



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

KUBICZEK MARCIN
KATOWICE
OTRZYMANO W DNIU
2020 -09- 18
www.kubiczekm.com

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

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566**

Czeladź ul. Dehnelów



PIEKARY ŚL. 20.05.2020 r.





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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Czeladź ul. Dehnelów
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 35/101 o powierzchni 513 m ² , objęta księgą wieczystą KA1B/00054989/2. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 35/101 objętej KW KA1B/00054989/2.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej dla potrzeb postępowania sanacyjnego, w szczególności: sprawozdania finansowego, spisu inwentarza, opisu i oszacowania oraz sprzedaży
Księga wieczysta nieruchomości	KA1B/00054989/2
Numery działek Powierzchnia działek	35/101 obręb Czeladź 0,0513 ha
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	46 800 zł /czterdzieści sześć tysięcy osiemset złotych/
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	37 440 zł /trzydzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści złotych/
Data na którą określono wartość	20.05.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20.05.2020 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. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	19
7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU	20
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	20
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ	20
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	20
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA PARAMI	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI	22
9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ	23
9.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	24
9.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI - TABELA PORÓWNAWCZE	25
10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	26
11. WNIOSKI Z WYCENY	27
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA	27
13. ZAŁĄCZNIKI	28



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 35/101 o powierzchni 513 m², objęta księgą wieczystą KA1B/00054989/2.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 35/101 objętej KW KA1B/00054989/2.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej dla potrzeb postępowania sanacyjnego, w szczególności: sprawozdania finansowego, spisu inwentarza, opisu i oszacowania oraz sprzedaży.

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 03.04.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65)/
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)
- 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 10.04.2020 r.
- badanie KW KA1B/00054989/2 w dniu 25.04.2020 r.
- informacje uzyskane od Zlecającego
- informacje zawarte na geoportalu gminy Czeladź
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego
- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	25.04.2020 r.
Data na którą określono wartość	20.05.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	10.04.2020 r.
Data sporządzenia operatu	20.05.2020 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 35/101, Sąd Rejonowy w Będzinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KA1B/00054989/2, w wyniku badania której, w dniu 25.04.2020 r. stwierdzono następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działyki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		35/101	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, CZELADŹ	
Ulica		DEHNELÓW	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		KA1B / 00030332 / 8, 0,0513 HA	



		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0513 HA	1

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 wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1	---2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "GER-POL" ANDRZEJ BĘDKOWSKI, JOLANTA BĘDKOWSKA SPÓŁKA JAWNA, GLIWICE, 271973586	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / KA1B / 7593 / 18 / 1 - 2018-07-11, 11:43:39 - INNY WPIS W DZIALE III
2. DZ. KW. / KA1B / 3580 / 18 / 1 - 2018-05-02, 11:27:47 - INNY WPIS W DZIALE III
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / KA1B / 11411 / 18 / 1 - 2018-10-24, 12:09:04 - APELACJA
2. DZ. KW. / KA1B / 11410 / 18 / 1 - 2018-10-24, 10:59:29 - APELACJA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	179345,76 (STO SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 76/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	
Wierzyciel hipoteczny		



Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	44663,05 (CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT TRZY 05/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	12562,70 (DWANAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT DWA 70/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	884 131,17 (OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE STO TRZYDZIEŚCI JEDEN 17/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	2 ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG OKREŚLONE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	OBNIŻONO KWOTĘ HIPOTEKI ORAZ USUNIĘTO Z PODSTAWY WPISU 4 TYTUŁY WYKONAWCZE	
Wierzyciel hipoteczny			



Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH, GLIWICE, 00102123400428, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	265580,27 (DZIEŚCIE SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT 27/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	73359,05 (SIEDZIEDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA PIĘC DZIESIĄT DZIEWIĘĆ 05/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	22459,40 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE CZTERYSTA PIĘC DZIESIĄT DZIEWIĘĆ 40/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	



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 działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

