



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
ZABUDOWANEJ BUDYNKEM MIESZKALNYM
I BUDYNKIEM GOSPODARCZYM**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566**

Ścinawa, Krzyżowa



PIEKARY ŚL. 31.03.2021 r.





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENIŃ 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	Krzyżowa, gmina Ścinawa, powiat lubiński
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr 116 i 123, o łącznej powierzchni 7800 m ² , objęta księgą wieczystą LE1U/00007817/3. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działki nr 116 i 123, o powierzchni 7800 m ² , objętej księgą wieczystą LE1U/00007817/3.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Nr działki, obręb, powierzchnia	116, 123, obręb Krzyżowa powierzchnia 7800 m ²
Nr księgi wieczystej	LE1U/00007817/3
Wartość rynkowa nieruchomości	82 000 zł /osiemdziesiąt dwa tysiące złotych/
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	65 600 zł /sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych/
Data na którą określono wartość	31.03.2021 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	31.03.2021 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.....	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	16
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	17
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ	17
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	18
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA PARAMI.....	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI.....	20
9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ	21
9.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	21
9.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI – TABELY PORÓWNAWCZE	22
10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	24
11. WNIOSKI Z WYCENY.....	24
12. KŁAUZULE I OGRANICZENIA	24
13. ZAŁĄCZNIKI	25



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomości gruntowa stanowiąca działki nr 116 i 123, o łącznej powierzchni 7800 m², objęta księgą wieczystą LE1U/00007817/3.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działki nr 116 i 123, o powierzchni 7800 m², objętej księgą wieczystą LE1U/00007817/3.

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 03.10.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1990)/
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1228)
- 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

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe. Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne i Noty Interpretacyjne publikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, jako dorobek środowiska do dowolnego zastosowania, wykorzystywane będą w zakresie uznanym przez rzeczoznawcę majątkowego za uzasadniony a ich wykorzystanie wskazane zostanie w tych częściach operatu szacunkowego, w których zostały one wykorzystane.



4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 23.03.2021 r.
- badanie KW LE1U/00007817/3 w dniu 12.10.2020 r.
- informacje uzyskane od Właściciela
- informacje zawarte na geoportalu gminy Ścinawa i powiatu lubińskiego
- 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	30.03.2021 r.
Data na którą określono wartość	31.03.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	23.03.2021 r.
Data sporządzenia operatu	31.03.2021 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LE1U/00007817/3, w wyniku badania której, w dniu 30.03.2021 r. stwierdzono, że zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		2	2
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		116	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		123	---



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

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA
--	--------	---	---

Obszar całej nieruchomości	0,7800 HA	Nr podstawy wpisu	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 wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF STANISŁAW GŁĄB, STANISŁAW, DANUTA, 66111104895			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
---	--	--	--

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	1		4, 9, 10	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z WNIOSKU WIERZycIELA: DEUTSCHE LEASING POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 1111/16			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	3.4. (3.4.5.) - EGZEKUCJA RÓWNIEŻ W SPRAWIE KM 723/18		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	PAVLO PELEKHATVY (KM 723/18)		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	2		13	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU Z DNIA 9 MARCA 2020 R., SYGN. AKT V G 256/19, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GŁĄB,			



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

	PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ "VOL-TRANZ" GŁĄB KRZYSZTOF.	
--	--	--

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	75265,60 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE SZESZCZDZIESIĄT PIĘĆ 60/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI: TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W WYSOKOŚCI 69600,10ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI W KWOCIE 5665,50ZŁ WYLICZONYMI NA DZIEŃ 06-09-2017 R. Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 05.2016R. DO 10.2016 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 05.2016 R. DO 10.2016 R. ORAZ FP I FGSP OD 05.2016 R. DO 10.2016 R., ART. 26 UST. 3 I 4 USTAWY Z DNIA 13-10-1998 R. O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W ZW. Z ART. 35 PAR. 2 USTAWY Z DNIA 29-08-1997 R. ORDYNACJA PODATKOWA	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU , WARSZAWA, 00001775600252, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	19627,69 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚCZSET DWADZIEŚCIA SIEDEM 69/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI: (1/9 Z SUMY HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ) WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM W DNIU 26 STYCZNIA 2017 R. PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE O SYGN. AKT X GNC 1739/16, OBEJMUJĄCEGO NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, POZOSTAŁĄ DO SPŁATY W WYSOKOŚCI 93.974,32 ZŁ NA DZIEŃ 08.06.2018R. ORAZ KWOTĘ 5677,00 ZŁ Z TYTUŁU KOSZÓW POSTĘPOWANIA ORAZ ODSETEK USTAWOWYCH OD KWOTY 163.196,53ZŁ OD DNIA 12 KWIEŹNIA 2016R. DO DNIA 5 LUTEGO 2017R. W WYSOKOŚCI 9.358,09ZŁ, ORAZ OD KWOTY 93.974,32ZŁ OD DNIA 6 LUTEGO 2017R. DO DNIA 8 CZERWCA 2018R. W KWOCIE 8.776,94ZŁ, ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE	
Wierzyciel hipoteczny			



