

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej
zlokalizowanej w Piekarach Śląskich przy ulicy Piekarskiej 135**



- Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zlokalizowana w Piekarach Śląskich przy ulicy Piekarskiej 135, opisana w ewidencji gruntów działką numer 357/39 o powierzchni 0,0561 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą numer GL1T/00004024/1.
- Zakres wyceny:** prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz udziału 1/2 w tej nieruchomości.
- Cel wyceny:** oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.
- Autor wyceny:** Iwona Kubarek
▪ Rzeczoznawca Majątkowy
- Data opracowania:** 7 kwietnia 2026 roku

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, zlokalizowana w Piekarach Śląskich przy ulicy Piekarskiej 135, opisana w ewidencji gruntów działką numer 357/39 o powierzchni 0,0561 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą numer GL1T/00004024/1.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz udziału 1/2 w tej nieruchomości, w tym:

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 357/39;
- prawa własności składnika budowlanego posadowionego na gruncie w postaci budynku mieszkalnego oraz garażów.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

4. Daty sporządzenia operatu szacunkowego

Operat szacunkowy zakończono dnia 7 kwietnia 2026 roku.

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na:

254 000,00 PLN (słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych).

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 i przypadającego Pani Halinie Jochman oszacowano na:

127 000,00 PLN (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy złotych).

6. Podpis rzeczoznawcy majątkowego

Iwona Kubarek

Spis treści

| | |
|---|----|
| Wyciąg z operatu szacunkowego | 2 |
| 1. Przedmiot wyceny..... | 4 |
| 2. Zakres wyceny | 4 |
| 3. Cel wyceny..... | 4 |
| 4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego..... | 4 |
| 4.1 Podstawy formalne | 4 |
| 4.2 Podstawy prawne | 4 |
| 4.3 Podstawy metodologiczne | 4 |
| 4.4 Źródła danych merytorycznych..... | 4 |
| 5. Daty istotne dla procesu szacowania..... | 5 |
| 6. Określenie stanu przedmiotu wyceny | 5 |
| Stan prawny nieruchomości | 5 |
| Charakterystyka nieruchomości..... | 10 |
| Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie | 11 |
| Składnik budowlany nieruchomości..... | 11 |
| Dokumentacja fotograficzna..... | 12 |
| 7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny | 16 |
| 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości | 16 |
| 8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku..... | 16 |
| 8.2 Rezultaty analizy rynku..... | 16 |
| 9. Określenie sposobu wyceny..... | 20 |
| 9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja | 20 |
| 9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania | 22 |
| 9.3 Wybór i opis metody szacowania | 22 |
| 9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej..... | 23 |
| 10. Prezentacja wyniku i wnioski..... | 26 |
| 11. Klauzule i zastrzeżenia | 27 |
| 12. Części opracowania oraz załączniki | 27 |

1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zlokalizowana w Piekarach Śląskich przy ulicy Piekarskiej 135, opisana w ewidencji gruntów działką numer 357/39 o powierzchni 0,0561 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą numer GL1T/00004024/1.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz udziału 1/2 w tej nieruchomości, w tym:

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 357/39;
- prawa własności składnika budowlanego posadowionego na gruncie w postaci budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego w postaci garażu.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

4.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania wyceny jest zlecenie udzielone przez Syndyka Masy Upadłości Panią Anetę Brachaczek działającą w imieniu Pani Haliny Jochman jako Zamawiającej, a realizowane przez Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich jako Wykonawcę.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

4.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 1071, poz. 1172, poz. 1508, z 2026 roku, poz. 184, z późniejszymi zmianami).

4.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny.

4.4 Źródła danych merytorycznych

- Analiza regionalnego i lokalnego rynku nieruchomości.
- Informacje pozyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- Informacje, opinie oraz dokumenty dostarczone przez Zamawiającego.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Badanie ewidencji gruntów.
- Badanie księgi wieczystej.

5. Daty istotne dla procesu szacowania

- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 7 kwietnia 2026 roku.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzono 25 marca 2026 roku
- Operat szacunkowy zakończono dnia 7 kwietnia 2026 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 7 kwietnia 2026 roku.

6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1T/00004024/1

Położenie

Województwo śląskie, powiat Miasto Piekary Śląskie, gmina Piekary Śląskie miasto, miejscowość Piekary Śląskie, obręb Brzozowice 2, ulica Piekarska 135.

Opis i mapa

Działka numer **357/39**

Obszar

0,0561 ha

Sposób korzystania

B – tereny mieszkaniowe.

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział 1/1.

Zbigniew Jochman, syn Czesława i Marii.

Halina Jochman, córka Włodzimierza i Małgorzaty.

Podstawa nabycia

Umowa sprzedaży, 7790/2001, 2001-05-29; 12-13.

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW.//00004351/01/, 2001-05-31 00:00:00, 2001-06-05 00:00:00, nie.

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Ciężary i ograniczenia

Numer wpisu 6.

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

Zakaz zbywania oraz obciążania nieruchomości przez Halinę Jochman i Zbigniewa Jochman aż do prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie na podstawie wniosku złożonego dnia 9 sierpnia 2011r. o godz. 13:30 dz.kw.8545/11 oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 8 lipca 2011r. sygn. akt: III RC 436/11.

Numer wpisu 8.

Inny wpis.

Do wszczętej egzekucji przyłączył się wierzyciel Horton Kirby Poland Sp. z o.o. na podstawie zawiadomienia komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach z kancelarii komorniczej Marcina Zunek z dnia 3.08.2016r. sygn. akt: KM 4245/16.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON):

Lp. 1. Horton Kirby Poland Sp. z o.o., Dobra, 810704062.

Numer wpisu 9.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1T/00004024/1

Inny wpis.

Do wszczętej egzekucji przyłączył się wierzyciel Norman & Butmar Sp. z o.o. na podstawie zawiadomienia komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach z kancelarii komorniczej Piotra Stachera z dnia 01.12.2020r. sygn. akt: km 2120/20.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON):

Lp. 1. Norman & Butmar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 361379362.

Numer wpisu 10.

Inny wpis.

Do wszczętej egzekucji przyłączył się wierzyciel Michał Kozłowski i Zbigniew Kozłowski na podstawie zawiadomienia komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach z kancelarii komorniczej Marcina Zdunka z dnia 30.05.2022r. sygn. akt: KM 476/22.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko):

Lp. 1. Michał Kozłowski.