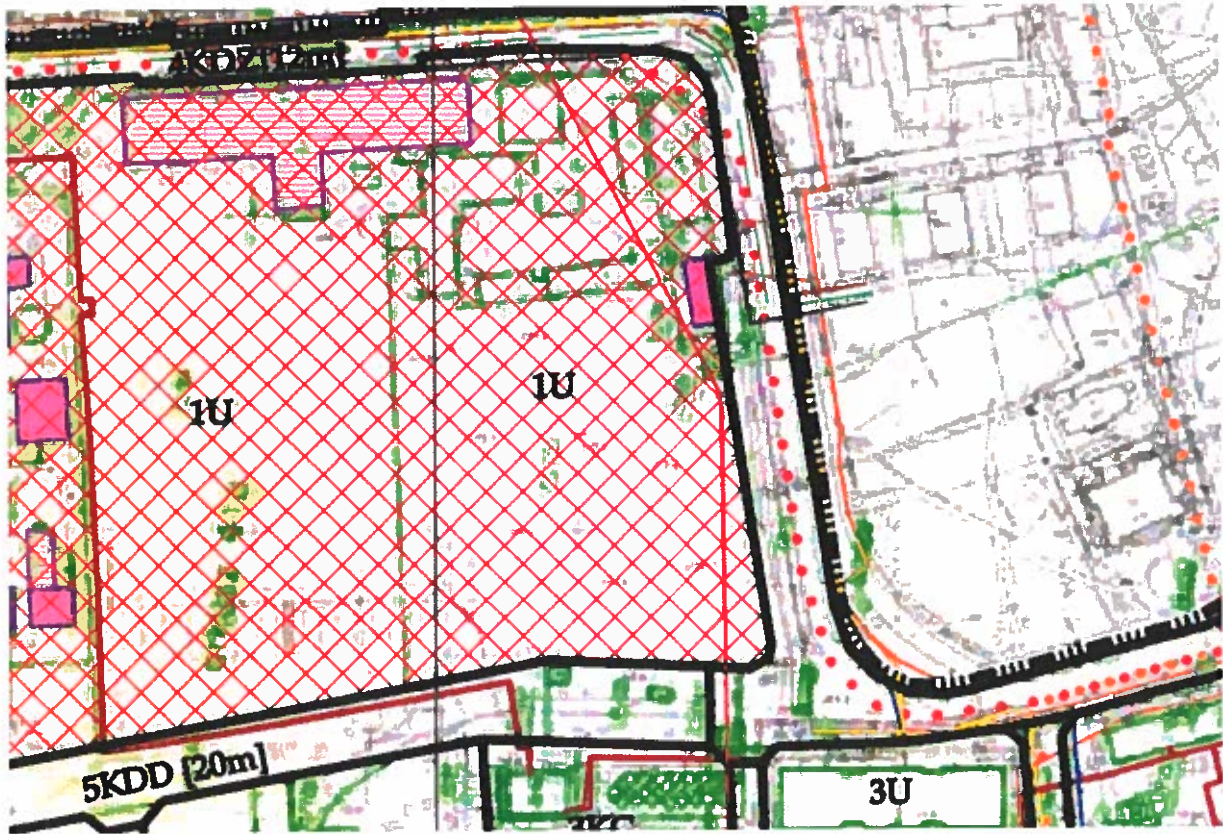
6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała Nr LVIII/941/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn”, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2010 r. nr 17 poz. 269 określa, że teren na którym położona jest szacowana nieruchomość przeznaczony jest pod usługi, symbol planu 1U.



Fragment rysunku planu miejscowego¹



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 7

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – U, oznaczone na rysunku Planu numerami wydzieli i symbolem identyfikacyjnym: od 1U do 6U;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków użyteczności publicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą: sieciami uzbrojenia terenu, obiektami małej architektury i urządzeniami budowlanymi;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków i form użytkowania, z dopuszczeniem ich przebudowy, z zastrzeżeniem zachowania ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w rozdziale 2 Uchwały,
 - b) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie): – równoległym lub prostokątnym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce