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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA, ŁÓDŹ, 472191767, 0000022886	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	150918,09 (STO PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET OSIEMNAŚCIE 09/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES OD 10.2017 R. DO 08.2018 R. W KWOCIE 89.118,76 ZŁ, KOSZTY UPOMNIEN W KWOCIE 104,40 ZŁ, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 5.572,00 ZŁ I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE NA DZIEŃ 21.02.2019 R. W KWOCIE 5.816,90 ZŁ, ART. 26 UST. 3 I 4 USTAWY Z DNIA 13-10-1998 R. O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W ZW. Z ART. 35 PAR. 2 USTAWY Z DNIA 29-08-1997 R. - ORDYNACJA PODATKOWA	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU, WARSZAWA, 00001775600252, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

W dniu 30.03.2021 r. na geoportalu powiatu lubińskiego zawarto następujące dane:

Numer działki:	116
Identyfikator:	021104_5.0009.116
Obręb ewidencyjny:	Krzyżowa
Arkusze:	1
Jednostka rejestrowa:	G21
Numer KW:	- brak uprawnień -
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.65
Klasoużytki:	LIV, PsIV, Br-PsIV
Adres:	Krzyżowa
Atrybuty dodatkowe:	

Numer działki:	123
Identyfikator:	021104_5.0009.123
Obręb ewidencyjny:	Krzyżowa
Arkusze:	1
Jednostka rejestrowa:	G21
Numer KW:	- brak uprawnień -
Powierzchnia ewid. [ha]:	0.13
Klasoużytki:	LIV
Adres:	Krzyżowa
Atrybuty dodatkowe:	

Numer ewidencyjny:	110
Identyfikator:	021104_5.0009.110_BUD
Obręb ewidencyjny:	Krzyżowa
Adres:	
Działka:	116
Główna funkcja:	
Rok zakończenia budowy:	
Kondygnacje nadziemne:	1
Kondygnacje podziemne:	
Powierzchnia zabudowy [m2]:	183
Status:	wybudowany

Numer ewidencyjny:	94
Identyfikator:	021104_5.0009.94_BUD
Obręb ewidencyjny:	Krzyżowa
Adres:	
Działka:	116
Główna funkcja:	
Rok zakończenia budowy:	
Kondygnacje nadziemne:	1
Kondygnacje podziemne:	
Powierzchnia zabudowy [m2]:	141
Status:	wybudowany



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: 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.

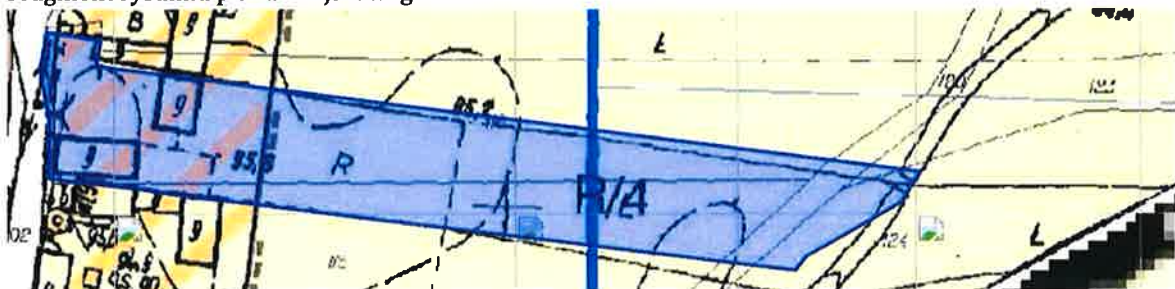
Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

