągów strategicznych na ich gruntach i mogą to być dwa rodzaje odszkodowań prawnych:

- z tytułu ograniczenia dotychczasowego korzystania z nieruchomości,
- za wywłaszczenie i w związku z wywłaszczaniem oraz w przypadku odszkodowań fizycznych (np. za straty w uprawach).

Wysokość odszkodowania za ograniczenie prawa własności, w związku z ustanowieniem strefy kontrolowanej gazociągu, zajęcie nieruchomości na okres budowy oraz za szkody rolnicze i inne powstałe w trakcie budowy gazociągu wojewoda, określa decyzją administracyjną na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wypłata odszkodowania następuje w terminie 14 dni od dnia, gdy powyższa decyzja stanie się ostateczna.

Ograniczenie ujawnione w księdze wieczystej zostanie ujęte w wariantcie wyceny uwzględniającym wartość **hipotetycznej służebności**, która powinna zostać ustanowiona i ujawniona w księdze wieczystej.

Wartość prawa służebności przesyłu powinno odzwierciedlać zmianę warunków korzystania z nieruchomości, zmianę przydatności użytkowej nieruchomości, trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości oraz skutki spowodowane



obowiązkiem udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń.

Służebność przesyłu umocowana jest w Kodeksie Cywilnym w Art. 305¹ -305⁴, jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanawianym na nieruchomościach. Jako ograniczone prawo rzeczowe służebność przesyłu obciąża całą nieruchomość, pomimo, że w przypadku liniowego urządzenia infrastruktury technicznej, wykonywana jest na oznaczonym obszarze pasa służebności przesyłu.

Do określenia wartości służebności przesyłu stosowane są:

- sposób bezpośredni, jeżeli istnieją odpowiednie dane rynkowe,
- sposób pośredni, oparty na wartości rynkowej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej.

Zgodnie z KSW: 5.2. Obszar nieruchomości będący podstawą dla określenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia na niej urządzenia przesyłowego może być większy niż pas służebności przesyłu oraz obszar strefy oddziaływania urządzenia, obejmując w uzasadnionych przypadkach całą nieruchomość.

W przypadku, gdy zmniejszenie wartości nieruchomości dotyczy całej nieruchomości, wówczas wartość służebności przesyłu jest sumą dwóch składników:

- zmniejszenia wartości całej nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego
- wynagrodzenia za dalsze korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe

$$W_{SP} = \Delta W + P_s * W_1 * K^*$$

gdzie:

W_{SP} - wartość służebności przesyłu

ΔW - zmniejszenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego na nieruchomości

$$\Delta W = W_n - W_o$$

W_n - wartość nieruchomości określona bez obciążenia służebnością przesyłu

W_o - wartość nieruchomości określona ze służebnością przesyłu

$$W_o = W_n * (1 - k)$$

k - współczynnik uwzględniający sposób współkorzystania z nieruchomości

P_s - powierzchnia strefy ochronnej,

W_1 - wartość 1m² nieruchomości nieobciążonej;



K^* - współczynnik uwzględniający czynniki wpływające na wartość wynagrodzenia za współkorzystanie z nieruchomości

$$K^* = (1 - S) * k_k$$

S - współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego

$$S = (W_n - W_o) / W_n$$

k_k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Wartość rynkowa 1m² /nieobciążonej urządzeniem przesyłowym/ działki oznaczonej numerem geodezyjnym 1003/13 wynosi 51,98 zł.

Wartość służebności przesyłu określono zgodnie z procedurą opisaną w niniejszej opinii, przy współczynniku uwzględniającym sposób współkorzystania z nieruchomości k

L.p.	Składniki wpływające na wartość służebności przesyłu	Zakres składnika [%]	Stopień udz. urządzenia	Współcz. k
1.	Zmniejszenie potencjału inwestycyjnego nieruchomości /wg ustaleń planistycznych/	50%	0,15	0,075
2.	Trudność w alternatywnym sposobie wykorzystania możliwości inwestycyjnych	30%	0,5	0,15
3.	Uciążliwość związana z korzystaniem ze strefy ochronnej przez przedsiębiorcę	20%	0,25	0,05
	Razem	100%	-	0,275

Przyjęto współczynnik współkorzystania z nieruchomości → $k = 0,275$

Powierzchnia strefy gazociągu określona została wyłącznie na potrzeby niniejszej wyceny. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640) mówi:

§ 10. 1. Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane.