¹ <http://bip.czeladz.pl/dokumenty/1257324168.pdf>



- sąsiedniej, – równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,
- c) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
- d) w terenie 1U dopuszcza się stosowanie nietypowych materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak szkło i stal,
- e) w terenie 2U nakazuje się stylizację elewacji na wzór budownictwa przemysłowego lat 30tych, tj. w szczególności stosowanie materiałów wykończeniowych w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz zastosowanie kolorystyki nawiązującej do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku Planu, w tym szczególnie wykończenia narożników budynków oraz obramowania otworów okiennych i drzwiowych w odcieniach ugru, brązu lub czerwieni; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni wykończonych tynkiem na rzecz wykończenia cegłą lub kamieniem łamanym
- f) w pozostałych terenach nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych,
- g) w terenie 1U dopuszcza się stosowanie nietypowych kształtów dachu,
- h) w terenie 2U nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci i kształcie nawiązującym do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku Planu,
- i) w pozostałych terenach adaptuje się istniejące kształty dachów, nakazuje się nawiązanie kształtu dachów nowych budynków do dachów budynków istniejących,
- j) dopuszcza się realizację parkingów o powierzchni do 100 miejsc postojowych, a w terenach 1U i 2U o powierzchni powyżej 100 miejsc postojowych,
- k) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych z zachowaniem dopuszczeń wynikających z ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z wyjątkiem remontu lub odtworzenia pierwotnej formy ogrodzeń i murów na podstawie materiałów archiwalnych w terenie 1U,
- l) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczanie tablic reklamowych, z zakazem umieszczania tablic typu billboard w terenie 1U,
- m) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej, za wyjątkiem terenu 4U, w których dopuszcza się realizację takich obiektów o wysokości do 3,5m i powierzchni całkowitej do 30m² każdy,



n) w terenie 1U i 2U dopuszcza się realizację wolnostojących wież i masztów dla lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 60%,
- c) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%, d) zakazuje się realizowania nowej zabudowy o wysokości przekraczającej 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, z wyjątkiem terenu 6U, w którym nie ogranicza się wysokości zabudowy w przypadku budowy dzwonnicy lub wieży kościelnej;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

- a) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku Planu,
- b) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej miejsc postojowych,
- b) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w terenie 1U obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 Uchwały, dla obiektów typu A i B objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu,
- b) teren 1U stanowi strefę ochrony konserwatorskiej zabytków przemysłu i techniki „KWK Saturn Ruch I”, w której ustala się: – nakaz eksponowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku Planu, – zakaz realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem, – nakaz tworzenia ciągów komunikacji pieszej oraz aranżację przestrzeni, o wysokim standardzie zagospodarowania, tj. utwardzonych i wyposażonych w oświetlenie uliczne oraz elementy małej architektury i zieleni, – nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót, które w świetle prawa budowlanego wymagają pozwolenia na budowę;

6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc, a w terenach 1U i 2U nie mniej niż 30 miejsc,
- b) zakazuje się rozbudowy powierzchni użytkowej istniejących mieszkań o więcej niż 40% w odniesieniu do stanu istniejącego w dniu uchwalenia Planu, z wyjątkiem: – terenu 1U, w którym dopuszcza się realizację mieszkań pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych mieszkań nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej, –



terenu 5U, w którym dopuszcza się adaptację istniejącego budynku dla funkcji mieszkaniowych;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi: - 1U - z drogą 4KDZ, 5KDD i 1KDL, - 2U - z drogą 5KDD, 6KDD i 11KDD, - 3U - z drogą 4KDZ, 8KDD i 10KDD, - 4U - z drogą 4KDZ, - 5U - z drogą 2KDL, - 6U - z drogą 8KDD i 6KDD;

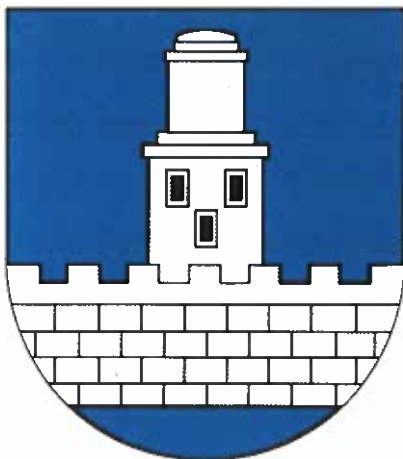
b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nieposiadającymi bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,

8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

Aktualna funkcja nieruchomości jest zgodna z przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym.