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 XLIII/274/2005 RADY MIEJSKIEJ W ŚCINAWIE z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ścinawa, zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Ścinawie nr LXXXI/402 /10 z dnia 25 marca 2010, ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego nr 103 z dnia 02 czerwca 2010 poz. 1609, określa, że szacowana nieruchomość położona jest na obszarze terenów użytków rolnych, łąk i pastwisk o symbolu XI-R/4 oraz XI-RM/8 - teren zabudowy zagrodowej.

Fragment rysunku planu miejscowego¹



¹ [Gmina Ścinawa \(gison.pl\)](http://gison.pl)



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

3. **RM/1-8-** przeznaczenie podstawowe- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - 1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
 - a) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - b) Przeznaczenie uzupełniające:
 - c) usługi nie wymagające wielokrotnego w ciągu doby (ponad 2 kursy) i uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - d) urządzenia towarzyszące,
 - e) zieleń urządzona.
 - 2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 1. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dla działek, gdzie nie są wyznaczone linie zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - b) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na trzy kondygnacje naziemne - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 8 m,
 - c) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków usługowych na trzy kondygnacje naziemne - maksymalna wysokość ściany liczona od podstawy ściany do okapu dachu na 10 m,
 - d) obowiązuje stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75,
 - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki - 40%,
 - g) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
 - h) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
 - i) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.



7. **R/1-4** - przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze - uprawy polowe,
- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczegółowych.

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

6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna



Miasto i gmina Ścinawa położona jest na lewym brzegu Odry, w północnej części województwa dolnośląskiego, zajmując powierzchnię ponad 16 tys. Ha. Wchodzi w skład powiatu lubińskiego, na które obok miasta i gminy Ścinawa składają się: miasto Lubin, gmina Lubin i gmina Rudna. Miasto i gmina Ścinawa graniczy: od północy z Gminą Rudna, od południa z Gminą Prochowice, od wschodu z Gminą Wińsko i Gminą Wołów, od zachodu z Gminą Lubin. Miasto i gmina Ścinawa jest gminą miejsko - wiejską, z siedzibą w mieście Ścinawa.

W granicach Gminy znajduje się 21 miejscowości położonych administracyjnie w 19 sołectwach oraz miasto Ścinawa. W kolejności alfabetycznej są to sołectwa: Buszkowice, Chełmek Wołowski, Dąbrowa Środkowa, Dąbrowa Dolna, Dębiec, Dłużyce, Dzieszław, Dziewin, Jurcz, Krzyżowa, Lasowice, Parszowice, Przychowa, Redlice, Ręszów, Sitno, Turów, Tymowa, Wielowieś, Zaborów. Miejscowość bez statusu sołectwa to Grzybów. Największe z nich pod względem liczby mieszkańców to: Tymowa, Parszowice, Ręszów. Gmina usytuowana jest w odległości około 60 km od centrum administracyjnego województwa - Wrocławia oraz w stosunkowo niewielkiej odległości od granic z Czechami i Niemcami. Przez Gminę przebiega droga krajowa nr 36 z północnego - wschodu na zachód, łącząc Ścinawę z Rawiczem i Lubinem, z północy na południe przebiega droga wojewódzka nr 292 relacji Nowa Sól - Lisowice, łącząca Ścinawę z Chobienią i Prochowcami, w Ścinawie swój początek ma droga wojewódzka nr 340 w kierunku Oleśnicy, łącząca Ścinawę z Wołowem. Szczególne walory przyrody doliny Odry - „Łęgi Odrzańskie” i starorzecza - są dużą wartością przyrodniczą i krajobrazową Gminy.