2. W strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.



3. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

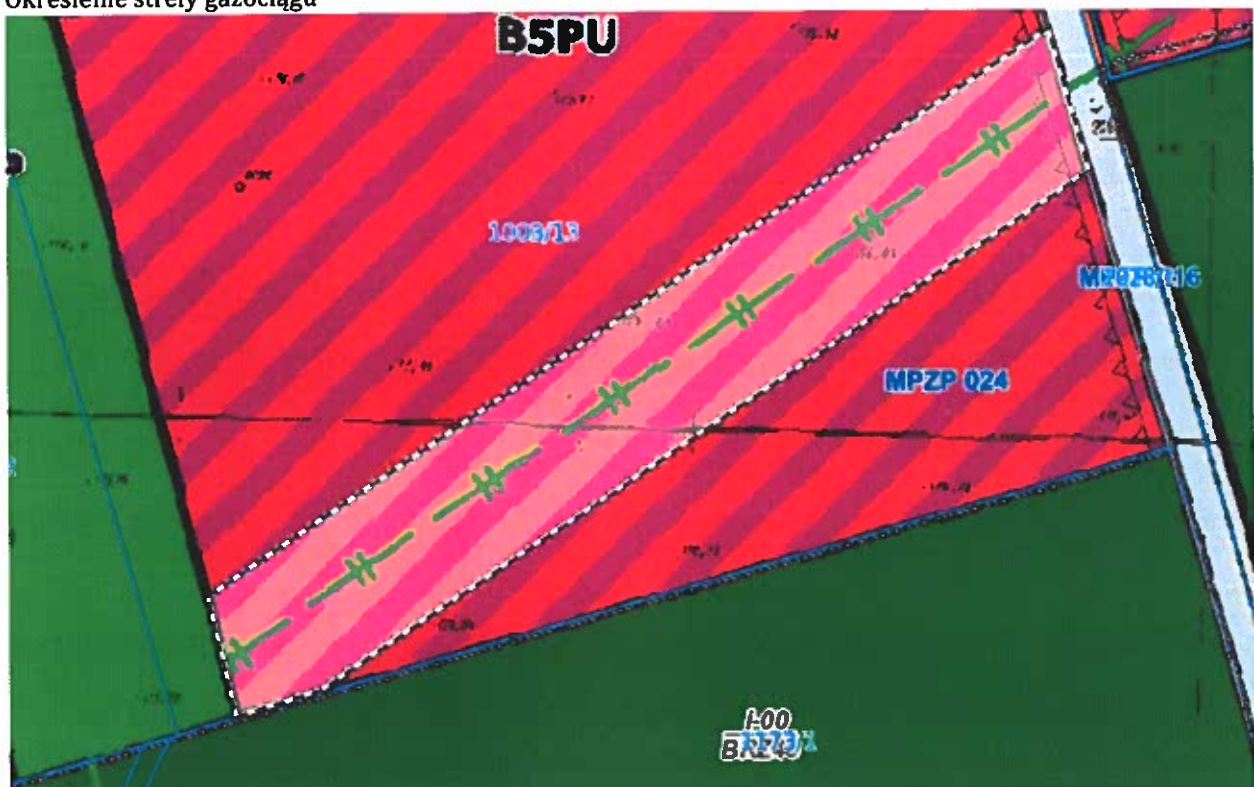
4. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

5. Jeżeli w planach uzbrojenia podziemnego nie przewidziano stref kontrolowanych dla gazociągów budowanych w pasach drogowych na terenach miejskich i wiejskich, lokalizację strefy kontrolowanej należy ustalić w dokumentacji projektowej gazociągu, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6. Szerokość stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

- 1) do 0,5 MPa włącznie – 1,0 m;
- 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie – 2,0 m;
- 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie – 4,0 m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6,0 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8,0 m, d) powyżej DN 500 – 12,0 m

Określenie strefy gazociągu





Wyliczona na podstawie dostępnych rzeczoznawcy majątkowemu danych, wyłącznie na potrzeby niniejszej wyceny powierzchnia strefy kontrolowanej wynosi 5400 m²

$$P_s = 5400 \text{ m}^2$$

$$W_1 = 51,98 \text{ zł/m}^2$$

$$P = 34922 \text{ m}^2$$

$$W_n = 51,98 \text{ zł/m}^2 \times 34922 \text{ m}^2 = 1\,815\,000 \text{ zł (po zaokrągleniu)}$$

$$W_o = 1\,815\,000 \text{ zł} \times (1 - 0,3) = 1\,270\,500 \text{ zł}$$

$$\Delta W = 1\,815\,000 \text{ zł} - 1\,270\,500 \text{ zł} = 544\,500 \text{ zł}$$

$$S = (1\,815\,000 \text{ zł} - 1\,270\,500 \text{ zł}) / 1\,815\,000 \text{ zł} = 0,3$$