Lp. 2. Zbigniew Kozłowski.

Numer wpisu 11.

Inny wpis.

Do wszczętej egzekucji przyłączył się wierzyciel miasto Katowice - Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach. Na podstawie zawiadomienia komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach z kancelarii komorniczej Tomasza Adamskiego z dnia 1.03.2023r. sygn. akt: KM 141/23.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON):

Lp. 1. Miasto Katowice - Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Katowice, 276255387.

Numer wpisu 12.

Inny wpis.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z 30-12-2025r. sygn. akt: GL1G/GU/1227/2025 ogłoszono upadłość dłużnika Zbigniewa Jochman, będącego osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej.

Hipoteki

Numer hipoteki (roszczenia) 1.

Hipoteka umowna kaucyjna.

280 000,00 (dwieście osiemdziesiąt tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność):

Lp. 1. 1. Kredyt.

Termin zapłaty: 2016-05-30.

Hipoteka kaucyjna celem zabezpieczenia kredytu. Reszta warunków wynika z oświadczenia banku z dnia 2001-05-30.

Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki S. A. II w Katowicach.

Numer hipoteki (roszczenia) 2.

Hipoteka przymusowa zwykła.

25 455,33 (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć 33/100) zł.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1T/00004024/1

Hipoteka przymusowa w tym: należność główna - 16.045,53 zł, odsetki naliczone od dnia 2002-11-18 do dnia 2006-02-14 - 6.690 zł, koszty sądowe - 2.719,80 zł, celem zabezpieczenia wiarytelności zasądzonych nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 2002-12-30 sygn. akt. I NC 1025/02/3.

Wierzyciel hipoteczny: Jacek Bylina.

Numer hipoteki (roszczenia) 3.

Hipoteka przymusowa.

53 491,44 (pięćdziesiąt trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt jeden 44/100) zł.

Udział (numer udziału w prawie): 1.

Wiarytelność i stosunek prawny (numer wiarytelności/wiarytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 12/2003 do 10/2004, decyzja nr 060000/431/27/2012/9540010739/RED-Z/KT z dnia 24 lutego 2012r.

Hipoteka przymusowa do łącznej kwoty 53.491,44 zł w tym należność główna 21.843,64 zł, odsetki 21.034,-zł, koszty upomnień 96,80 zł oraz 50% odsetek w kwocie 10.517,-zł zgodnie z art.110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie, Warszawa, 01206882700000.

Numer hipoteki (roszczenia) 4.

Hipoteka przymusowa.

5 671,89 (pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt jeden 89/100) zł.

Udział (numer udziału w prawie): 1.

Wiarytelność i stosunek prawny (numer wiarytelności/wiarytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 12/2003 do 09/2004, 03/2006, od 10/2006 do 11/2006, od 01/2007 do 07/2007, 09/200, od 11/2007 do 12/2007, 04/2009, decyzja nr 060000/431/27/2012/9540010739/RED-Z/KT z dnia 24 lutego 2012 r.

Hipoteka przymusowa do łącznej kwoty 5.671,89 zł w tym należność główna 2.2602,89 zł, odsetki 2.046,-zł, oraz 50% odsetek w kwocie 1.023,-zł zgodnie z art.110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie, Warszawa, 01206882700000.

Numer hipoteki (roszczenia) 5.

Hipoteka przymusowa.

19 214,22 (dziewiętnaście tysięcy dwieście czternaście 22/100) zł.

Udział (numer udziału w prawie): 1.

Wiarytelność i stosunek prawny (numer wiarytelności/wiarytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Z tytułu nieopłaconych składek na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 12/2003, od 04/2004 do 09/2004, 12/2004, od 10/2006 do 07/2007, od 09/2007 do 05/2008, 12/2011, decyzja z dnia 24 lutego 2012r. I postanowienie z dnia 9 marca 2012r.

Hipoteka przymusowa w kwocie 19 214,22 zł - należność główna w kwocie 10 310,22 zł, odsetki: 5 936,00 zł oraz 50% odsetek w kwocie 2 968,00zł.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1T/00004024/1

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Z Siedzibą W Warszawie Oddział w Chorzowie, Warszawa, 01206882700000.

Numer hipoteki (roszczenia) 6.

Hipoteka przymusowa.

43 556,00 (czterdzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć) zł.

Udział (numer udziału w prawie): 1.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Wierzytelność wynikająca z zaległych zobowiązań podatkowych, decyzja z dnia 6 listopada 2012r. Nr PP/4400/75/2012/67107, nr PP /4400/73/2012/67102, nr PP/4400/72/2012/67099, nr PP/4400/70/2012/66741, nr PP/4400/69/2012/66736, nr PP/4400/68/2012/66735, nr PP/4400/67/2012/66731, nr PP/4400/66/2012/66729.

Hipoteka przymusowa w kwocie 43 556,00 zł - należność główna w kwocie 25 648,00 zł, odsetki za zwłokę na dzień sporządzenia wniosku (18.12.2012r.): 17 908,00 zł. Dalsze odsetki naliczane są od dnia sporządzenia wniosku od należności głównej do dnia zapłaty włącznie.

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Piekarach Śląskich, Piekary Śląskie, 27331895700000, organ reprezentujący Skarb Państwa.

Numer hipoteki (roszczenia) 7.

Hipoteka przymusowa.

1 029,80 (jeden tysiąc dwadzieścia dziewięć 80/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu podatku od nieruchomości, tytuły wykonawcze z dnia 09-08-2012r. Nr FNPW NIER000853/12, z dnia 14-02-2013r. nr FNPW NIER000368/13, z dnia 05-08-2013r. nr FNPW NIER000815/13, z dnia 14-02-2014r. nr FNPW NIER000193/14, z dnia 16-07-2014r. nr FNPW NIER000614/14.

Hipoteka przymusowa w wysokości 1029,80 zł (w tym: 814,00 zł należności głównej, 169 zł odsetek naliczonych od 16-03-2012r. oraz 46,80 zł kosztów upomnienia).

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Piekary Śląskie, Piekary Śląskie.

Numer hipoteki (roszczenia) 8.

Hipoteka przymusowa.