6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna



Czeladź leży w północno-wschodniej części województwa śląskiego, w obszarze miast składających się na Aglomerację Katowicką (Górnośląski Okręg Przemysłowy). Powierzchnia miasta wynosi ok. 1640 ha, a liczba mieszkańców wynosi ok. 33 500 (dane z 2010 r.) . Miasto sąsiaduje od północy i wschodu z Będzinem, od południowego wschodu z Sosnowcem, od południa z Katowicami, a od zachodu i północnego zachodu z Siemianowicami Śląskimi.

Przez Czeladź przebiegają drogi krajowe nr 86 i 94, co zapewnia dobre skomunikowanie z głównymi miastami regionu.



Położenie miasta²



Czeladź ma bogatą historię, w tym gospodarczą. Jednak w ostatnim wieku stopniowo traciło na znaczeniu, najpierw w wyniku zaprzestania eksploatacji wapnia, dolomitu, cynku i ołowiu, a następnie w związku z restrukturyzacją górnictwa węgla kamiennego. Mimo korzystnego usytuowania Czeladzi przy ważnych szlakach komunikacyjnych, przemiany gospodarcze w kierunku stabilnej zróżnicowanej struktury gospodarczej nie nastąpiły w takim tempie jak w przypadku innych miast aglomeracji.

Miasto Czeladź, na koniec 2015 r. liczyło 3182 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie regon – w 2010 r. było ich 3402. W sumie 95,32% podmiotów stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób. Z ogólnej liczby podmiotów, 12 było aktywnych w obszarze „rolnictwo. Leśnictwo, łowiectwo i rybactwo”, 612 w obszarze „przemysł i budownictwo” a 2558 podmiotów w obszarze „pozostała działalność”, w tym handel, transport i gospodarka magazynowa, informacja i komunikacja oraz inne usługi. Aktywności produkcyjne przede wszystkim koncentrują się przy następujących ulicach: Wojkowickiej, Wiosennej, Nowopogońskiej,

²

<https://www.google.pl/maps/place/Czelad%C5%BA/@50.3191051,19.0122448,12z/data=!4m2!3m1!1s0x4716d0fdb51eba5d:0x844cc7319329bcd5>



Rzemieśniczej oraz Handlowej i Gdańskiej (Wschodnie Strefa Ekonomiczna). Natomiast podmioty handlowe i usługowe znajdują się na obszarze Starego Miasta oraz we wschodniej części Czeladzi (wielkopowierzchniowe obiekty handlowe).

Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest na południowej części miasta, na terenach dawnej kopalni Saturn. Otoczenie szacowanej nieruchomości stanowią:

- od strony południowej budynek usługowy a dalej market Biedronka i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- od strony północnej teren niezabudowany a za ulicą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną
- od strony zachodniej tereny poprzemysłowe w trakcie rewitalizacji
- od strony wschodniej ulica Dehnelów a dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

Położenie³





Otoczenie



Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Dehnelów – kopia mapy ewidencyjnej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działkę nr 35/101 o powierzchni 513 m², jest równa, płaska, o kształcie wielokąta. Działka jest nieogrodzona, porośnięta pojedynczymi drzewami i krzewami. Szerokość działki wynosi około 15 metrów, długość około 40 metrów.



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

Zagospodarowanie nieruchomości





Szacowana nieruchomość⁴



⁴ <http://www.czeladz.geoportal.gminy.pl/>



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całościowy stosunek 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.