Położenie gminy Ścinawa



Lokalizacja szczegółowa

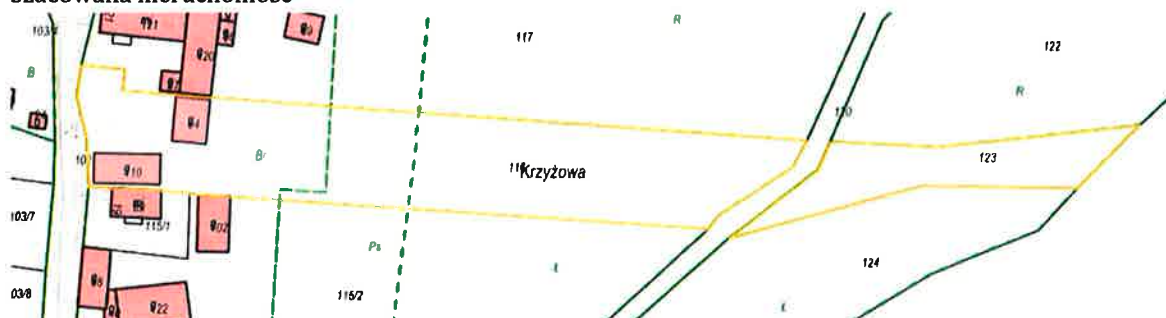
Szacowana nieruchomość położona jest w gminie Ścinawa, w miejscowości Krzyżowa. Krzyżowa to miejscowość o charakterze rolniczym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skupiona jest we wschodniej części wsi. Nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości, wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów użytkowanych rolniczo.

Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działki nr 116 i 123 o łącznej powierzchni 7800 m². Działki mają kształt wydłużonego wielokąta, są płaskie, równe, oddzielone od siebie rowem melioracyjnym. Działka nr 116 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym. Niezabudowana część nieruchomości stanowi zielenie nieurządzone. Działka nr 123 jest niezabudowana. Działka 116 ogrodzona ogrodzeniem z siatki na słupkach stalowych, brama wjazdowa stalowa.



Szacowana nieruchomości²



Opis zabudowy

Działka nr 116 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, murowanym z cegły, w bardzo złym stanie technicznym oraz budynkiem gospodarczym w bardzo złym stanie technicznym.

Zużycie obiektu budowlanego jest utratą jego wartości w stosunku do kosztów wytworzenia (budowy) nowego obiektu, w wyniku zużycia technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego.

Na zużycie techniczne wpływ mają czynniki:

- wiek obiektu,
- trwałość zastosowanych materiałów,
- jakość wykonawstwa budowlanego,
- prowadzona gospodarka remontowa,
- warunki eksploatacji obiektu,
- stan środowiska eksploatacji obiektu.

Zużycie techniczne budynku określono na 90% co odpowiada stanowi technicznemu złemu.

Na zużycie funkcjonalne obiektu budowlanego wpływ mają czynniki:

- zmiana preferencji i wymagań użytkowników w zakresie bryły architektonicznej budynku i aranżacji wnętrza,
- zmiana funkcji obiektu,
- postęp techniczny,
- zmiana norm i warunków technicznych użytkowania obiektu.

Zużycie funkcjonalne określono na 60%.

Na zużycie środowiskowe obiektu budowlanego wpływ mają czynniki:

- stan środowiska naturalnego,
- zapotrzebowanie społeczne na określony sposób użytkowania obiektu budowlanego.

Zużycie środowiskowe nie występuje.

² <https://lubinski.webewid.pl/e-uslugi/porta1-rzeczoznawcy>



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 nieruchomość





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





7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określanej 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.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar gminy Ścinawa pod kątem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Okres analizy zawiera się między styczniem 2019 r. a marcem 2021 r.

Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest rynkiem średnio rozwiniętym, w badanym okresie zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

L.P.	Nr rep.	Data transakcji	Położenie	Pow. Działki	Cena transakcyjna
1.	32/2019	03.01.2019	Lasowice	1100	100 000 zł
2.	728/2020	21.02.2020	Buszkowice	3400	82 000 zł
3.	3662/2020	06.04.2020	Chełmek Wołowski	3983	80 000 zł
4.	6885/2019	27.06.2019	Dąbrowa Środkowa	13800	55 000 zł
5.	13410/2020	24.11.2020	Parszowice	401	50 000 zł
6.	6277/2020	20.08.2020	Zaborów	2500	180 000 zł
7.	8607/2020	30.10.2020	Parszowice	2700	135 000 zł

Podaż na lokalnym rynku rozumianym jako obszar gminy Ścinawa, określono, na podstawie anonsów w popularnych portalach nieruchomościowych, na kilka ofert o cenach ofertowych zawierających się w przedziale 50 000 ÷ 200 000 zł. Zidentyfikowano m.in. ofertę:



