

FORBUD CONSULTING

FORBUD CONSULTING MARIUSZ FORYŚ

44-100 GLIWICE, ul. Góry Chełmskiej 19a/6
NIP 6251718324, REGON 241158970
Tel. : +48 501 659 329
e-mail: forbud_consulting@wp.pl
www.wycenanieruchomosci.sgl.pl

Działamy na rynku od 2009
roku

Zakres usług:

- wycena nieruchomości
- wycena maszyn i urządzeń
- wycena przedsiębiorstw
- doradztwo inwestycyjne
- usługi inżynierskie

Operat szacunkowy

lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego w
Katowicach przy ul. Chęcińskiego



Autor opracowania: mgr inż. Mariusz Forys,

Rzecznawca majątkowy nr upr. 5337

Rzecznawca SIMP nr cert 9924 w specjalności ; 401-konstrukcje stalowe w przemyśle, 830-wycena maszyn i urządzeń
Biegły sądowy w Sądzie Okręgowym w Gliwicach w zakresie wyceny nieruchomości, wyceny maszyn i urządzeń, wyceny przedsiębiorstw

Uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń SLK/4143/OWOK/13

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Katowicach

Członek Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich w Gliwicach

Członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

Ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej Polisa nr 1021654686 PZU na rok 2020/2021

22-03-2024r.

mgr inż. Mariusz Forys
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Gliwicach
w zakresie wyceny nieruchomości, wyceny maszyn i urządzeń,
wyceny przedsiębiorstw (w tym dla zabezpieczenia wierzytelności)
44-100 Gliwice, ul. Góry Chełmskiej 19a/6
tel. 501 659 329; e-mail: forbud_consulting@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 75 znajdujący się w segmencie garażowym w Katowicach przy ul. Gwareckiej.

Lokal parterowy o powierzchni użytkowej 16,00m².

Dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość jest księga wieczysta nr KA1K/00061414/2. Udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 1 / 76 000. Garaż nie jest wyposażony w żadne instalacje. Do garażu zamontowana jest brama dwuskrzydłowa drewniana.

Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek garażowy zapisana jest w księdze wieczystej nr KA1K/00061139/0.

Stan techniczny i standard lokalu oceniam jako niski.

CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

2024-03-22

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

2024-03-22

Wartość rynkowa wynosi:

26 500zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych

Wartość ½ udziału wynosi: 13 250 zł

Autor opracowania: mgr inż. Mariusz Forys

2024-03-22



mgr inż. Mariusz Forys
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Gliwicach

w zakresie wyceny nieruchomości, wyceny maszyn i urządzeń,
wyceny przedsiębiorstw (w tym dla zabezpieczenia wierzytelności)
44-100 Gliwice, ul. Góry Chełmskiej 19a/6
tel. 501 659 329; e-mail: forbud_consulting@wp.pl

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	3
1.2. ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	6
4.1. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	6
4.1.1. STAN PRAWNY	6
4.1.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA	9
4.1.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	10
4.1.4. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	13
4.1.5. PRZEZNACZENIE TERENU.....	14
5. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	15
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	16
6.1. PRZESŁANKI WYBORU METOD I TECHNIK.....	16
6.2. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	16
6.3. CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY.....	17
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	19
7.1. ANALIZA RYNKU I TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH.....	19
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	24
9. ZAŁĄCZNIKI.....	25

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 75 znajdujący się w segmencie garażowym w Katowicach przy ul. Gwareckiej.

Lokal parterowy o powierzchni użytkowej 16,00m².

Dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość jest księga wieczysta nr KA1K/00061414/2. Udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 1 / 76 000. Garaż nie jest wyposażony w żadne instalacje. Do garażu zamontowana jest brama dwuskrzydłowa drewniana.

Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek garażowy zapisana jest w księdze wieczystej nr KA1K/00061139/0.

Stan techniczny i standard lokalu oceniam jako niski.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu niemieszkalnego

-lokal niemieszkalny nr 75 położony w budynku garażowym przy ul. Chęcińskiego w Katowicach, według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Zleceniodawca- Syndyk masy upadłości Piotr Klempka

Wykonujący wycenę – Forbud Consulting Mariusz Foryś ; 44-100 Gliwice, ul. Góry
Chełmskiej 19a/6, mgr inż. Mariusz Foryś, rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień
5337, biegły sądowy.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY

- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2023 poz. 344
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U. 2023 poz. 1832
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn.zm.),
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019r. Prawo upadłościowe Dz. U. 2019 poz. 498
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 15 czerwca 2002 r., poz. 690)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z dnia 9 września 1999 r., poz. 74836 z późn. zm.)

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy- Ogólne reguły postępowania

➤ Nota Interpretacyjna (NI)

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

➤ Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)

➤ III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,

➤ Prawo cywilne- część ogólna Prawo rzeczowe. A.K. Bieliński; M. Pannert.

Wydawnictwo C.H. BECK rok wydania 2010r.;

➤ Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. E. Bończak-Kucharczyk

Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska SA; rok wydania 2013r.;

➤ Kodeks Cywilny. Komentarz wydanie 6. Wydawnictwo C.H.Beck; rok wydania
2014

➤ Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz wydanie 7. Wydawnictwo
C.H.Beck; rok wydania 2014;

➤ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. M.
Prystupa; Wydawnictwo PFSRM rok wydania 2003r.;

➤ Nieruchomość w gospodarce rynkowej. E. Kucharska-Stasiak; Wydawnictwo
Naukowe PWN, rok wydania 2006r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

➤ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2024-03-22 ;

➤ Badanie księgi wieczystej KA1K/00061414/2 przeprowadzonej w dniu
22.03.2024r.;

➤ Ustalenia planistyczne;

➤ Baza własna danych dotycząca cen transakcyjnych;

➤ Informacje dotyczące przedmiotowej części nieruchomości uzyskane w trakcie
ogłędzin;

➤ Analiza własna transakcji nieruchomości na lokalnym rynku;

➤ Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:

22 marzec 2024 r.