863,70 (osiemset sześćdziesiąt trzy 70/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Tytułem zaległych zobowiązań podatkowych, tytuły wykonawcze z dnia 3.03.2015r. nr FNPWNIER000327/15, z dnia 4.03.2015r. nr FNPWNIER000327/15W, z dnia 16.07.2015r. nr FNPWNIER000605/15, z dnia 16.07.2015r. nr FNPWNIER000605/15W, nakaz płatniczy z dnia 22.01.2016r. nr FPP.3127.rejon 2.788.9432.2016.

Hipoteka przymusowa w kwocie 863,70zł obejmuje należności główne 516,20zł, odsetki naliczone od 16.09.2014r. 48,00zł, koszty upomnienia 11,60zł powiększone o 50% zgodnie z art.110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Piekary Śląskie, Piekary Śląskie.

Numer hipoteki (roszczenia) 9.

Hipoteka przymusowa.

2 290,00 (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt) zł.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości**Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.****Numer księgi wieczystej****GL1T/00004024/1**

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Tytułem zaległych zobowiązań podatkowych, nakaz płatniczy z dnia 9.07.2020r. Nr FPP.3127.rejon 2.788.18915.2020, z dnia 9.07.2020r. nr FPP.3127.rejon 2.788.18916.2020, z dnia 9.07.2020r. nr FPP.3127.rejon 2.788.18917.2020, z dnia 9.07.2020r. nr FPP.3127.rejon 2.788.18918.2020, z dnia 10.07.2020r. nr FPP.3127.REJON 2.788.18919.2020, z dnia 7.07.2020r. nr FPP.3127.rejon 2.788.18851.2020.

Hipoteka przymusowa w kwocie 2290,00zł obejmuje należności główne 1527,00zł powiększone o 50% zgodnie z art.110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Piekary Śląskie, Piekary Śląskie.

Numer hipoteki (roszczenia) 10.

Hipoteka przymusowa.

1 842,00 (jeden tysiąc osiemset czterdzieści dwa) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Wierzytelność wynikająca z zaległego podatku od nieruchomości, decyzje z dnia 12.01.2021r. Nr FPP.3120.rejon 2.788.12934.2021, z dnia 10.01.2022r. nr FPP.3120.rejon 2.788.9740.2022, z dnia 05.01.2023r. nr FPP.3120.rejon 2.788.9937.2023.

Hipoteka przymusowa w kwocie 1 842,00 zł w tym: należność główna: 1 599,00 zł, odsetki 243,00 zł, koszty upomnienia 0,00 zł wraz z dalszymi odsetkami podatkowymi od kwoty należności głównej do dnia uregulowania zobowiązania.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Piekary Śląskie, Piekary Śląskie, 000526305.

Numer hipoteki (roszczenia) 11.

Hipoteka przymusowa.

4 138,98 (cztery tysiące sto trzydzieści osiem 98/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

Lp. 1. 1. Wierzytelność wynikająca z zaległych opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, tytuł wykonawczy z dnia 2020-09-29 nr tyt.OK.000215.2020;
tytuł wykonawczy z dnia 2021-01-18 nr tyt.OK.000024.2021;
tytuł wykonawczy z dnia 2021-04-15 nr tyt.OK.000329.2021;
tytuł wykonawczy z dnia 2022-01-11 nr tyt.OK.000047.2022;
tytuł wykonawczy z dnia 2023-04-28 nr tyt.OK.000084.2023;
tytuł wykonawczy z dnia 2023-08-25 nr tyt.OK.000250.2023;

Hipoteka przymusowa w kwocie 4138,98 zł w tym: należność główna: 1892,00 zł, odsetki 376,00 zł, koszty upomnienia 82,80 zł, koszty egzekucyjne 408,52 zł wraz z dalszymi odsetkami podatkowymi od kwoty należności głównej do dnia uregulowania zobowiązania.

Wierzyciel hipoteczny

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON):

Lp. 1. Gmina Piekary Śląskie, Piekary Śląskie, 000526305.

Numer hipoteki (roszczenia) 12.

Hipoteka przymusowa.

2 192,00 (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt dwa) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności/wierzytelność, stosunek prawny):

| |
|--|
| Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości |
| Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. |
| Numer księgi wieczystej |
| GL1T/00004024/1 |
| Lp. 1. 1. Wierzytelność wynikająca z zaległego podatku od nieruchomości, decyzja z dnia 2.01.2024r. nr FPP.3120.rejon 2.788.11026.2024, decyzja z dnia 8.01.2025r. nr FPP.3120.rejon 2.788.10116.2025. |
| Hipoteka przymusowa w kwocie 2192,00 zł w tym: należność główna: 1377,35 zł, odsetki 84,00 zł powiększone o 50% zgodnie z art.110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece. |
| Wierzyciel hipoteczny |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON): |
| Lp. 1. Gmina Piekary Śląskie, Piekary Śląskie, 000526305. |
| Komentarz do stanu prawnego nieruchomości |
| Stan prawny nieruchomości gruntowej opisany w księdze wieczystej nie jest zgodny ze stanem rzeczywistym w zakresie własności. W związku z rozdzielną majątkową małżeńską od roku 25.09.2012 III RC 436/11 Pani Halina Jochman jest właścicielem w 1/2 udziału. |

| Charakterystyka nieruchomości | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------|-------------------|---------------|-------------|
| Ewidencja gruntów | | | | | | |
| | | | | | | |
| numer działki | jednostka ewidencyjna | obręb | księga wieczysta | powierzchnia [ha] | rodzaj użytku | arkusz mapy |
| 357/39 | 247101_1 Piekary Śląskie | Brzozowice 2 | GL1T/00004024/1 | 0,0561 | B | - |

| |
|--|
| Opis nieruchomości |
| |
| Lokalizacja |
| Nieruchomość zlokalizowana w Piekarach Śląskich przy ulicy Piekarskiej 135. Znaczna odległość od punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. |
| Dojazd |
| Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową ulicą Piekarską oraz Westerplatte. Dojazd środkami komunikacji miejskiej przeciętny, przystanki komunikacji autobusowej zlokalizowane przy niedalekiej ulicy Oświęcimskiej. Dojazd do nieruchomości określono jako przeciętny. |
| Otoczenie |
| W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna jednorodzinna, tereny zieleni nieurządzonej oraz autostrada A1. |
| W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna jednorodzinna, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy handlowej, tereny zadrzewione i zakrzewione, tereny rolne, pola. |
| Kształt i wielkość działki |
| Działka o nieregularnym kształcie - nie występują negatywne wpływy na walory nieruchomości. |

| |
|--|
| Uzbrojenie terenu |
| W granicach nieruchomości: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe. |
| w bezpośrednim otoczeniu: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe. |
| Inne cechy charakterystyczne |
| Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowy. |

Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała nr LIII/517/06 Rady Miasta w Piekarach Śląskich z dnia 31 maja 2006 roku - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piekary Śląskie w obszarze pierwszym.