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



Działka bud. 25ar Buszkowice

Działka na sprzedaż: Ścinawa, lubiński, dolnośląskie

 [Dodaj do ulubionych](#)

2 500 m² 32 zł/m²

80 000 zł

LOFT24.PL

Opis: Ścinawa- Buszkowice- działka budowlana o powierzchni 25 arów. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym (parterowym z poddaszem użytkowym, poniemieckim) o powierzchni 192 m² oraz dwoma budynkami gospodarczymi o powierzchniach 138 m² i 143 m². Budynki do generalnego remontu. Oznaczenie MN/1-5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza o niskiej intensywności zabudowy. Woda ze studni, instalacja elektryczna doprowadzona do budynku mieszkalnego. Działka z nasadzeniami w całości ogrodzona. Cicha i spokojna okolica. CENA DO NEGOCJACJI !

Aktualizacja cen transakcyjnych

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomości podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku oscyluje wokół 0 – co oznacza, że ceny na lokalnym rynku są stabilne i nie ma podstaw do aktualizacji cen transakcyjnych.

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 zabudowane 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).

Ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taką jak np. 1 m powierzchni gruntu czy budynku lub roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości.

Rzecznawca majątkowy powinien mieć na uwadze konieczność stosowania identycznych jednostek odniesienia.

W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Wynika to głównie ze stosowania Standardów Rzecznawców Majątkowych Standard III.7. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że wskazywane powierzchnie budynków, na podstawie których możliwe byłoby zastosowanie jednostki porównawczej, podawane były bez adnotacji o jaki rodzaj powierzchni chodzi - np. powierzchnię użytkową, powierzchnię ogólną, powierzchnię netto itp. oraz na podstawie jakich norm dokonano obmiarów tych powierzchni. Ma to szczególne znaczenie, zwłaszcza w przypadku, gdy nie jest równie możliwe ustalenie powierzchni budynków szacowanych w oparciu o jakąkolwiek normę ISO lub PN - obligatoryjnym jest więc założenie, że jednostki porównawcze muszą być jednorodne, a w przypadku nieruchomości szacowanej, jak i nieruchomości przyjętych do porównań takich założeń, po przebadaniu aktów notarialnych i analizie dostępnych informacji o szacowanej nieruchomości, nie da się spełnić.

Dostępne do analizy rynku nieruchomości transakcje nieruchomościami nie zawierały pewnej informacji co do sposobu ustalania obmiarów obiektów wchodzących w skład



tych nieruchomości, zdecydowano więc przyjąć jako jednostkę porównawczą całą nieruchomość czy wydzieloną jej część, a wskazywane powierzchnie budynków potraktować jako informację pomocniczą. Ponadto, w trakcie analizy rynku stwierdzono, że na cenę transakcyjną wpływ mają takie cechy jak wielkość działki oraz jej zagospodarowanie, a cech tych nie można w żaden sposób powiązać z powierzchnią budynku, co za tym idzie zastosowanie jako jednostki porównawczej powierzchni użytkowej budynku w zakresie tych cech dałoby błędne i zafałszowane wyniki.

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.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

Lokalizacja 20% – rozumiana jako usytuowanie w stosunku do infrastruktury społecznej, komunikacji publicznej, drogi dojazdowej

- bardzo dobra
- dobra
- przeciętna

Otoczenie 20% - nie generujące emisji (hałas, zapach itp.,)

- korzystne
- przeciętne
- niekorzystne

Stan techniczny 50% – uzależnione od prowadzonej gospodarki remontowej, odpowiedniej konserwacji i eksploatacji, wyposażenia w instalacje i sposobu ogrzewania

- dostateczny
- słaby – do remontu
- zły – do kapitalnego remontu lub wyburzenia

Wielkość i zagospodarowanie działki 10% – rozumiana jako powierzchnia zapewniająca komfortowe użytkowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz umożliwiającą zagospodarowanie jako ogród przydomowy, sad itp



- korzystna
- przeciętna
- niekorzystna

9.2. Wybór nieruchomości do porównań

Ze zbioru 7 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną

$$C_{\min} = 50\,000 \text{ zł}$$

$$C_{\max} = 180\,000 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 180\,000 \text{ zł} - 50\,000 = 130\,000 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 130\,000 \text{ zł}$$