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

22 marzec 2024 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

22 marzec 2024 r.

Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:

22 marzec 2024 r.

4.1. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1.1. STAN PRAWNY

Dla przedmiotowego lokalu została urządzona Księga Wieczysta KW KA1K/00061414/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny określono na 22-03-2024r.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---	
Lokal			
			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 KATOWICE	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	CHĘCIŃSKIEGO ---75
Przeznaczenie lokalu	LOKAL NIEMIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	GARAŻ - 1		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydzielono lokal)	Lp. 1.	/ 00061139 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	16,0000 M2		
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
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	NA WNIOSEK Z DNIA 18.05.2001R. NR DZ. KW. 5490/01 WPISANO DNIA 20.06.2001R.		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	1 / 76		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00061139 /		---

Komentarz do migracji				
			Nr podstawy wpisu	
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		WŁAŚCICIEL GARAŻU JEST WIECZYSTYM UŻYTKOWNIKIEM DO DNIA 21.06.2041R.		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU, PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI GARAŻU ORAZ ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZyste GRUNTU, 2001-05-15 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia)</i>
	DZ. KW./00005490/01/, 2001-05-18 00:00:00, 2001-06-20 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

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 / 2	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RYSZARD MARIAN NORAS, JÓZEF, TERESA, 58091702857			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DOROTA KATARZYNA BŁACHUT, JÓZEF, TERESA, 64041100705			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, II NS 280/10, 2010-03-16, SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ II CYWILNY, KATOWICE; 18 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./KA1K/00004012/14/001, 2014-03-12 11:56:45, 2014-03-19-11.59.15.375398, NIE, 16-17 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

3	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , II NS 280/10, 2010-03-16, SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ II CYWILNY, KATOWICE; 18 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00004012/14/002, 2014-03-12 11:56:45, 2014-03-19-11.59.15.375398, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		4, 5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU NR 3 NALEŻĄCEGO DO DOROTY BŁACHUT		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZONO KOLEJNEGO WIERZycIELA POLE 3.4.4 LP. 2	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 553/20, 2020-11-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH BERNADETA BRÓSKA; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00045543/21/001, 2021-09-27 14:05:00, 2021-11-29-06.02.21.021393, NIE, 63-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 329/21, 2021-09-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH BERNADETA BRÓSKA; 68 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00045543/21/001, 2021-09-27 14:05:00, 2021-11-29-06.02.21.021393, NIE, 63-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	

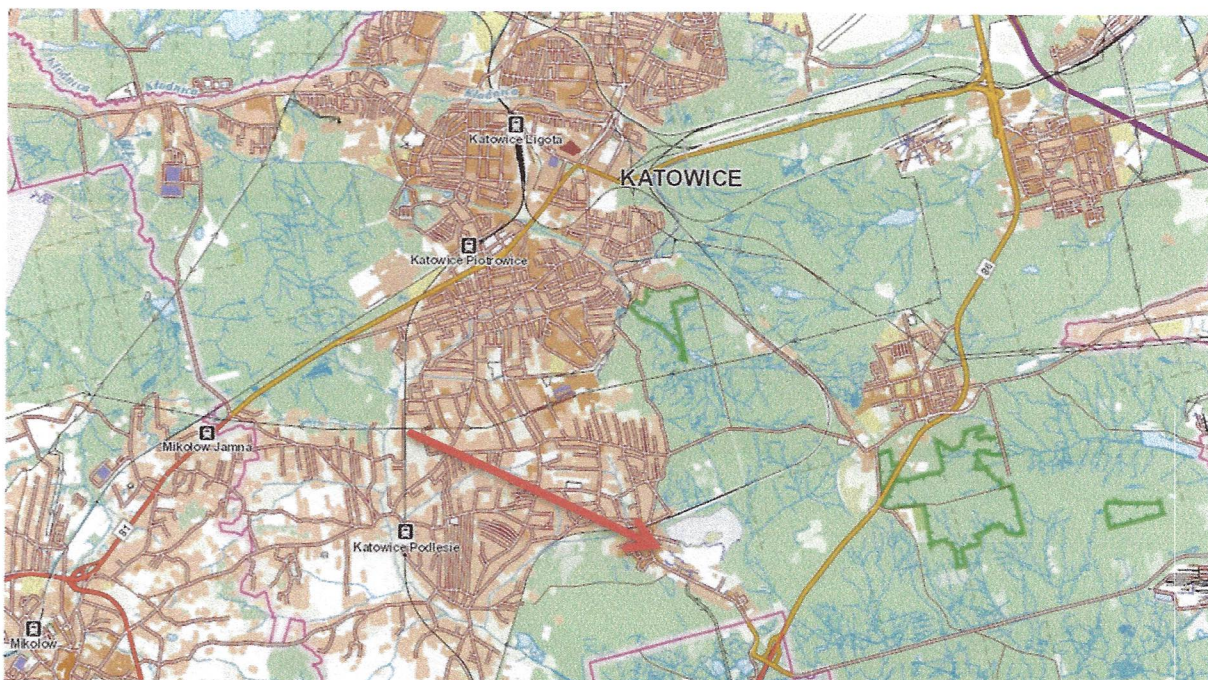
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4700,00 (CZTERY TYSIĄCE SIEDZEMSET) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KREDYT INKASO SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 951078572, 0000270672	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
6	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , XVI NC-E 56109/10, 2010-02-19, SĄD REJONOWY W LUBLINIE XVI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 79 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00047150/21/001, 2021-10-06 08:30:00, 2021-11-30-13.17.55.413296, NIE, 77-78 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	POSTANOWIENIE , XVI NC-E 56109/10, 2010-04-07, SĄD REJONOWY W LUBLINIE XVI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 80 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

4.1.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA

Położenie

Szacowana nieruchomość lokalowa nr 75 znajduje się w budynku garażowym w Katowicach przy ul. Chęcińskiego w południowej części miasta na działce gruntów nr 619/35.