$k_k = 0,275$ - współczynnik k_k dla podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej

$$K^* = (1 - 0,3) \times 0,275 = 0,1925$$

Zgodnie ze wzorem $W_{SP} = \Delta W + P_s \times W_1 \times K^*$

$$W_{SP} = 544\,500 \text{ zł} + (5400 \text{ m}^2 \times 51,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,1925) = 598\,536,14 \text{ zł}$$

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu sieci gazowej, która ma być urządzona na działce nr 1003/13 po zaokrągleniu wynosi:

$$W_{SP} = 598\,500 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem lokalizacji przebiegu gazociągu wysokoprężnego przez szacowaną nieruchomość wynosi:

$$1\,815\,000 \text{ zł} - 598\,500 \text{ zł} = 1\,216\,500 \text{ zł /milion dwieście szesnaście tysięcy pięćset złotych/}$$

11. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz ekspozycji nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena



transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,75. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

Wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnienia posadowienia gazociągu	Współczynnik	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
1 815 000 zł	0,75	1 361 250 zł
Wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca posadowienie gazociągu	Współczynnik	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
1 216 500 zł	0,75	912 375 zł

12. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjno-usługową, położonej w gminie Bierawa, o powierzchni 34922 m² wynosi na dzień wyceny:

Wartość rynkowa nieruchomości bez uwzględnienia posadowienia gazociągu	1 815 000 zł
Wartość rynkowa nieruchomości uwzględniająca posadowienie gazociągu	1 216 500 zł

Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego służebność nie jest jeszcze ustanowiona w związku z czym wartość rynkowa nieruchomości w tym stanie prawnym wynosi 1 815 000 zł. Potencjalny nabywca powinien liczyć się z ograniczeniem wynikającym z posadowienia gazociągu i ustanowieniem służebności, za którą wynagrodzenie może oscylować wokół wyliczonej wartości służebności. Wartość służebności została wyliczona jedynie informacyjnie i nie może być podstawą jakiegokolwiek decyzji inwestycyjnej.

Oszacowana wartość mieści się w zakresie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości, a także w zakresie cen ofertowych. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.



13. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

14. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1K/00074038/5 w dniu 18.03.2020 r.
- kopia wypisu z rejestru gruntów poz. rej. G724 z dnia 19.03.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy został opracowany przez:





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1K/00074038/5**, STAN Z DNIA
2020-03-18 19:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KĘDZIERZYŃ-KOŹLU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 1, 2
-----------------------------	----------	---------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2
Numer działki	1003/13	
Identyfikator działki	<u>160302.2.0013.AR.4.1003/13</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0013, STARE KOŹLE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI, BIERAWA, STARE KOŹLE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OP1K / 00036658 / 9, 3,4922 HA	

Obszar całej nieruchomości	3,4922 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	------------------	---------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-08-13, STAROSTA KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI, KĘDZIERZYN-KOŹLE; 11 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2019-08-13, STAROSTA KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI, KĘDZIERZYN-KOŹLE; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1K/00074038/5**, STAN Z DNIA
2020-03-18 19:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1K/00074038/5**, STAN Z DNIA
2020-03-18 19:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.

Nr
podstawy
wpisu
3, 4

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer
udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
współności*)

Lp. 1. 1 1/1 ---

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko,
imię ojca, imię matki, PESEL*) **IRENA DOROTA SPAŁEK, JAN, DOROTA,**
68021600188

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu
3

POSTANOWIENIE O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO I UZNANIE CZYNNOŚCI ZA BEZSKUTECZNE,
I NS 10/12, 2015-10-01, SĄD REJONOWY, KĘDZIERZYN-KOŹLE; 9
(*rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;
położenie dokumentu - numer karty akt*)

DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

4

POSTANOWIENIE WYDANE MA SKUTEK APELACJI W SPRAWIE O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO, II CA 137/18, 2018-10-10, SĄD OKRĘGOWY, OPOLE; 10

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OP1K/00074038/5, STAN Z DNIA
2020-03-18 19:28**

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KĘDZIERZYNIE-KOZŁU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1K**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp.	Numer wpisu	Rodzaj wpisu	Treść wpisu	Przedmiot wykonywania	Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	Numer wpisu	Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---								
	1	INNY WPIS	WZMIANKA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO W SPRAWIE WYDANIA DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI W ZAKRESIE TERMINALU REGAZYFIKACYJNEGO SKROPLONEGO GAZU ZIEMNEGO W ŚWINOUJŚCIU DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA PN: "GAZOCIĄG KĘDZIERZYN - KOŻŁE - GRANICA RP (POLSKA - CZECHY) WRAZ Z TŁOCZNIĄ I STACJĄ POMIAROWĄ, GAZOCIĄG WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ NIEZBĘDNĄ DO JEGO OBSŁUGI NA TERENIE WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO" W ODNIESTIENIU DO DZIAŁKI NR 1003/9	DZIAŁKA NR 1003/9			OP1K / 00036658 / 9	1	3, 4, 5
Lp. 2.	---								
	2	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI						6