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

Ceny nieruchomości podobnych:

A – nieruchomość w Parszowicach	135 000 zł
B – nieruchomość w Chełmku Wołowskim	80 000 zł
C – nieruchomość w Buszkowicach	82 000 zł

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość A

Parszowice

Nr repertorium: 8607/2020

Data transakcji: 2020-10-30

Cena transakcyjna: 135 000 zł

Powierzchnia działki: 2700 m²

Opis: nieruchomość położona w Parszowicach, w centralnej części miejscowości, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i użytków rolnych, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi, w stanie do remontu bieżącego (stan dostateczny).



Nieruchomość B

Chełmek Wołowski

Nr repertorium: 3662/2020

Data transakcji: 2020-04-06

Cena transakcyjna: 80 000 zł

Powierzchnia działki: 3983 m²

Opis: nieruchomość położona w Chełmku Wołowskim, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i użytków rolnych, zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi w złym stanie technicznym.

Nieruchomość C

Buszkowice

Nr repertorium: 728/2020

Data transakcji: 2020-02-21

Cena transakcyjna: 82 000 zł

Powierzchnia działki: 3400 m²

Opis: nieruchomość położona w Buszkowicach, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i użytków rolnych, zabudowę stanowi: poniemiecki budynek mieszkalny, stodoła, stajnia, do kapitalnego remontu, bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

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	20%	130 000,00	26 000,00 zł	-50%	- 13 000,00 zł
2.	Otoczenie	20%	130 000,00	26 000,00 zł	0%	- zł
3.	Stan techniczny	50%	130 000,00	65 000,00 zł	-100%	- 65 000,00 zł
4.	Wielkość działki	10%	130 000,00	13 000,00 zł	100%	13 000,00 zł
	Razem:	100%		130 000,00 zł	Razem:	- 65 000,00 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości A						
	cena transakcyjna:				135 000,00	zł
	wyliczona poprawka:				-65 000,00	zł
	poprawiona wartość:				70 000,00	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	20%	130 000,00	26 000,00 zł	0%	- zł
2.	Otoczenie	20%	130 000,00	26 000,00 zł	0%	- zł
3.	Stan techniczny	50%	130 000,00	65 000,00 zł	0%	- zł
4.	Wielkość działki	10%	130 000,00	13 000,00 zł	50%	6 500,00 zł
	Razem:	100%		130 000,00 zł	Razem:	6 500,00 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości B						
cena transakcyjna:					80 000,00	zł
wyliczona poprawka:					6 500,00	zł
poprawiona wartość:					86 500,00	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	20%	130 000,00	26 000,00 zł	0%	- zł
2.	Otoczenie	20%	130 000,00	26 000,00 zł	0%	- zł
3.	Stan techniczny	50%	130 000,00	65 000,00 zł	0%	- zł
4.	Wielkość działki	10%	130 000,00	13 000,00 zł	50%	6 500,00 zł
	Razem:	100%		130 000,00 zł	Razem:	6 500,00 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
cena transakcyjna:					82 000,00	zł
wyliczona poprawka:					6 500,00	zł
poprawiona wartość:					88 500,00	zł

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wycenianej, wyliczona jako średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 81 667 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: 82 000 zł /osiemdziesiąt dwa tysiące 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:

$$82\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 65\ 600\ \text{zł} / \text{sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych}/$$

11. Wnioski z wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na 82 000 zł.

Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości i znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, jest również możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

Ze względu na cel wyceny dokonano podziału określonej powyżej wartości rynkowej na część zabudowaną i część niezabudowaną:

Nr działki	Powierzchnia	Wartość
116 - zabudowana	6500	79400
123 - niezabudowana	1300	2600

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;



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

- 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.