F6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Piekarach Śląskich przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

Składnik budowlany nieruchomości

Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

| | |
|---|--------------------------------------|
| nazwa | Budynek mieszkalny jednorodzinny |
| lokalizacja | Piekary Śląskie, ulica Piekarska 135 |
| powierzchnia użytkowa [m ²] | 130,34 |

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

| | |
|---------------------------|---|
| przeznaczenie obiektu: | mieszkalne |
| ilość kondygnacji: | jedna plus poddasze użytkowe |
| piwnica: | występuje |
| konstrukcja: | tradycyjna murowana |
| fundamenty: | kamienne |
| ściany: | cegła |
| strop: | łukowy nad piwnicą, drewniany nad parterem |
| posadzki: | drewniane: kryte płytkami ceramicznymi oraz gumolitem |
| stolarka okienna: | PCV |
| stolarka drzwiowa: | drewniana, drzwi zewnętrzne stalowe |
| schody: | wewnętrzne drewniane |
| dach: | drewniany, kryty papą |
| wyposażenie w instalacje: | wodna, kanalizacyjna, elektryczna, ogrzewanie – kominek |
| stan techniczny: | zły – budynek wymaga remontu kapitalnego |

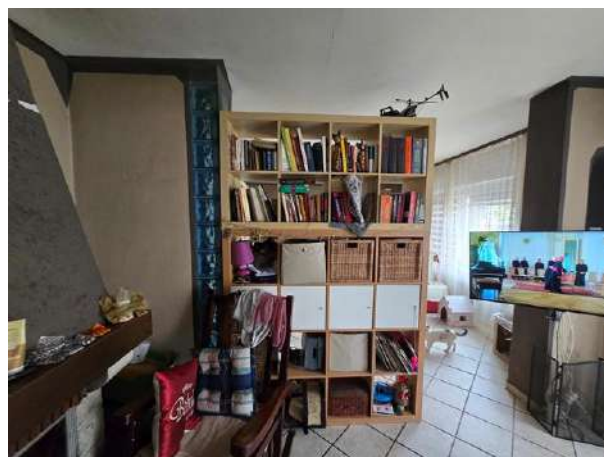
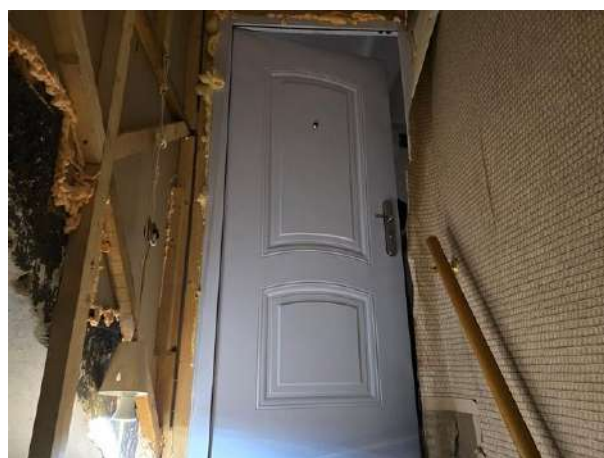
Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

| | |
|---|--------------------------------------|
| nazwa | Budynek gospodarczo-garażowy |
| lokalizacja | Piekary Śląskie, ulica Piekarska 135 |
| powierzchnia użytkowa [m ²] | 15,16 + 10,24 |

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

| | |
|------------------------|--|
| przeznaczenie obiektu: | garażowe |
| ilość kondygnacji: | jedna |
| konstrukcja: | tradycyjna murowana |
| stropodach: | betonowy, kryty papą |
| stan techniczny: | zły – budynek wymaga remontu kapitalnego |

Dokumentacja fotograficzna











7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny

Dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono szereg czynności związanych z jego prawidłową identyfikacją, opisem i oceną, w tym:

- oględziny nieruchomości;
- badanie ewidencji gruntów;
- badanie księgi wieczystej;
- badanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku:
 - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne jednorodzinne.
- Obszar badania rynku: powiat Piekary Śląskie, gmina Piekary Śląskie, obręb Brzozowice oraz obręby o podobnym potencjale z całego powiatu Piekary Śląskie oraz pobliskich gmin i powiatów.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od marca 2024 do lutego 2026 roku.

8.2 Rezultaty analizy rynku

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

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

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą

nabywcą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

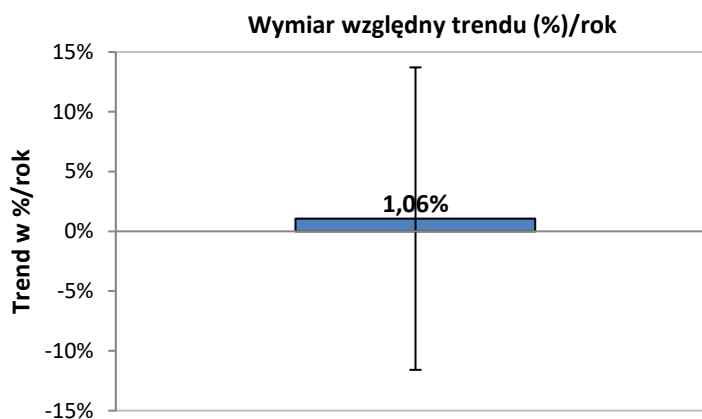
Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenia opracowania.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Przejawia się to przede wszystkim w nieco mniejszej ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były tego typu nieruchomości w latach 2022 - 2024. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stopień zainwestowania w infrastrukturę przemysłową i technologiczną, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki jak i pozostałych składników nieruchomości decydujące o możliwym sposobie wykorzystania, zabudowy i zagospodarowania.