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od marca 2018 r. do marca 2020 r., które za przedmiot miały nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu usługowym i pokrewnym, zaś obszar analizy obejmował obszar powiatu będzińskiego. W analizowanym okresie odnotowano ponad 20 tego typu transakcji, z których po odrzuceniu transakcji udziałami oraz transakcji zawartymi w szczególnych warunkach, do dalszej wyceny wykorzystano:

ID	Numer repertorium	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Ulica	Pow. działki/ek	Cena netto	Cena jedn. netto	Cena jedn. skoryg. netto
1.	8151/2019	2019-08-14	Będzin	Będzin	Cieszkowskiego	1609	126250	78,46	80,49
2.	4446/2019	2019-07-26	Bobrowniki	Bobrowniki	Polna	6000	727200	121,2	124,57
3.	2223/2018	2018-08-28	Będzin	Będzin	Rolnicza	1366	130500	95,53	101,5
4.	2970/2018	2018-06-18	Mierzęcice	Mierzęcice		2003	144000	71,89	76,93
5.	3773/2018	2018-05-17	Będzin	Będzin	Zagórska	755	50000	66,23	71,1
6.	1402/2018	2018-03-19	Będzin	Będzin	Drzewna	1028	61000	59,34	64,08
7.	791/2018	2018-03-09	Czeladź	Czeladź	Sikorskiego	2125	184000	86,59	93,6
8.	2699/2018	2018-03-06	Będzin	Będzin	Zagórska	5335	560001	104,97	113,5

Jednocześnie zbadano stronę podażową podobnych nieruchomości, na podstawie anonsów na popularnych portalach nieruchomościowych podaż określono na kilkanaście ofert o cenach ofertowych zawierających się w przedziale 65 – 250 zł/m².



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 wynosi 3,65% - trendem tym zaktualizowano ceny transakcyjne.

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 są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowej 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 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami



podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami

Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami 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 cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).



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 posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości. Podejmując decyzję o zakupie nieruchomości usługowych nabywcy kierują się przede wszystkim następującymi cechami:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy	Waga
Lokalizacja	bardzo dobra	Położenie centralne, śródmiejskie, zapewniające odpowiednią ekspozycję nieruchomości, lokalizacja umożliwiająca ulokowanie w obiekcie różnych branż, położenie przy generatorach ruchu, dużym przepływie potencjalnych klientów	25%
	dobra	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	przeciętna	lokalizacja peryferyjna, mało rozwojowa, niekorzystnie postrzegana przez potencjalnych użytkowników tego typu nieruchomości	
Otoczenie	bardzo dobre	sąsiedztwo nowej lub zrewitalizowanej zabudowy o podobnym lub komplementarnym charakterze	10%
	dobre	otoczenie zabudowy o różnym charakterze oraz w różnym stanie technicznym i wizualnym, możliwe pojedyncze uciążliwości wynikające z sąsiedztwa	
	przeciętne	otoczenie zabudowy o zdecydowanie innym charakterze, sąsiedztwo nieatrakcyjne, generujące dyskomfort użytkownika nieruchomości	
Dojazd	bardzo dobry	bezpośredni dostęp do drogi publicznej o dużym znaczeniu komunikacyjnym, łatwy dostęp do dróg ponadlokalnych i lokalnych	20%



	dobry	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	słaby	dostęp do dróg lokalnych, drogi ponadlokalne w oddaleniu lub o utrudnionej dostępności	
Przeznaczenie w planie miejscowym	korzystne	szerokie przeznaczenie usługowe, pozwalające na lokalizację inwestycji o różnorodnym charakterze	20%
	średnie	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	niekorzystne	ściśle określone podstawowe i uzupełniające przeznaczenie, rygorystyczne ograniczenia wynikające z planu miejscowego	
Warunki zagospodarowania	korzystne	nieruchomość stanowiąca tzw. green field, bez pozostałości dawnej zabudowy, cieków wodnych, zadrzewień, zakrzaczeń, słupów energetycznych i innych sieci, różnic w wysokości tereny, działka kształtna, bez strat terenu wynikających z kształtu	10%
	przeciętne	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	niekorzystne	na nieruchomości występują zadrzewienia, zakrzewienia, ciek wodny, słupy i inne elementy infrastruktury, różnice w wysokości terenu, kształt wydłużony, o niekorzystnej proporcji długości i szerokości	
Prawo do gruntu	lepsze	prawo własności	10%
	gorsze	prawo użytkowania wieczystego	
Wielkość działki/ek	korzystna	powierzchnia powyżej 1000 m ²	10%
	niekorzystna	poniżej 1000 m ²	

9.2. Wybór nieruchomości do porównań

Ze zbioru 8 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną

$$C_{\min} = 64,08 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 124,57 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 124,57 \text{ zł/m}^2 - 64,08 \text{ zł/m}^2 = 60,49 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 60,49 \text{ zł/m}^2$$

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (nieruchomości w dalszej części opracowania oznaczone jako nieruchomość A, B i C).