Otoczenie

Okolice ul. Chęcińskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. W dalszej odległości centra handlowe, obiekty użyteczności publicznej, sportu i rekreacji. Nieruchomość dobrze skomunikowana, odległość do centrum ok. 5 km.

Budynek w którym znajduje się lokal posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

4.1.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Opis budynku

Budynek wybudowany w latach 80 uw w technologii murowej. Budynek przedzielony boksami garażowymi. Dach płyty korytkowe, kryty papą.

Budynek o niskim stanie technicznym, Budynek nie ocieplony.

Ocena stanu technicznego.

Na podstawie tymczasowej noty interpretacyjnej III.4 Zasady ustalania zużycia rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów , jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celów wyceny przyjęto kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku wg CUTOB-PZITB (tabela nr 18 str 42 poradnik doradcy majątkowego „zużycie nieruchomości zabudowanych. Wydawnictwo IDM Warszawa 2003

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego Procentowe zużycie elementu	Kryterium Oceny elementu
1	2	3
1.	b.dobry 0-10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	Dobry 11-25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji
3	Średni 26-50	Elementy budynku utrzymany jest zadowalająco, Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji
4	Zadawalający 51-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny
5	Zły 61-70	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont, kapitalny
6	Awaryjny Pow. 70	Budynek nadaje się do likwidacji

W wyniku przeprowadzonej oceny uwzględniając informacje o przeprowadzonych remontach stwierdzono, iż elementy konstrukcyjne kwalifikują się jako stan średni i można przyjąć zużycie techniczne na poziomie 40%.

Opis lokalu

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny nr 75 znajdujący się w segmencie garażowym w Katowicach przy ul. Chęcińskiego.

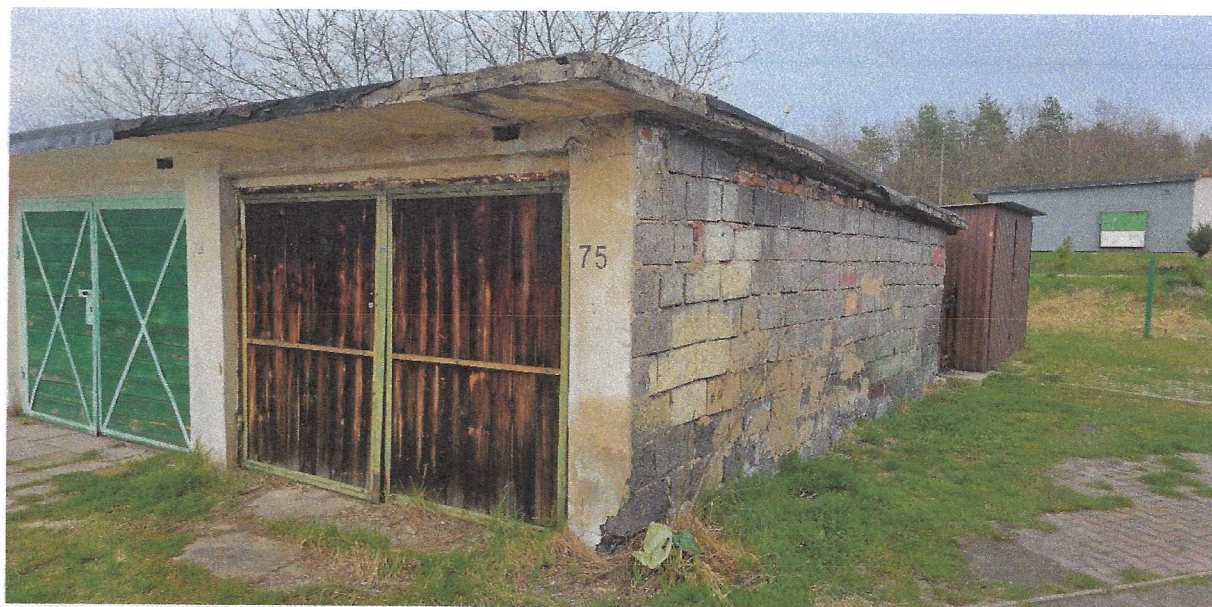
Lokal parterowy o powierzchni użytkowej 16,00m², pomieszczenie skrajne.

Dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość jest księga wieczysta nr KA1K/00061414/2. Udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi 1 / 76. Garaż nie jest wyposażony w żadne instalacje. Do garażu zamontowana jest brama dwuskrzydłowa drewniana.

Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek garażowy zapisana jest w księdze wieczystej nr KA1K/00061139/0.

Stan techniczny i standard lokalu oceniam jako niski.

Z uwagi na brak możliwości oględzin wewnątrz, przyjęto iż stan techniczny jego jest również zły jak na zewnątrz. Zgodnie z rozporządzeniem oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie.



OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego





4.1.4. STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI.



Województwo śląskie jest położone na południu Polski, nad górną Wisłą, Odrą i Wartą i graniczy z Czechami i Słowacją. Dzisiejsze województwo Śląskie leży na styku Śląska i Małopolski, a więc odmiennych kulturowo i historycznie części Polski. Daje się to zauważyć na mapie gospodarczej województwa - część zachodnia (Górnośląska) jest lepiej rozwinięta niż rolnicze obszary części wschodniej (Małopolskiej). Wyjątkiem jest tu Zagłębie Dąbrowskie - historycznie część Małopolski. Fizycznie Województwo Śląskie należy do

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

Wyżyny Śląskiej, Jury Krakowsko-Częstochowskiej, Kotliny Oświęcimskiej oraz Beskidów.
Województwo graniczy z województwami: łódzkim, świętokrzyskim, małopolskim, opolskim.