13. Załączniki

- wydruk KW LE1U/00007817/3 w dniu 30.03.2021 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu:



**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LE1U/00007817/3, STAN Z DNIA
2020-10-12 18:27**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	116		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	---
Numer działki	123		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	DOLNOŚLĄSKIE, LUBIŃSKI, ŚCINAWA, KRZYŻOWA	

Obszar całej nieruchomości	0,7800 HA	Nr podstawy wpisu	2
----------------------------	------------------	-------------------	----------

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	ŁAM 4 WPIS: KART. 3 PRZY KW 13953 ŁAM 5 WPIS: GOSPODARSTWO ROLNE Z ZABUDOWANIAMAMI ŁAM 8 WPIS: -NA PODSTAWIE OPISU I PLANU ZB. DOK. NR 2, Z DNIA 14.01.1965R. L. DZ. PL. I DOK. 4976, WPISANO 24.01.1968R.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

2

WYPIS I WYRYS, 2008-09-29; 11-13, LE1U/00063009/6

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./LE1U/00004026/09/004, 2009-04-09 13:58:43, 2009-04-14-13.22.19.834413, NIE, 1, LE1U/00063009/6

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LE1U/00007817/3, STAN Z DNIA
2020-10-12 18:27**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LE1U/00007817/3, STAN Z DNIA
2020-10-12 18:27**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.

Nr
podstawy
wpisu
3

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

Lp. 1. 2 1 / 1 ---

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) **KRZYSZTOF STANISŁAW GŁĄB, STANISŁAW, DANUTA, 66111104895**

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

3

UMOWA SPRZEDAŻY, 6701/2016, 2016-09-23, MAŁGORZATA NIESPODZIEWANY, LUBIN; 34-39
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00007912/16/001, 2016-09-23 17:33:44, 2016-09-29-11.53.48.517617, NIE, 31-39
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LE1U/00007817/3, STAN Z DNIA
2020-10-12 18:27**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	4, 9, 10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z WNIOSKU WIERZYCIELA: DEUTSCHE LEASING POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 1111/16	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. 3.4. (3.4.5.) - EGZEKUCJA RÓWNIEŻ W SPRAWIE KM 723/18	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. PAVLO PELEKHATVY (KM 723/18)	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	13
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU Z DNIA 9 MARCA 2020 R., SYGN. AKT V G 256/19, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GŁĄB, PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ "VOL-TRANZ" GŁĄB KRZYSZTOF.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

4

WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1111/16, 2017-03-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE
REJONOWYM W LUBINIE AGNIESZKA WAŁASZCZYK-BUBA; 47

- (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00002743/17/001, 2017-03-24 12:39:00, 2017-04-05-10.17.51.165033, NIE, 44-48
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 9 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 723/18, 2018-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 100
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00007728/18/001, 2018-08-22 09:53:00, 2018-09-03-10.50.38.836192, NIE, 97
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 10 **POSTANOWIENIE**, KM 723/18, 2018-08-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LUBINIE KONRAD KLEMASZEWSKI; 101
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00007728/18/001, 2018-08-22 09:53:00, 2018-09-03-10.50.38.836192, NIE, 97
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 13 **POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, V GU 256/19, 2020-03-09, SĄD REJONOWY W OPOLU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, OPOLE; 122, LE1U/00063010/6
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./LE1U/00011173/20/001, 2020-05-18 08:53:00, 2020-06-15-10.05.21.628517, NIE, 140
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LE1U/00007817/3, STAN Z DNIA
2020-10-12 18:27**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LE1U

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	75265,60 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEŚCIE SZEŚCZDZIESIĄT PIĘĆ 60/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI: TJ. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W WYSOKOŚCI 69600,10ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI W KWOCIE 5665,50ZŁ WYLICZONYMI NA DZIEŃ 06-09-2017 R. Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 05.2016R. DO 10.2016 R., UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 05.2016 R. DO 10.2016 R. ORAZ FP I FGŚP OD 05.2016 R. DO 10.2016 R., ART. 26 UST. 3 I 4 USTAWY Z DNIA 13-10-1998 R. O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W ZW. Z ART. 35 PAR. 2 USTAWY Z DNIA 29-08-1997 R. ORDYNACJA PODATKOWA
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON,		

rola instytucji)