Ceny nieruchomości podobnych:

A – nieruchomość przy ul. Rolniczej w Będzinie	101,50 zł/m ²
B – nieruchomość przy ul. Zagórskiej w Będzinie	71,10 zł/m ²
C – nieruchomość przy ul. Sikorskiego w Czeladzi	93,60 zł/m ²

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

NIERUCHOMOŚĆ A
<p>Będzin Ulica Rolnicza Data transakcji: 2018-08-28 Powierzchnia działek: 1366 m² Cena netto: 130 500 zł Opis: nieruchomość niezabudowana położona przy ulicy Rolniczej, o przeciętnych warunkach zagospodarowania, wśród zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Prawo użytkowania wieczystego. Przeznaczenie w planie miejscowym usługowe.</p>
NIERUCHOMOŚĆ B
<p>Będzin Ulica Zagórska Data transakcji: 2018-05-17 Powierzchnia działek: 755 m² Cena netto: 50 000 zł Opis: nieruchomość niezabudowana położona w przemysłowo-usługowej części miasta, o przeciętnych warunkach zagospodarowania, prawo własności, przeznaczenie w planie miejscowym usługowe komercyjne (UC).</p>
NIERUCHOMOŚĆ C
<p>Czeladź Ulica Sikorskiego Data transakcji: 2018-03-09 Powierzchnia działki: 2125 m² Cena transakcyjna: 184 000 zł Nieruchomość niezabudowana położona w dzielnicy Piaski, składająca się z dwóch działek przedzielonych drogą wewnętrzną (współwłasność drogi dojazdowej), z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, zadrzewiona i zakrzaczona, prawo własności, przeznaczenie w planie miejscowym usługowe (U).</p>



9.4. Wycena nieruchomości - tabele porównawcze

Poprawka dla nieruchomości A						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja ogólna	20%	60	12 zł	0%	- zł
2.	Otoczenie	15%	60	9 zł	0%	- zł
3.	Dojazd	20%	60	12 zł	0%	- zł
4.	Przeznaczenie w planie miejscowym	10%	60	6 zł	0%	- zł
5.	Warunki zagospodarowania	15%	60	9 zł	-50%	- 5 zł
6.	Prawo do gruntu	10%	60	6 zł	100%	6 zł
7.	Wielkość działki/ek	10%	60	6 zł	-100%	- 6 zł
	Razem:	100%		60 zł	Razem:	- 5 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości A						
cena transakcyjna:					101,50	zł
wyliczona poprawka:					-4,54	zł
poprawiona wartość:					96,96	zł

Poprawka dla nieruchomości B						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja ogólna	20%	60	12 zł	50%	6 zł
2.	Otoczenie	15%	60	9 zł	50%	5 zł
3.	Dojazd	20%	60	12 zł	50%	6 zł
4.	Przeznaczenie w planie miejscowym	10%	60	6 zł	0%	- zł
5.	Warunki zagospodarowania	15%	60	9 zł	-50%	- 5 zł
6.	Prawo do gruntu	10%	60	6 zł	0%	- zł
7.	Wielkość działki/ek	10%	60	6 zł	0%	- zł
	Razem:	100%		60,49 zł	Razem:	12 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości B						
cena transakcyjna:					71,10	zł
wyliczona poprawka:					12,10	zł
poprawiona wartość:					83,20	zł