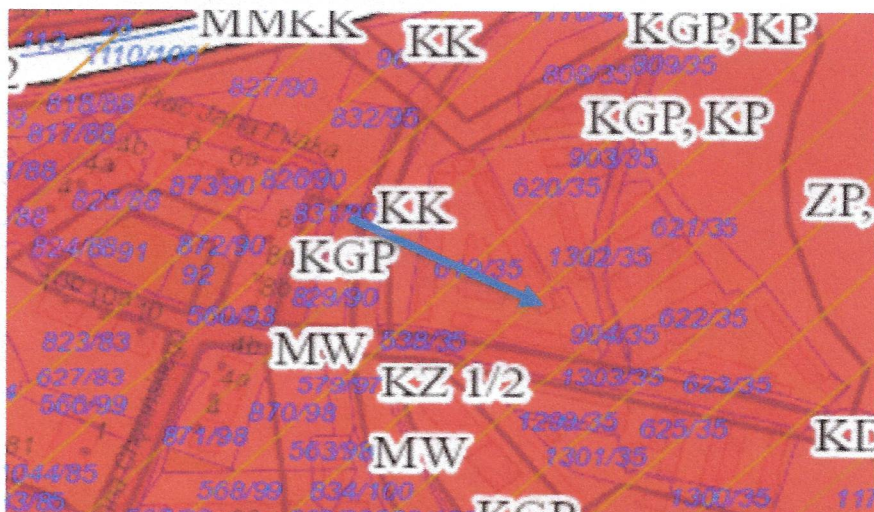
Szacowana nieruchomość jest położona w Katowicach. Miasto Katowice położone jest w południowej części Polski, na terenie Województwa Śląskiego. Jest to miasto na prawach powiatu, główne miasto Śląsko - Zagłębiowskiej Metropolii oraz siedziba władz samorządu wojewódzkiego i rządowej administracji ogólnej. Graniczy od północy z Siemianowicami Śląskimi i Czeladzią, od północnego - wschodu z Sosnowcem, od wschodu z Mysłowicami, od południowego - wschodu z Lędzinami, od południa z Tychami, od południowego - zachodu z Mikołowem, od zachodu z Rudą Śląską, a od północnego - zachodu z Chorzowem. W strukturze przestrzennej Katowic wyodrębnia się 5 zespołów dzielnic, a mianowicie: zespół dzielnic śródmiejskich, zespół dzielnic północnych, zespół dzielnic zachodnich, zespół dzielnic wschodnich, zespół dzielnic południowych.

4.1.5. PRZEZNACZENIE TERENU.

Przeznaczenie szacowanego terenu ustalono na podstawie wglądu do miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą Uchwała Nr XXXVI/737/05 Rady Miasta Ruda Katowice z dnia 31 stycznia 2005 r. teren na którym znajduje się nieruchomość posiada przeznaczenie

KGP-KP-tereny garaży i Parkingów



5. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego.

- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2023 poz. 344
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U. 2023 poz. 1832
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn.zm.),
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lutego 2019r. Prawo upadłościowe Dz. U. 2019 poz. 498
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 roku w sprawie wykonania Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29/92 poz. 128 z późn. zm.).

Autor operatu dokonuje określenia wartości zgodnie z przepisami prawa w oparciu o Powszechne Krajowe Zasad Wyceny (PKZW) zalecane do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa)

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. PRZESŁANKI WYBORU METOD I TECHNIK

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa do przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

6.2. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

W wyniku zrealizowania procedury wyceny zostanie określona wartość rynkowa nieruchomości.

„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”.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

6.3. CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANYCH METOD WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego /Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami/ przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- wartość nieruchomości prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Katowicach oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;
- **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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.
W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.
- **Metoda porównywania parami** polega na porównaniu nieruchomości wycenianej o znanych cechach kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
- Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
- Procedura wyceny w metodzie porównywania parami jest następująca:
- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, 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 ze zbioru transakcji co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych, pod względem cech rynkowych, do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i charakterystyką,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań 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 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).
- W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w opisywanej metodzie.
- Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
- Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której będzie można zbyć nieruchomość po zakończeniu inwestycji oraz przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.
- Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

- Określona wartość rynkowa nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.

7.1. ANALIZA RYNKU I TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH.

Analiza rynków nieruchomości lokalowych

Po przeprowadzonym badaniu rynku i analizie transakcji stwierdzono, że rynek nieruchomości lokalowych stanowiących lokale niemieszkalne na terenie miasta jest rynkiem średnio rozwiniętym.

Ilość zawieranych transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami lokalowymi na terenie miasta w okresie ostatnich 2 lat wynosił ponad tysiąc dwieście transakcji.

Po badaniu transakcji z analizowanego okresu, ustalono że obecnie ceny nieruchomości lokalowych ustabilizowały się i utrzymuje się na stałym poziomie (w związku z tym nie zastosowano poprawki z uwagi na upływ czasu).