W OPOLU, WARSZAWA, 00001775600252, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	19627,69 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA SIEDEM 69/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI: (1/9 Z SUMY HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ) WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM W DNIU 26 STYCZNIA 2017 R. PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY W SPRAWIE O SYGN. AKT X GNC 1739/16, OBEJMUJĄCEGO NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, POZOSTAŁĄ DO SPŁATY W WYSOKOŚCI 93.974,32 ZŁ NA DZIEŃ 08.06.2018R. ORAZ KWOTĘ 5677,00 ZŁ Z TYTUŁU KOSZTÓW POSTĘPOWANIA ORAZ ODSETEK USTAWOWYCH OD KWOTY 163.196,53ZŁ OD DNIA 12 KWIETNIA 2016R. DO DNIA 5 LUTEGO 2017R. W WYSOKOŚCI 9.358,09ZŁ, ORAZ OD KWOTY 93.974,32ZŁ OD DNIA 6 LUTEGO 2017R. DO DNIA 8 CZERWCA 2018R. W KWOCIE 8.776,94ZŁ, ZOBOWIĄZANIE PIENIĘŻNE	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA, ŁÓDŹ, 472191767, 0000022886	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	150918,09 (STO PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET OSIEMNAŚCIE 09/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES OD 10.2017 R. DO 08.2018 R. W KWOCIE 89.118,76 ZŁ, KOSZTY UPOMNIENI W KWOCIE 104,40 ZŁ, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 5.572,00 ZŁ I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE NA DZIEŃ 21.02.2019 R. W KWOCIE 5.816,90 ZŁ, ART. 26 UST. 3 I 4 USTAWY Z DNIA 13-10-1998 R. O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W ZW. Z ART. 35 PAR. 2 USTAWY Z DNIA 29-08-1997 R. -ORDYNACJA PODATKOWA	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU, WARSZAWA, 00001775600252, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 5 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, H-138/2017, 2017-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU; 59
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00009124/17/001, 2017-10-02 12:22:00, 2017-10-04-11.41.45.037047, NIE, 54-64
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 6 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, H-139/2017, 2017-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU; 60
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00009124/17/001, 2017-10-02 12:22:00, 2017-10-04-11.41.45.037047, NIE, 54-64
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 7 **TYTUŁ WYKONAWCZY**, H-140/2017, 2017-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OPOLU; 61
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00009124/17/001, 2017-10-02 12:22:00, 2017-10-04-11.41.45.037047, NIE, 54-64
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 8 **TYTUŁ WYKONAWCZY W POSTACI NAKAZU ZAPŁATY WYDANEGO W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM WRAZ Z POSTANOWIENIEM O WYDANIU DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO I KLAUZULA WYKONALNOŚCI**, X GNC 1739/16, 2017-01-26, SĄD OKRĘGOWY W ŁÓDZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 78-80
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00006215/18/001, 2018-06-18 13:13:00, 2018-06-19-14.52.58.915249, NIE, 69-91
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 11 **DECYZJA ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W SPRAWIE ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK**, 240400/71/3145/2018-RKS-7521002732, 2018-12-13, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W KLUCZBORKU, WARSZAWA; 118-120
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00002159/19/001, 2019-03-04 12:26:00, 2019-03-26-13.34.50.072017, NIE, 113-123
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 12 **POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU**, DZKW NR 2159/19, 2019-03-26, SĄD REJONOWY W LUBINIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, LUBIN; 125
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LE1U/00002159/19/002, 2019-03-04 12:26:00, 2019-03-26-15.30.19.587519, TAK
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017655498

1 Okres ubezpieczenia: od 01.03.2021 r. do 28.02.2022 r.

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

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

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 154,48 PLN

	Jednorazowo
5 Kwota w PLN	154,48
Termin płatności	11.03.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

64 1240 6960 3014 0110 1544 1192
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

Warunki ubezpieczenia

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

- 8** 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 odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

- 9** 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. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
9. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1017655498/pc:100000321099134/BE20 PIN: 3497





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa 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 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 osobiście 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 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 wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia 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

ubezpieczeń.

- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania 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 Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
- 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 Polisa

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

10

Potwierdzam dane kontaktowe

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO

E-mail: hsbojko@gmail.com

Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 25.02.2021 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.

Pleczeń i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO

Ubezpieczający

Pleczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe

Tomasz Strzelczyk

40-756 Katowice, ul. Ziębna 2A/12

email: tomaszstrzelczyk@ageimpzu.pl

tel. 604 082 666

Pleczeń i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1017655498/pc:100000321099134/BE20 PIN: 3497

801 102 102 pzu.pl

2/2