Poprawka dla nieruchomości C						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja ogólna	20%	60	12 zł	0%	- zł
2.	Otoczenie	15%	60	9 zł	0%	- zł
3.	Dojazd	20%	60	12 zł	0%	- zł
4.	Przeznaczenie w planie miejscowym	10%	60	6 zł	0%	- zł
5.	Warunki zagospodarowania	15%	60	9 zł	0%	- zł
6.	Prawo do gruntu	10%	60	6 zł	100%	6 zł
7.	Wielkość działki/ek	10%	60	6 zł	-100%	- 6 zł
Razem:		100%		60,49 zł	Razem:	- zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
cena transakcyjna:					93,60	zł
wyliczona poprawka:					0,00	zł
poprawiona wartość:					93,60	zł

Średnia arytmetyczna skorygowanych cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 91,25 zł/m²

Oszacowana wartość nieruchomości wycenianej wynosi więc:

$$513 \text{ m}^2 \times 91,25 \text{ zł/m}^2 = 46\,813,17 \text{ zł}$$

"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: 46 800 zł /czterdzieści sześć tysięcy osiemset złotych/

10. Wartość 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 eksponowania 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 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

46 800 zł x 0,8 = 37 440 zł /trzydzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści złotych/

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Czeladzi przy ul. Dehnelów wynosi **46 800 zł /czterdzieści sześć tysięcy osiemset złotych/**.

Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości takie jak lokalizacja, warunki zagospodarowania, wielkość itp.

Oszacowana wartość rynkowa znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

UWAGA! W dacie wyceny rynek znajduje się w okresie niepewności spowodowanej epidemią COVID-19, transakcje w dużej mierze zostały wstrzymane, nie ma jednak podstaw do dokonywania korekt (w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu.

12. 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;



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

- 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.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej KA1B/00054989/2 w dniu 25.04.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu:



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KA1B/00054989/2**, STAN Z DNIA 2020-04-25 16:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	35/101		
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, CZELADŹ		
Ulica	DEHNELÓW		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KA1B / 00030332 / 8, 0,0513 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0513 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS Z OPERATU EWIDENCYJNEGO , 2015-09-07, STAROSTA BĘDZIŃSKI, BĘDZIN (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./KA1B/00005504/15/001, 2015-09-22 10:50:00, 2015-10-27-16.21.36.277732, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KA1B/00054989/2**, STAN Z DNIA 2020-04-25 16:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KA1B/00054989/2**, STAN Z DNIA 2020-04-25 16:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
		2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "GER-POL" ANDRZEJ BĘDKOWSKI, JOLANTA BĘDKOWSKA SPÓŁKA JAWNA, GLIWICE, 271973586	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	---
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 2779/2015, 2015-09-18, AGATA CHYLIŃSKA, 11 LISTOPADA 8/ CZELADŹ, 41-250 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./KA1B/00005504/15/001, 2015-09-22 10:50:00, 2015-10-27-16.21.36.277732, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KA1B/00054989/2**, STAN Z DNIA 2020-04-25 16:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KA1B / 7593 / 18 / 1 - 2018-07-11, 11:43:39 - INNY WPIS W DZIALE III
2. DZ. KW. / KA1B / 3580 / 18 / 1 - 2018-05-02, 11:27:47 - INNY WPIS W DZIALE III

BRAK WPISÓW

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1B/00054989/2, STAN Z DNIA 2020-04-25 16:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KA1B / 11411 / 18 / 1 - 2018-10-24, 12:09:04 - APELACJA
2. DZ. KW. / KA1B / 11410 / 18 / 1 - 2018-10-24, 10:59:29 - APELACJA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	179345,76 (STO SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 76/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	44663,05 (CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT TRZY 05/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu 3
Numer hipoteki (roszczenia)		3			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		12562,70 (Dwanaście tysięcy pięćset sześćdziesiąt dwa 70/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH		
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
Numer hipoteki (roszczenia)		4			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		884 131,17 (OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE STO TRZYDZIEŚCI JEDEN 17/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	2	ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG OKREŚLONE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		OBNIZONO KWOTĘ HIPOTEKI ORAZ USUNIĘTO Z PODSTAWY WPISU 4 TYTUŁY WYKONAWCZE		
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH, GLIWICE, 00102123400428, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu 17
Numer hipoteki (roszczenia)		5			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		265580,27 (DWIEŚCIE SZEŚCZDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT 27/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE		
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu 17
Numer hipoteki (roszczenia)		6			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		73359,05 (SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE TRZYSTA PIĘCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 05/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE		
Wierzyciel hipoteczny					
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA		
Lp. 7.	---				Nr