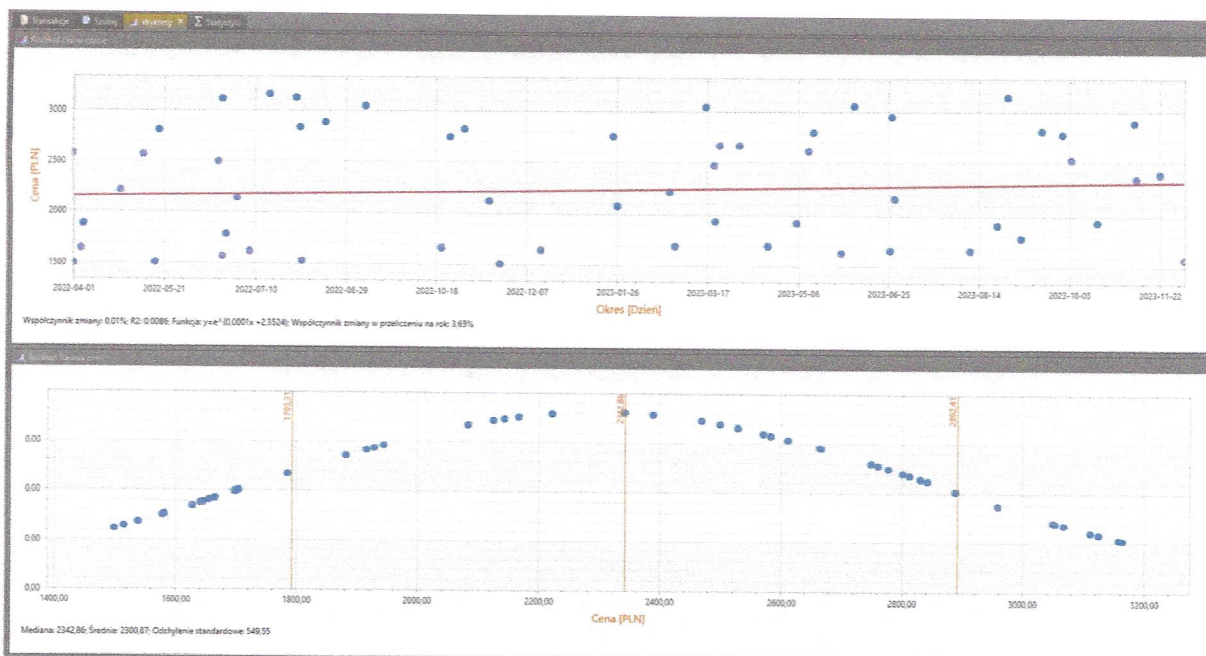
Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku, okres sprzedaży takich nieruchomości wynosi średnio ok. 6 - 10 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy.

Popyt i podaż na tego typu nieruchomości kształtuje się na zbliżonym – średnim poziomie. Nie przewiduje się w najbliższym czasie zmian relacji popytu i podaży w tym segmencie rynku.

W dłuższym okresie czasu zgodnie z prognozami analityków rynku nieruchomości można spodziewać się powolnego i niewielkiego wzrostu cen nieruchomości.

W analizie oraz przy wycenie nieruchomości do porównań jako jednostki techniczno-ekonomicznej odniesienia przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej lokalu niemieszkalnego.

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego w Katowicach przy ul. Chęcińskiego



W celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzono analizę transakcji kupna sprzedaży lokalami o charakterze niemieszkalnym na rynku Rudy Śląskiej. Jest to rynek średnio rozwinięty, choć brakuje nowych mieszkań z rynku pierwotnego. Na podstawie badania lokalnego rynku nieruchomości lokalowych o charakterze niemieszkalnym stwierdzono, iż nieruchomości podobne były przedmiotem kupna-sprzedaży.

Nazwa	Wartość	
Ilość transakcji	57	57
Data minimalna	2022-04-01	2022-04-01
Data maksymalna	2023-12-05	2023-12-05
Powierzchnia minimalna	14,00 m ²	14,00 m ²
Powierzchnia maksymalna	20,00 m ²	20,00 m ²
Cena minimalna netto	1 500,00 zł	1 611,50 zł
Cena średnia netto	2 300,87 zł	2 423,77 zł
Cena maksymalna netto	3 164,56 zł	3 399,79 zł
Mediana netto	2 342,86	2 428,37
Odchylenie standardowe netto	549,55	579,53

Na podstawie analizy rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości podobnych. Dla celów wyceny wykorzystano transakcje kupna-sprzedaży prawa własności do lokalu o przeznaczeniu mieszkalnym z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Odrzucono nieruchomości, gdzie ceny transakcyjne były skrajnie zawyżone lub zaniżone oraz nieruchomości były o małym stopniu podobieństwa do wycenianej

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

nieruchomości. Po tej selekcji otrzymano 57 transakcji nieruchomościami podobnymi jako odrębne własności prawa do lokalu niemieszkalnego.

Rynek nieruchomości podobnymi można uznać za wzrostowy, z danych transakcji wynika wzrost o 3,65% w skali roku zaktualizowano o trend czasowy.

Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Pow. lokalu obliczeniowa	Cena netto	Cena jednostkowa netto	Cena jednostkowa skorygowana netto	
01.kwi.22	Katowice	Dz. Ligota	Braci Mniejszych	20,00	30 000,00 zł	1 500,00 zł	1 611,50 zł	
16.maj.22	Katowice	Piotrowice	Bažantów	16,50	25 000,00 zł	1 515,15 zł	1 627,77 zł	
22.lis.22	Katowice	Piotrowice	Bažantów	16,50	25 000,00 zł	1 515,15 zł	1 627,77 zł	
05.sie.22	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Różana	17,82	27 427,29 zł	1 539,13 zł	1 653,54 zł	
22.cze.22	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Jabłoniowa	19,00	30 000,00 zł	1 578,95 zł	1 696,32 zł	
05.gru.23	Katowice	Dz. Ligota	Kijowska	15,80	25 000,00 zł	1 582,28 zł	1 640,03 zł	
07.lip.22	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Topolowa	15,35	25 000,00 zł	1 628,66 zł	1 749,72 zł	
30.maj.23	Katowice	Janów	Ociepki	14,00	23 000,00 zł	1 642,86 zł	1 702,82 zł	
05.kwi.22	Katowice	Górne Lasy Pszczyńskie	Mruczka	17,00	28 000,00 zł	1 647,06 zł	1 769,49 zł	A
15.gru.22	Katowice	Tysiąclecie	Chrobrego	18,12	30 000,00 zł	1 655,63 zł	1 778,70 zł	
21.paź.22	Katowice	Dz. Ligota	Gromadzka	18,00	30 000,00 zł	1 666,67 zł	1 790,56 zł	
26.cze.23	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Ludwika	18,00	30 000,00 zł	1 666,67 zł	1 727,50 zł	
09.sie.23	Katowice	Dz. Ligota	Kossak-Szczuckiej	18,00	30 000,00 zł	1 666,67 zł	1 727,50 zł	
27.lut.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Mikusińskiego	15,01	25 500,00 zł	1 698,87 zł	1 760,88 zł	
19.kwi.23	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Królowej Jadwigi	17,60	30 000,00 zł	1 704,55 zł	1 766,77 zł	
24.cze.22	Katowice	Janów	Ociepki	14,00	25 000,00 zł	1 785,71 zł	1 918,45 zł	
06.wrz.23	Katowice	Janów	Ociepki	14,00	25 000,00 zł	1 785,71 zł	1 850,89 zł	
06.kwi.22	Katowice	Górne Lasy Pszczyńskie	Mruczka	17,00	32 000,00 zł	1 882,35 zł	2 022,27 zł	B
24.sie.23	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Pułaskiego	15,66	30 000,00 zł	1 915,71 zł	1 985,63 zł	
05.maj.23	Katowice	Janów	Ociepki	14,00	27 000,00 zł	1 928,57 zł	1 998,96 zł	
21.mar.23	Katowice	Dz. Ligota	Załęska	18,00	35 000,00 zł	1 944,44 zł	2 015,41 zł	
18.paź.23	Katowice	Dz. Ligota	Medyków	18,00	35 000,00 zł	1 944,44 zł	2 015,41 zł	
26.sty.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Dulęby	18,00	37 500,00 zł	2 083,33 zł	2 159,37 zł	
16.lis.22	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Iłkawiczyzny	16,00	34 000,00 zł	2 125,00 zł	2 282,96 zł	
30.cze.22	Katowice	Janów	Ociepki	14,00	30 000,00 zł	2 142,86 zł	2 302,14 zł	
28.cze.23	Katowice	Szopienice	Morawa	18,00	39 000,00 zł	2 166,67 zł	2 245,75 zł	
27.kwi.22	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Dulęby	18,00	40 000,00 zł	2 222,22 zł	2 387,40 zł	
24.lut.23	Katowice	Dz. Ligota	Franciszkańska	18,00	40 000,00 zł	2 222,22 zł	2 303,33 zł	
09.lis.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Źródłana	17,50	41 000,00 zł	2 342,86 zł	2 428,37 zł	
22.lis.23	Katowice	Dąbrówka Mała	Strzelców Bytomskich	18,00	43 000,00 zł	2 388,89 zł	2 476,08 zł	
21.mar.23	Katowice	Dz. Ligota	Wodospady	16,20	40 000,00 zł	2 469,14 zł	2 559,26 zł	
20.cze.22	Katowice	Dz. Ligota	Stroma/Załęska	18,00	45 000,00 zł	2 500,00 zł	2 685,83 zł	
04.paź.23	Katowice	Górne Lasy Pszczyńskie	Mruczka	17,00	43 000,00 zł	2 529,41 zł	2 621,73 zł	C
10.maj.22	Katowice	Janów	Ociepki	14,00	36 000,00 zł	2 571,43 zł	2 762,57 zł	
01.kwi.22	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Dulęby	18,00	46 500,00 zł	2 583,33 zł	2 775,35 zł	
12.maj.23	Katowice	Dz. Ligota	Załęska	18,00	47 000,00 zł	2 611,11 zł	2 706,42 zł	
12.maj.23	Katowice	Dz. Ligota	Załęska	18,00	47 000,00 zł	2 611,11 zł	2 706,42 zł	
24.mar.23	Katowice	Dz. Ligota	Jaworowa	16,89	45 000,00 zł	2 664,30 zł	2 761,55 zł	
04.kwi.23	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Wita Stwosza	18,00	48 000,00 zł	2 666,67 zł	2 764,00 zł	
26.paź.22	Katowice	Górne Lasy Pszczyńskie	Chęcińskiego	16,00	44 000,00 zł	2 750,00 zł	2 954,41 zł	
24.sty.23	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Aleja Korfańskiego	18,11	50 000,00 zł	2 760,91 zł	2 861,68 zł	
29.wrz.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Barlickiego	18,00	50 000,00 zł	2 777,78 zł	2 879,17 zł	
15.maj.23	Katowice	Dz. Ligota	Dziewięciu Z Wujka	16,06	45 000,00 zł	2 801,99 zł	2 904,26 zł	
18.maj.22	Katowice	Górne Lasy Pszczyńskie	Chęcińskiego	16,00	45 000,00 zł	2 812,50 zł	3 021,56 zł	
18.wrz.23	Katowice	Górne Lasy Pszczyńskie	Chęcińskiego	16,00	45 000,00 zł	2 812,50 zł	2 915,16 zł	
03.lis.22	Katowice	Podlesie	Mleczna	17,66	50 000,00 zł	2 831,26 zł	3 041,71 zł	
04.sie.22	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Błękitna	15,13	43 000,00 zł	2 842,04 zł	3 053,30 zł	
18.sie.22	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Brzozowa	18,00	52 000,00 zł	2 888,89 zł	3 103,63 zł	
08.lis.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Źródłana	17,30	50 000,00 zł	2 890,17 zł	2 995,66 zł	
27.cze.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Gliwicka	16,90	50 000,00 zł	2 958,58 zł	3 066,57 zł	
09.wrz.22	Katowice	Dz. Bogucice-Zawodzie	Ordona	16,40	50 000,00 zł	3 048,78 zł	3 275,40 zł	
16.mar.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Jabłoniowa	19,00	58 000,00 zł	3 052,63 zł	3 164,05 zł	
06.cze.23	Katowice	Dz. Ligota	Bažantów	16,30	50 000,00 zł	3 067,48 zł	3 179,44 zł	
22.cze.22	Katowice	Dz. Ligota	Stroma/Załęska	18,00	56 000,00 zł	3 111,11 zł	3 342,37 zł	
02.sie.22	Katowice	Tysiąclecie	Tysiąclecia	16,00	25 000,00 zł	3 125,00 zł	3 357,29 zł	
30.sie.23	Katowice	Dz. Śródmieście-Załęże	Jabłoniowa	19,00	60 000,00 zł	3 157,89 zł	3 273,15 zł	
18.lip.22	Katowice	Dz. Ligota	Wybickiego	15,80	50 000,00 zł	3 164,56 zł	3 399,79 zł	

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

Na podstawie analiz rynku oraz badań preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące cechy rynkowe oraz ich wagi dla nieruchomości lokalowej.