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

- 3 **POSTANOWIENIE O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO I UZNANIE CZYNNOŚCI ZA BEZSKUTECZNE,**
I NS 10/12, 2015-10-01, SĄD REJONOWY, KĘDZIERZYN-KOŹLE; 9
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt)
- 4 **POSTANOWIENIE WYDANE MA SKUTEK APELACJI W SPRAWIE O PODZIAŁ MAJĄTKU**
WSPÓLNEGO, II CA 137/18, 2018-10-10, SĄD OKRĘGOWY, OPOLE; 10
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt)
- 5 **Z URZĘDU PRZENIESIONO Z OP1K/00036658/9**
(wskazanie podstawy)
DZ. KW./OP1K/00014600/19/001, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt)
- 6 **POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI,** V GU 150/17 OF, 2018-01-26, SĄD REJONOWY, OPOLE;
8
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1K/00014600/19/002, 2019-09-02 10:00:00, 2019-10-29-12.18.17.618008, NIE, 4-5, 7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OP1K/00074038/5, STAN Z DNIA
2020-03-18 19:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KĘDZIERZYNIE-KOŹLU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- OP1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

STAROSTA Kędzierzyńsko-Kozielski		Województwo: opolskie Powiat: kędzierzyńsko-kozielski Jednostka ewidencyjna: Bierawa Obręb ewidencyjny: 160302_2.0013, STARE KOŻŁE					
G.6621.523.2020		Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2020-03-19 12:20:40					
Jednostka rejestrowa gruntów: 160302_2.0013.G724							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7 2 Spalek Irena Dorota rodzice: Jan, Dorota PESEL: 68021600188 Zam. 47-246 Kotłarnia Ortowice Wiejska 13					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
4	1003/13		Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIVb RV RVI	1.8606 0.7279 0.9037	3.4922	OP1K/00074038/5
Identyfikator działki: 160302_2.0013.AR_4.1003/13 UWAGI - DZIAŁKA 1003/13							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 3.4922							

W dniu: 2020-03-19

dokument sporządzony przez: Magdalena Wota

Kędzierzyn-Koźle, dnia: 2020-03-19

.....
(podpis)

Z upoważnienia Starosty
Waldemar Nowak
GEODETA POWIATOWY
 Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii,
 Katastru i Nieruchomości

Dokument podpisany przez
Waldemar Nowak
 Data: 2020.03.19 12:33:33
 CET

.....
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017655498

1 Okres ubezpieczenia: od 01.03.2020 r. do 28.02.2021 r.

2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
 Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
 E-mail: hsojko@gmail.com
 Telefon: +48662011119
 REGON: 240437870

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
 Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
 E-mail: hsojko@gmail.com
 Telefon: +48662011119
 REGON: 240437870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR 25 000 EUR

4 Suma gwarancyjna jest ustalona 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

5 Składka łączna: 144,58 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	144,58
Termin płatności	12.03.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 64 1240 6960 3014 0110 1544 1192
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

7 **Warunki ubezpieczenia**
 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
 Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
 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. * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 4. * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 5. * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
 6. 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 automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
 8. * 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, Allor 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.
 9. * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 10. W zakresie, w jakim podstawę przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie i odstąpić 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.
 * Eł w polu oznacza zgodę
 Pełne nazwy spółek:
 PZU SA - Powozeczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powozeczny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powozeczne 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; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Topuzafińska 38D, 02-232 Warszawa.

1017655498/pc:10000256891619/BE20 PIN: 4270

Powozeczny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
 DSPOCZA/19G12_01/2020027.1131/proddpp03-148359035.3/FILE/pc:10000256891619





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład listem na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 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;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacja@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- 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.
- 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:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- 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 wskazane osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieważnienia rozczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe za względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

10

ubezpieczeń.

- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumerycznych, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- 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 działania Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacja@pzu.pl
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Policą

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

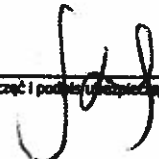
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumerycznych, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający 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.

Potwierdzam dane kontaktowe
 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
 E-mail: hsbojko@gmail.com
 Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 27.02.2020 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.


 Pieczęć i podpis ubezpieczającego
 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
 Ubezpieczający


 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe
Tomasz Strzalczyk
 40-756 Katowice, ul. Zielona 2A/12
 e-mail: tstrzalczyk@agentpzu.pl
 tel: 801 102 102
 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1017655498/pc:100000256891619/BE20 PIN: 4270

801 102 102 pzu.pl