Wnioski z badania rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

- aktywność rynku lokalnego w badanym obszarze i zakresie w okresie ostatnich 24 miesięcy:
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie województwa śląskiego: duża – ponad 15600 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, w tym ponad 12000 transakcji nieruchomościami o charakterze mieszkalnym, pozostałe transakcje dotyczyły między transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o między innymi o charakterze produkcyjnym, przemysłowym, usługowym, handlowym, magazynowym, garażowym, itp.;
 - na terenie obrębu Brzozowice: mała – kilka transakcji, w związku z małą ilości transakcji na terenie obrębu Brzozowice rozszerzono obszar badań rynku do obrębów ościennych oraz o podobnym potencjale na terenie całej gminy Piekary Śląskie;
 - na terenie gminy Piekary Śląskie: średnia – 166 transakcji, jednak w ujęciu właściwym czyli o powierzchni użytkowej i gruntu zbliżonej swoją powierzchnią do nieruchomości wycenianej mała – tylko kilkanaście transakcji, w związku z małą ilości transakcji na terenie gminy Piekary Śląskie rozszerzono obszar badań rynku do gmin ościennych oraz o podobnym potencjale na terenie pobliskich powiatów;
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie gmin o podobnym potencjale z powiatu Piekary Śląskie oraz powiatów ościennych: duża – ponad 600 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, w tym: dominują transakcje nieruchomościami stanowiącymi budynki mieszkalne – ponad 450 transakcji;

- w ujęciu właściwym dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania - transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne jednorodzinne o powierzchni użytkowej od 80 do 190 m² oraz powierzchni gruntu od 200 do 900 m²: duża – ilość wystarczająca dla potrzeb przeprowadzenia oszacowania;
- Najnowsza analiza kształtowania się cen nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinym wraz z zabudową towarzyszącą opracowana przez niezależne instytuty badające rynek nieruchomości wskazuje, że obecnie daje się zaobserwować wzrost popytu na nieruchomości gruntowe zabudowane o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinym. Spowodowane jest to wysokim poziomem inflacji i chęcią ulokowania wolego kapitału na płynnym i stabilnym rynku nieruchomości. Poniższy wykres oraz analiza statystyczna prezentują niewielki trend wzrostu cen w badanym okresie czasu w ujęciu właściwym dla przedmiotu niniejszego opracowania, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji i cech charakterystycznych nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania:



| Lp. | Parametr / Data określenia | 07.04.2026 |
|-----|---|--------------------|
| 1. | Od najwcześniejszej transakcji | 22.04.2024 |
| 2. | Od najpóźniejszej transakcji | 25.07.2025 |
| 3. | Rozstęp czasowy (dni) | 459 |
| 4. | Nachylenie równania trendu (b1) | 0,06129 |
| 5. | Rzędna równania trendu (b0) | -684 |
| 6. | Rodzaj trendu i charakter trendu | brak trendu |
| 7. | Współczynnik korelacji (R) | 3,9% |
| 8. | Współczynnik determinacji (R2) | 0,2% |
| 9. | Cena najwcześniejsza z równania regresji | 2 098,68 zł |
| 10. | Cena najpóźniejsza z równania regresji | 2 126,81 zł |
| 11. | Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres | 28,13 zł |
| 12. | Okres badania rynku (lata) | 1,26 |
| 13. | Wymiar względny trendu (%)/okres badania | 1,3% |
| 14. | Wymiar względny trendu (%)/dzień | 0,00% |
| 15. | Wymiar względny trendu (%)/mies. | 0,1% |
| 16. | Wymiar względny trendu (%)/rok | 1,06% |

- Okres sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinym waha się w granicach od 1 do maksymalnie 6 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyekspozowanie nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy. Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinym można stwierdzić, że największy popyt w tej grupie nieruchomości utrzymuje się w dzielnicach i obrębach przylegających bezpośrednio do centrum miasta w otoczeniu podobnej architektury. W badanym okresie, transakcje kupna-sprzedaży dotyczyły najczęściej takich nieruchomości.

- W wyniku badania lokalnego oraz regionalnego rynku nieruchomości właściwych dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania, zebrano 13 transakcji kupna-sprzedaży. Wybrane transakcje zostały przedstawione w poniższej tabeli.

| Data transakcji | Lokalizacja nieruchomości | Forma władania gruntem | Rodzaj nieruchomości | Powierzchnia gruntu [m ²] | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Cena transakcyjna [PLN] |
|-----------------|---|------------------------|--|---------------------------------------|---|-------------------------|
| 22.04.2024 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: OLD_Piekary Wielkie | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 291 | 190,00 | 347 359,14 |
| 22.04.2024 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Bobrowniki, miejscowość: Myszkowice, obręb: Myszkowice | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 716 | 150,00 | 355 000,00 |
| 22.05.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Świerklaniec, obręb: Świerklaniec | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 560 | 120,00 | 220 000,00 |
| 19.06.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Świerklaniec, obręb: Świerklaniec | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 410 | 110,00 | 250 000,00 |
| 24.07.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Świerklaniec, obręb: Świerklaniec | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 588 | 80,00 | 180 000,00 |
| 31.07.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Orzech, obręb: Orzech | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 412 | 140,00 | 280 000,00 |
| 09.09.2024 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: OLD_Piekary Wielkie | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 298 | 119,07 | 290 000,00 |
| 03.02.2025 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: Brzozowice 1 | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 374 | 101,50 | 200 000,00 |
| 18.02.2025 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: OLD_Piekary Wielkie | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 468 | 120,00 | 223 000,00 |
| 20.02.2025 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Bobrowniki, miejscowość: | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem | 641 | 186,00 | 440 000,00 |

| Data transakcji | Lokalizacja nieruchomości | Forma władania gruntem | Rodzaj nieruchomości | Powierzchnia gruntu [m ²] | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Cena transakcyjna [PLN] |
|-----------------|--|------------------------|--|---------------------------------------|---|-------------------------|
| | Bobrowniki, obręb: Bobrowniki | | mieszkalnym jednorodzinny | | | |
| 11.03.2025 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Bobrowniki, miejscowość: Bobrowniki, obręb: Bobrowniki | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 440 | 137,70 | 270 000,00 |
| 17.04.2025 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: Piekary Wielkie Bazylika | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 218 | 160,00 | 300 000,00 |
| 25.07.2025 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Wojkowice, miejscowość: Wojkowice, obręb: Żychcice | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 707 | 120,00 | 290 000,00 |