Tabela nr		Cechy rynkowe nieruchomości wraz z opisem ocen cech i wagami procentowymi				
Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Stan	Opis oceny cechy rynkowej	Waga cechy [%]	
1	Położenie i lokalizacja	bdb	1	Przy głównych ulicach miasta, centrum miasta, główny deptak, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych.	25%	
		db	2	Blisko centrum, boczne ulice, w odległości 300-500m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświaty itp..		
		zadawalająca	3	Przy ulicy osiedlowej, znacznie oddalony od centrum miasta, w niedalekiej odległości od przystanków komunikacji miejskiej, handlu, usług, obiektów oświaty itp.		
2	Śsiedztwo i otoczenie	bdb	1	nieruchomość położona w atrakcyjnych lokalizacjach, w centrum miast, przy głównych deptakach, o dużym natężeniu ruchu pieszych	25%	
		db	2	nieruchomość położona w dobrych lokalizacjach, blisko centrum miast, w lokalizacjach o dużym natężeniu ruchu pieszych		
		zadawalająca	3	nieruchomość położona w znacznym oddaleniu od głównych arterii miasta, o znacznie mniejszym ruchu pieszych		
3	Stan techniczny budynku	bdb	1	Budynek nowy lub kilkuletni. Poszczególne elementy budynku (konstrukcja wykończenie, wyposażenie) dobrze utrzymane i konserwowane nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości materiałów wykorzystanych do budowy lub wbudowanych odpowiadają normom. Stopień zużycia 0-15%	50%	
		db	2	Prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie, poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach i uzupełnieniach lub konserwacji. Stopień zużycia 16-30%		
		średni	3	Prace remontowe i konserwatorskie nie są przeprowadzane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia 31-50%		
SUMA					100%	

Tabela nr		Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej nieruchomości i nieruchomości do bezpośrednich porównań							
Lp	Nieruchomości	Nieruchomość szacowana	stan x	Nieruchomość podobna 1	stan_1	Nieruchomość podobna 2	stan_2	Nieruchomość podobna 3	stan_3
Nr nieruchomości w zestawieniu		-----		A		B		C	
Cena jednostkowa aktualizowana [zł/m ²]		do szacowania		1 769,49 zł		2 022,27 zł		2 621,73 zł	
1	Położenie- lokalizacja	db	2	db	2	db	2	db	2
2	Śsiedztwo i otoczenie	db	2	db	2	db	2	db	2
3	Stan techniczny budynku	średni/zły	3	db	2	db	2	db	2

Tabela nr		Wyniki szacowania metodą porównywania									
Nr nieruchomości z bazy do porównań		A		B		C					
Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]		1 769,49 zł		2 022,27 zł		2 621,73 zł					
Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Liczba stanów	Stan nieruchomości wycenianej	Stan nieruchomości podobnej_1	Stan nieruchomości podobnej_2	Stan nieruchomości podobnej_3	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]			
Lp											
1	Położenie -lokalizacja	25%	447,07 zł	3	2	2	2	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	
2	Śsiedztwo i otoczenie	25%	447,07 zł	3	2	2	2	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	
3	Stan techniczny budynków	50%	894,15 zł	3	3	2	2	-298,05 zł	-298,05 zł	-298,05 zł	
sumy		100%	1 788,29 zł					-298,05 zł	-298,05 zł	-298,05 zł	
Średnia arytmetyczna cen skorygowanych=wynik szacowania [zł/m ²]		1 839,78 zł									
Powierzchnia użytkowa nieruchomości szacowanej [m ²]		16									
Wartość nieruchomości [zł]		29 436,51 zł									
Wartość uwzględniająca wycenę udziału 1/2 udział Wsp Eksperta E=0,9		0,90		26 492,86 zł							
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]		26 500,00 zł									
Wartość 1/2 udziału nieruchomości po zaokrągleniu [zł]		13 250,00 zł									

Cena min	1 611,50 zł
Cena max	3 399,79 zł
Cena średnia	2 423,77 zł
Δ C	1 788,29 zł

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

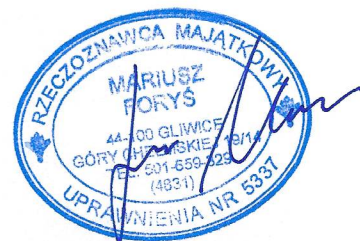
Określona wartość rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania prawa własności do
lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego w Katowicach przy ul. Chęcińskiego wynosi:

26 500zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych

Określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za podobne nieruchomości lokalowe w obrocie rynkowym. Wartość 1m² powierzchni wynosi 1 839,78 zł/m², z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie nieruchomości możliwej do osiągnięcia przy zachowaniu wszystkich warunków transakcji wolnorynkowej.

Wartość ½ udziału wynosi: **13 250,00 zł**



8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).
- Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 22-03-2024r.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń
- Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane 22-03-2024r., w tym także dniu rzeczoznawca dokonał oględzin budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i fizyczne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Oszacowana wartość nie obejmuje podatków i opłat jakie wystąpią w przypadku zbycia lub innej zmiany stanu prawnego nieruchomości.
- Niniejszy operat nie może być wykorzystywany do innych celów niż określone w operacie.



OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

9. ZAŁĄCZNIKI

Wydruk elektroniczny z KW nr KA1K/00061414/2.

Autor operatu: mgr inż. Mariusz Forys



OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00061414/2, STAN Z DNIA 2024-03-22

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lokal		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Lokal		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 KATOWICE	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu
		CHĘCIŃSKIEGO
Przeznaczenie lokalu	LOKAL NIEMIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	GARAŻ - 1	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1. / 00061139 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	16,0000 M2	

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
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	NA WNIOSEK Z DNIA 18.05.2001R. NR DZ. KW. 5490/01 WPISANO DNIA 20.06.2001R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer prawa	1	1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1. 1 / 76	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	
	/ 00061139 /	---

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
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	WŁAŚCICIEL GARAŻU JEST WIECZYSTYM UŻYTKOWNIKIEM DO DNIA 21.06.2041R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI GARAŻU, PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI GARAŻU ORAZ ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZyste GRUNTU, 2001-05-15 (tytuł aktu, data sporządzenia)
	DZ. KW./00005490/01/, 2001-05-18 00:00:00, 2001-06-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
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 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RYSZARD MARIAN NORAS, JÓZEF, TERESA, 58091702857			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DOROTA KATARZYNA BŁACHUT, JÓZEF, TERESA, 64041100705			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, II NS 280/10, 2010-03-16, SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ II CYWILNY, KATOWICE; 18 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00004012/14/001, 2014-03-12 11:56:45, 2014-03-19-11.59.15.375398, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, II NS 280/10, 2010-03-16, SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ II CYWILNY, KATOWICE; 18 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00004012/14/002, 2014-03-12 11:56:45, 2014-03-19-11.59.15.375398, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			4, 5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU NR 3 NALEŻĄCEGO DO DOROTY BŁACHUT			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZONO KOLEJNEGO WIERZYCIELA POLE 3.4.4 LP. 2		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 553/20, 2020-11-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH BERNADETA BRÓSKA; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego

	DZ. KW./KA1K/00045543/21/001, 2021-09-27 14:05:00, 2021-11-29-06.02.21.021393, NIE, 63-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 329/21, 2021-09-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH BERNADETA BRÓSKA; 68 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KA1K/00045543/21/001, 2021-09-27 14:05:00, 2021-11-29-06.02.21.021393, NIE, 63-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4700,00 (CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KREDYT INKASO SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 951078572, 0000270672	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
6	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , XVI NC-E 56109/10, 2010-02-19, SĄD REJONOWY W LUBLINIE XVI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 79 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./KA1K/00047150/21/001, 2021-10-06 08:30:00, 2021-11-30-13.17.55.413296, NIE, 77-78 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
7	POSTANOWIENIE , XVI NC-E 56109/10, 2010-04-07, SĄD REJONOWY W LUBLINIE XVI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 80 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./KA1K/00047150/21/001, 2021-10-06 08:30:00, 2021-11-30-13.17.55.413296, NIE, 77-78 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1021654686



1 Okres ubezpieczenia: od 01.08.2023 r. do 31.07.2024 r.

2 Ubezpieczający: FORBUD CONSULTING MARIUSZ FORYS
Adres siedziby: GÓRY CHEŁMSKIEJ 19A m. 6, 44-121 GIWICE
E-mail: M_FORYS@WP.PL
Telefon: +48501659329
REGON: 241158970

3 Ubezpieczony: FORBUD CONSULTING MARIUSZ FORYS
Adres siedziby: GÓRY CHEŁMSKIEJ 19A m. 6, 44-121 GIWICE
E-mail: M_FORYS@WP.PL
Telefon: +48501659329
REGON: 241158970

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawczy majątkowego	100 000 EUR	100 000 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
Klasyfikacja ryzykacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 430,22 PLN
Termin płatności: 11.08.2023
Kwota w PLN: 430,22

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
23 1240 6960 3014 0110 1696 3763
W tytule przelewu prosimy wpisać Nr 1021654686

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**
Klasyfikacja ryzykacji z prawa do odwołania roszczeń regresowych
1. Klasyfikacja 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, oszacowanego za osoby wyrażone różnym nadzwyczajem.

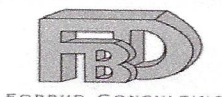
9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * 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, Unifit TU SA, PEKAO SA, Afar Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmiarzących do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
4. Proszę o informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odliczeniach danych oraz jakichś jakichkolwiek podmiotów danych, informację o niezależności podania danych do przygotowania oferty oraz o zastosowanym podjęciu decyzji. Informacje udostępniło 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, Unifit TU SA, PEKAO SA, Afar Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (zanimowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. * 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.
7. * 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, Unifit TU SA, PEKAO SA, Afar Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
8. * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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 przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych powyżej moich danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
9. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie informację o Administratorze danych osobowych.
10. W zakresie, w jakim podaję przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysłać 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.
* [X] w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powiatowy Związek Ubezpieczalni Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Związek Ubezpieczalni na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Rezerwyjne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Unifit TU SA - Unifit Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Groździecka 15/17, 00-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Groździecka 15/17, 00-676 Warszawa; Afar Bank SA - Afar Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych, Powiat Związek Ubezpieczalni Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1021654686/pc:10000497753907/BE20 PIN: 9711

Powiatowy Związek Ubezpieczalni Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRŚ 9831, NIP 526-025-10-49, lipieżki 24/klasydowy: 86 352 300 0 w/wpłakowy w całość, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, info@pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (płatna zgodna taryfą operatora) 05/P0/CZA/2/35/11_02/02/2023/09/94/prod/pdu7-247258762.3/FILE/pc:10000497753907



1/2



OPERAT SZACUNKOWY dla lokalu niemieszkalnego nr 75 położonego
w Katowicach przy ul. Chęcińskiego