Numer hipoteki (roszczenia)	7	podstawy wpisu
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	17
Suma (słownie), waluta	22459,40 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE CZTERYSTA PIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 40/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ZABRZE, 00001775600173, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, 480071DZPDZ17/001056, 2017-05-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZABRZU, ZABRZE <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)</i> DZ. KW./KA1B/00007082/17/001, 2017-10-02 08:50:00, 2017-10-04-11.00.17.823123, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
17	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, 480071DZPDZ18/000492, 2018-02-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZABRZU, ZABRZE <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)</i> DZ. KW./KA1B/00007131/18/001, 2018-07-04 08:20:00, 2018-09-07-13.37.22.374526, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
18	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2, TW 2413-SEW.723.4123.2017, 2017-12-04, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
19	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2, TW 2413-SEW.723.4161.2017, 2017-12-05, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
20	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2, TW 2413-SEW.723.4160.2017, 2017-12-05, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
21	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 3, TW 2413-SEW.723.2820.2017, 2017-07-21, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
22	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2, TW 2413-SEW.723.216.2018, 2018-02-05, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
23	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 3, TW 2413-SEW.723.4124.2017, 2018-01-05, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

- 24 **DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2**, TW 2413-SEW.723.3494.2017, 2018-01-05, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 25 **DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2**, TW 2413-SEW.723.131.2018, 2018-01-18, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 26 **DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2**, TW 2413-SEW.723.132.2018, 2018-01-18, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)
DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 27 **POSTANOWIENIE**, IV CA 705/19, 2019-06-13, SĄD OKRĘGOWY W KATOWICACH WYDZIAŁ IV CYWILNY-ODWOŁAWCZY, KATOWICE
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu)
DZ. KW./KA1B/00011410/18/002, 2018-10-15 09:30:00, 2019-09-25-12.10.37.503347, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

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: hsbjoko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

3 Ubezpieczony: RZECZoznawca MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbjoko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 144,58 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	144,58
Termin płatności	12.03.2020

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

64 1240 6960 3014 0110 1544 1192

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

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).

Z) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Burze Ubezpieczycieli Komercyjnych.

Postanowienia dodatkowe

1. 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, odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną rażąco niedbalstwem.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * 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).
- * 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).
- * 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 będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Przeznaczam informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inżynierze ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o zastosowanym w tym celu podjęciu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informację o Administratorze danych osobowych.
- * 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 zleżające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów

finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

9. * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, o także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pami/Pani danych osobowych jest zgodna, ma Pami/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* W polu oznacza zgodę

Pełna nazwa spółki:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechna 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. Łopuszańska 38D, 02-332 Warszawa.

1017655498/pc:100000256891619/BE20 PIN: 4270

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

CZU/19G12_01/20200227.1131/prodppu03-148359035.3/FILE/pc:100000256891619





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobście albo przesyłą pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia 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 informacje, w których:
 - 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 wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia roszczeń 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 ze 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 rozpatrywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Rzecznika Finansowego.
- W przypadku umowy zawieszanej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę podmiotom platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <https://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za dostarczenie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej o kontakt z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
- Językiem używanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/dów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą


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

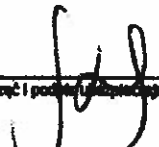
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na czuby rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, nie później niż 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 doręczane 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 SZEŁUK - BOJKO
 E-mail: hsbojko@gmail.com
 Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 27.02.2020 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK - BOJKO
 Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy


Pośrednictwo ubezpieczeniowe
 Tomasz Strzałczyński
 40-788 Katowice, ul. Zielona 2
 e-mail: tstrzalczyk@agentpzu.pl
 tel. 804 004 866

801 102 102 lub (nr) +48 22 566 55 55
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1017655498/pc:10000256891619/BE20 PIN: 4270

801 102 102 pzu.pl