- wnioski:
 - ilość transakcji: 13;
 - minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 1 865,32 PLN/m²;
 - maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 474,27 PLN/m²;
 - średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 141,35 PLN/m²;
 - średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 035,40 PLN/m²;
 - podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
- opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

| Cechy rynkowe | Nieruchomość o cenie minimalnej | Nieruchomość o cenie maksymalnej |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| Lokalizacja, otoczenie | przeciętna | dobra |
| Dostęp do komunikacji | przeciętny | dobry |
| Kształt i wielkość składnika gruntowego | niekorzystny | korzystny |
| Stan techniczny obiektów budowlanych | zły | dobry |
| Wyposażenie w media | częściowe lub w otoczeniu | pełne |

- dynamika lokalnego rynku nieruchomości: z uwagi na trwającą stagnację na rynku nieruchomości dynamikę określono jako niską, przy jednoczesnym wyraźnym zaznaczeniu, iż obecna sytuacja, tj. stan wysokiej niepewności nie pozwala tak naprawdę w pełni odnieść się do tej cechy rynku.

9. Określenie sposobu wyceny

9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

9.1.1 Definicja wartości rynkowej

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.

9.1.2 Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomość

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania

Wartość opisanej wyżej nieruchomości szacuje się jako wartość rynkową.

Jednocześnie z uwagi na zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania oraz kontynuację działania wartość nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

9.3 Wybór i opis metody szacowania

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, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku lokalnego i regionalnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości praw do

przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne znaczenie mają również warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest poprzedzone analizą właściwego rynku nieruchomości podobnych, uwzględniającą:

- rodzaj rynku,
- obszar terytorialny rynku,
- okres badania cen,
- relację popytu do podaży,
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- stan środowiska naturalnego,
- inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, jak np. wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków.

Badany przez rzeczoznawcę rynek powinien być miarą możliwości jednolity, pod względem cech fizycznych, użytkowych i ekonomicznych oraz pod względem stanu prawnego. W wyniku analizy następuje określenie atrybutów nieruchomości – cech rynkowych, na podstawie, których określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej jako jedna z możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, polega na określeniu wartości nieruchomości poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych przy pomocy współczynników korygujących. Do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji.

Procedura postępowania w przypadku tej metody obejmuje następujące czynności:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- zaktualizowanie cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych,
- ustalenie wag cech rynkowych odpowiednio do wielkości wpływu na poziom cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- wyznaczenie ceny minimalnej (C_{\min}), maksymalnej (C_{\max}) i średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych,
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej,
- obliczenie górnej [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] i dolnej [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] granicy sumy współczynników oraz obliczenie zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi i określenie wielkości poprawek kwotowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{\min} , C_{\max}],
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

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

gdzie:

- W - wartość jednostkowa nieruchomości
 u_i - wartość i-tego współczynnika korygującego
 n - liczba współczynników korygujących

- określenie wartości nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zakres współczynników korygujących, o których mowa powyżej, powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Biegły porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności. W oszacowaniu uwzględniono położenie ceny średniej względem ceny minimalnej.

Określenia cech i ich wag dokonano na podstawie określenia wpływu każdej z badanych cech nieruchomości przyjętych do porównania na wymiar ceny transakcyjnej metodą współczynnika korelacji. Rezultaty ustalenia cech i wag zaprezentowano poniżej:

| Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane | |
|--|--|
| lokalizacja, otoczenie | |
| dobra | dzielnica lub lokalizacja ciesząca się średnim zainteresowaniem pod kątem budownictwa mieszkaniowego, neutralne otoczenie z zabudową mieszkaniową, przeciętny dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej, tj. za pośrednictwem dróg gminnych i powiatowych, dobra komunikacja w regionie |
| przeciętna | nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od dobrej np. z powodu gorszych potoków ruchu, większej odległości od ośrodków administracyjnych i handlowych itp., otoczenie nie sprzyjające rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, dojazd drogą lokalną lub gruntową przez sąsiednie nieruchomości, przeciętne rozwiązania komunikacyjne w regionie |
| dostęp do komunikacji | |
| dobry | dobry dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej, dobra komunikacja w regionie |
| przeciętny | pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, przeciętne rozwiązania komunikacyjne w regionie |
| kształt i wielkość składnika gruntowego | |
| korzystny | teren płaski, nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lecz nie makroniwelacji lub niwelacji; duża powierzchnia terenu pozwalająca na lepsze wykorzystanie walorów nieruchomości |
| przeciętny | teren mniej korzystnie ukształtowany w stosunku do płaskiego, tj. nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający istotnego wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lub w nieznacznym stopniu niwelacji; powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym |
| niekorzystny | teren niekorzystnie ukształtowany w stosunku do płaskiego, tj. znacznie nachylony lub znacznie pofałdowany; powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym, występują lub mogą występować utrudnienia w realizacji funkcji zawartej w uwarunkowaniach planistycznych wynikające z wymiaru powierzchni nieruchomości gruntowej |
| stan techniczny obiektów budowlanych | |
| dobry | obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają poniesienia nakładów na konserwację i remonty, zastosowane rozwiązania technologiczne i funkcjonalne odpowiadają obecnie stosowanym w budownictwie mieszkaniowym |
| przeciętny | obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dostatecznym stanie technicznym, wymagają poniesienia nakładów na konserwację i remonty, względnie konieczne jest wykonanie niezbędnych prac wykończeniowych |
| zły | obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w złym stanie technicznym, wymagają poniesienia dużych nakładów na konserwację i remonty, konieczny jest remont generalny |
| Wyposażenie w media | |
| pełne | nieruchomość posiada pełne wyposażenie w media |

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane

| | |
|---------------------------|---|
| częściowe lub w otoczeniu | nieruchomość posiada częściowe wyposażenie w media lub występują one z bezpośrednim otoczeniu nieruchomości |
|---------------------------|---|

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe zabudowane

| Lp. | Wyszczególnienie cech | Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy) |
|-----|--|---|
| 1. | Lokalizacja, otoczenie: | 20,00 % |
| 2. | Dostęp do komunikacji: | 5,00 % |
| 3. | Kształt i wielkość składowiska gruntowego: | 30,00 % |
| 4. | Stan techniczny obiektów budowlanych: | 30,00 % |
| 5. | Wyposażenie w media: | 15,00 % |
| | Razem: | 100,00 % |

Otrzymane wyniki skonfrontowano z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

10. Prezentacja wyniku i wnioski

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na:

254 000,00 PLN (słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych).

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 i przypadającego Pani Halinie Jochman oszacowano na:

127 000,00 PLN (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy złotych).

Wnioski i komentarz do wyniku oszacowania:

- przedmiotowa nieruchomość nie podlega żadnym negatywnym wpływom zagrożeń środowiskowych, ryzyku zanieczyszczeń, powodzi, jednocześnie należy stwierdzić, iż z uwagi na znacznie ukształtowane otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości sytuacja ta w czasie nie powinna ulec zmianie;
- stan nieruchomości oraz jej składników nie ogranicza możliwości jej wykorzystania;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych;
- wycenę sporządzono zgodnie z przepisami prawa.

11. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Nie może być on opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Wycena oparta jest na oględzinach przedmiotu wyceny dokonanych podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Parametry użytkowe obiektów przyjęto na podstawie wizji lokalnej oraz informacji dostarczonej przez Zamawiającego.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie powinno odbywać się zachowaniem zasad poufności.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

12. Części opracowania oraz załączniki

- Część 2. – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – A – polisa OC.

| | |
|---|---------------------------|
| Karta wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej | |
| podjęcie do wyceny: | porównawcze |
| metoda wyceny: | korygowania ceny średniej |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Opis nieruchomości - dane ewidencyjne | |
| lokalizacja: | Piekary, ulica Piekarska 135 |
| powierzchnia gruntu [m ²]: | 561 |
| numer działki/działek: | 357/39 |
| nr księgi wieczystej: | GL1T/00004024/1 |
| obręb | Brzozowice |
| powierzchnia użytkowa [m ²]: | 130,34 |

| Rodzaj cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku wraz z określeniem wag i przedziałów cech rynkowych | | | | | |
|--|---|----------------------------------|---------------------------|--------------|--|
| Cechy rynkowe | Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy) | Przedział cechy (atrzybuty cech) | | | |
| Lokalizacja, otoczenie | 20% | dobra | przeciętna | | |
| Dostęp do komunikacji: | 5% | dobry | przeciętny | | |
| Kształt i wielkość składnika gruntowego: | 30% | korzystny | przeciętny | niekorzystny | |
| Stan techniczny obiektów budowlanych | 30% | dobry | przeciętny | zły | |
| Wyposażenie w media | 15% | pełne | częściowe lub w otoczeniu | | |
| razem: | 100% | | | | |

| | |
|--|----------|
| Zakres cen transakcyjnych oraz sumy współczynników korygujących | |
| minimalna cena transakcyjna [PLN/m ²] - C _{min} : | 1 865,32 |
| maksymalna cena transakcyjna [PLN/m ²] - C _{max} : | 2 474,27 |
| średnia cena transakcyjna [PLN/m ²] - C _{sr} : | 2 141,35 |
| zakres współczynników korygujących C _{min} /C _{sr} : | 0,8711 |
| zakres współczynników korygujących C _{max} /C _{sr} : | 1,1555 |
| przedział między ceną minimalną (C _{min}) i ceną maksymalną (C _{max}) [PLN]: | 608,95 |
| położenie C _{sr} (p) w przedziale [C _{min} ; C _{max}]: | 0,45 |

| Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, określenie zakresu i wartości współczynników korygujących | | | | | |
|---|---------------------------|---|------------------------------------|--------|---|
| Cechy rynkowe | Nieruchomość wyceniana | Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy) | Zakres współczynników korygujących | | Wartości współczynników korygujących u _i |
| Lokalizacja, otoczenie | przeciętna | 20% | 0,1742 | 0,2311 | 0,1742 |
| Dostęp do komunikacji: | przeciętny | 5% | 0,0436 | 0,0578 | 0,0436 |
| Kształt i wielkość składnika gruntowego: | przeciętny | 30% | 0,2613 | 0,3466 | 0,2997 |
| Stan techniczny obiektów budowlanych | zły | 30% | 0,2613 | 0,3466 | 0,2613 |
| Wyposażenie w media | częściowe lub w otoczeniu | 15% | 0,1307 | 0,1733 | 0,1307 |
| razem: | | 100% | 0,8711 | 1,1555 | 0,9095 |

| | | | | | |
|---|-----------------|----------------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|
| Wartość rynkowa prawa do 1m² powierzchni użytkowej wycenianych nieruchomości | | | | | |
| $W_{R1m2} = C_{sr} \cdot S_{u1} \cdot K$ | | | | | |
| gdzie: | | | | | |
| W _{R1m2} - oznacza wartość rynkową prawa własności 1m ² powierzchni użytkowej składnika budowlanego nieruchomości | | | | | |
| U _i - oznacza wartości współczynników korygujących | | | | | |
| K - oznacza dodatkowy współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90-1,10] | | | | | |
| W_{R1m2} = | 2 141,35 | PLN/m² * | 0,9095 | * 1 = | 1 947,53 PLN/m² |

| | | | | | |
|---|-----------------|----------------------------|---------------|----------|-----------------------|
| Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości | | | | | |
| $W_R = W_{R1m2} \cdot P$ | | | | | |
| gdzie: | | | | | |
| W _R - oznacza wartość rynkową nieruchomości | | | | | |
| W _{R1m2} - oznacza wartość rynkową 1m ² powierzchni użytkowej składnika budowlanego nieruchomości | | | | | |
| P - oznacza powierzchnię zabudowy składnika budowlanego nieruchomości [m ²] | | | | | |
| W_R = | 1 947,53 | PLN/m² * | 130,34 | = | 253 841,00 PLN |

| | |
|---|-----------------------|
| Wartość rynkowa nieruchomości po zaokrągleniu do tysiąca złotych | |
| W_R = | 254 000,00 PLN |

| | | | | | |
|--|-------------------|--------------|------------|----------|-----------------------|
| Wartość rynkowa udziału w nieruchomości | | | | | |
| $W_{UL} = W_L \cdot U$ | | | | | |
| gdzie: | | | | | |
| W _{UL} - oznacza wartość rynkową udziału w nieruchomości | | | | | |
| W _L - oznacza wartość rynkową prawa własności nieruchomości | | | | | |
| U - oznacza udział w nieruchomości | | | | | |
| W_{UL} = | 254 000,00 | PLN * | 1/2 | = | 127 000,00 PLN |

Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi

| Lp. | Data transakcji | Lokalizacja nieruchomości | Forma władania gruntem | Rodzaj nieruchomości | Powierzchnia gruntu [m ²] | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Cena transakcyjna [PLN] | Cena 1 m ² powierzchni użytkowej | Cena 1 m ² z uwzględnieniem trendu czasowego [PLN/m ²] |
|--|-----------------|--|------------------------|--|---------------------------------------|---|-------------------------|---|---|
| 1 | 22.04.2024 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: OLD Piekary Wielkie | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 291 | 190,00 | 347 359,14 | 1 828,21 | 1 865,32 |
| 2 | 22.04.2024 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Bobrowniki, miejscowość: Myszkowice, obręb: Myszkowice | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 716 | 150,00 | 355 000,00 | 2 366,67 | 2 414,71 |
| 3 | 22.05.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Świerklaniec, obręb: Świerklaniec | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 560 | 120,00 | 220 000,00 | 1 833,33 | 1 868,90 |
| 4 | 19.06.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Świerklaniec, obręb: Świerklaniec | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 410 | 110,00 | 250 000,00 | 2 272,73 | 2 315,00 |
| 5 | 24.07.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Świerklaniec, obręb: Świerklaniec | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 588 | 80,00 | 180 000,00 | 2 250,00 | 2 289,83 |
| 6 | 31.07.2024 | województwo: śląskie, powiat: tarnogórski, gmina: Świerklaniec, miejscowość: Orzech, obręb: Orzech | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 412 | 140,00 | 280 000,00 | 2 000,00 | 2 035,40 |
| 7 | 09.09.2024 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: OLD Piekary Wielkie | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 298 | 119,07 | 290 000,00 | 2 435,54 | 2 474,27 |
| 8 | 03.02.2025 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: Brzozowice 1 | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 374 | 101,50 | 200 000,00 | 1 970,44 | 1 993,10 |
| 9 | 18.02.2025 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: OLD Piekary Wielkie | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 468 | 120,00 | 223 000,00 | 1 858,33 | 1 879,70 |
| 10 | 20.02.2025 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Bobrowniki, miejscowość: Bobrowniki, obręb: Bobrowniki | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 641 | 186,00 | 440 000,00 | 2 365,59 | 2 392,79 |
| 11 | 11.03.2025 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Bobrowniki, miejscowość: Bobrowniki, obręb: Bobrowniki | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 440 | 137,70 | 270 000,00 | 1 960,78 | 1 981,56 |
| 12 | 17.04.2025 | województwo: śląskie, powiat: Piekary Śląskie, gmina: Piekary Śląskie, miejscowość: Piekary Śląskie, obręb: Piekary Wielkie Bazylika | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 218 | 160,00 | 300 000,00 | 1 875,00 | 1 893,19 |
| 13 | 25.07.2025 | województwo: śląskie, powiat: będziński, gmina: Wojkowice, miejscowość: Wojkowice, obręb: Zychcice | własność | nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny | 707 | 120,00 | 290 000,00 | 2 416,67 | 2 433,83 |
| Minimalna cena transakcyjna [PLN/m²]: | | | | | | | | | 1 865,32 |
| Maksymalna cena transakcyjna [PLN/m²]: | | | | | | | | | 2 474,27 |
| Średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna [PLN/m²]: | | | | | | | | | 2 141,35 |
| Średnia (mediana) cena transakcyjna [PLN/m²]: | | | | | | | | | 2 035,40 |

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1103538654



| | | | | | | | | |
|------------------|---|--|-------------|--------|--|------------------|------------|---|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 27.01.2026 r. do 26.01.2027 r. | | | | | | | |
| 2 | Ubezpieczający: BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: LONDYŃSKA 3 m. 2, 41-103 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE E-mail: info@bmcon.com.pl | REGON: 278238973 Telefon: +48327500297 | | | | | | |
| 3 | Ubezpieczony: BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: LONDYŃSKA 3 m. 2, 41-103 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE E-mail: info@bmcon.com.pl | REGON: 278238973 Telefon: +48327500297 | | | | | | |
| | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego | Suma gwarancyjna | | | | | | |
| | Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 250 000 EUR 250 000 EUR | | | | | | |
| 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 | | | | | | | |
| 5 | Składka łączna: 731,51 PLN | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki | | | | | | |
| | <table border="1"><tr><td>Kwota w PLN</td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>731,51</td><td></td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>21.01.2026</td></tr></table> | Kwota w PLN | Jednorazowo | 731,51 | | Termin płatności | 21.01.2026 | 29 1240 6960 3014 0110 0320 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1103538654 |
| Kwota w PLN | Jednorazowo | | | | | | | |
| 731,51 | | | | | | | | |
| Termin płatności | 21.01.2026 | | | | | | | |
| 7 | Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). | 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. | | | | | | |
| 8 | Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu | wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem. | | | | | | |
| 9 | Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do | umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. | | | | | | |

1103538654/72d81798-98a2-4345-bbcb-3c4eee8de17b/BE20 PIN: 5717



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 obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - w formie 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;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU 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 udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- niewzględnienia 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, 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 przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- 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 ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

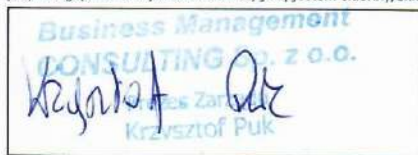
BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: info@bmcon.com.pl
Telefon: +48327500297

Dodatkowych informacji udzieli:

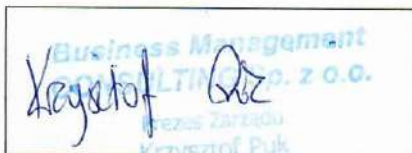
Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Radzińska
tel.: +48 501538383

Data zawarcia umowy: 07.01.2026 r.

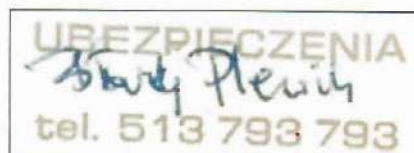
Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skionna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

**Business Management
CONSULTING** Sp. z o.o.
41-103...
ul. Lenczyńska nr 2
NIP 89-9627324 REGON 278232074

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

1103538654/72d81798-98a2-4345-bbcb-3c4eee8de17b/BE20 PIN: 5717

801 102 102 pzu.pl

2/2

