2023 -04- 06
l.dz. 981
sygn.akt. LU1S/GUp-s/94/2023
zał. 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ DZIAŁKĄ NR 67/2, O POWIERZCHNI 959 M², ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM ORAZ DWOMA BUDYNKAMI GOSPODARCZYMI, POŁOŻONEJ W SIEDLCACH PRZY UL. JANOWSKIEJ 69, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR SI1S/00109600/0

Sygn. LU1S/GUp-s/94/2023

Adres: ul. Janowska 69 Siedlce

Jawiszowice 23-03-2023r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARLENA ANNA Os. Paderewskiego 15/9 32-626 Jawiszowice tel. 600 450 783 UPRAWNIENIA NR 7342

Marlena Duda
Rzeczoznawca Majątkowy

ul. Osiedle Paderewskiego 15/9
32-626 Jawiszowice małopolskie

tel.: +48 600 450 783
e-mail: biuro@rzeczoznawca-md.pl

www.rzeczoznawca-md.pl

NIP: 5492232183
Regon: 382899062

Nr konta:
09 1050 1230 1000 0097 1224 4137

BIEGŁY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
mgr Marlena Duda
upr. państwowe nr 7342

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA 3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA 3
ZAKRES OPRACOWANIA 3
CEL OPRACOWANIA 3
PODSTAWA OPRACOWANIA 3
PODSTAWA FORMALNA *3*
PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE *3*
ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH *4*
PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY *4*
DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY *4*
DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA 4
STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 4
STAN GEODYZYJNY PRZEDMIOTU WYCENY 5
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 5
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 18
Lokalizacja ogólna *18*
działka *23*
Budynek mieszkalny *24*
Budynki gospodarcze *26*
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY 35
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 37
ANALIZA RYNKU *37*
BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY *38*
OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG *40*
OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ *41*
OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 42
PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA *42*
OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA *43*
OSZACOWANIE WARTOŚCI SKŁADNIKA GRUNTOWEGO 45
BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY *45*
OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG *46*
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE 50
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 51
ZAŁĄCZNIKI 51

CZĘŚĆ OGÓLNA

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość oznaczona działką nr 67/2 o powierzchni 959 m^2, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, położona w Siedlcach przy ul. Janowskiej 69, w gminie Siedlce M., w powiecie Siedlce, w województwie mazowieckim, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI1S/00109600/0.

ZAKRES OPRACOWANIA

Oszacowaniu podlega prawo własności nieruchomości oznaczonej działką nr 67/2 o powierzchni 959 m^2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, położonej w Siedlcach przy ul. Janowskiej 69, w gminie Siedlce M., w powiecie Siedlce, w województwie mazowieckim, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI1S/00109600/0.

CEL OPRACOWANIA

Oszacowania prawa własności nieruchomości oznaczonej działką nr 67/2 o powierzchni 959 m^2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, położonej w Siedlcach przy ul. Janowskiej 69, w gminie Siedlce M., w powiecie Siedlce, w województwie mazowieckim, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI1S/00109600/0, dokonuje się dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Tomasza Lisa Syndyka Masy Upadłości Adama Grzelaka w upadłości w sprawie LU1S/GUp-s/94/2023.

PODSTAWA OPRACOWANIA

PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Tomasza Lisa Syndyka Masy Upadłości Krzysztofa Bieleckiego w upadłości sporządzenia opisu i oszacowania składników masy upadłości w sprawie LU1S/GUp-s/94/2023 z dnia 3 marca 2023 r.

PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023 r. poz. 289, 326, 403.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520.),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1309, 1669.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146.),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
- Inne wymienione w dalszej części opracowania.

ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- W zakresie określania przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- ewidencji gruntów i budynków;
- ksiąg wieczystych;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- protokołu z wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości.

- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano:

- z aktów notarialnych,
- rejestru cen i wartości rynkowych.

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

Standardy Zawodowe opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

1. Dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,
2. Inne dokumenty przekazane przez zamawiającego,
3. Dane z aktów notarialnych z ostatnich 2 lat zgromadzonych w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta Siedlce,
4. Dane z ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miasta Siedlce.

DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	23.03.2023r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	23.03.2023r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	03.03.2023r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	03.03.2023r.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy treści księgi wieczystej w oparciu o elektroniczny system ksiąg wieczystych https://przegladarkaekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad w dniu 21.03.2023r.

Nieruchomość gruntowa oznaczona działką nr 67/2 objęta jest księgą wieczystą numer SI1S/00109600/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z Działem I-O nieruchomość składa się z działki nr 67/2 o powierzchni 0,0959 ha, położonej przy ul. Janowskiej 69 w Siedlcach, w obrębie ewidencyjnym 68, w gminie Siedlce M., w województwie mazowieckim.
Dział I-Sp wolny od wpisów.
Zgodnie z Działem II prawo własności nieruchomości przysługuje na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej:

- Adamowi Bogusławowi Grzelak, pesel 74032209616,
- Urszuli Grzelak, pesel 72062709740.

W Dziale III widnieje wpis:

Wpis nr 2 – Inny wpis

Wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie GKm 49/22 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Siedlcach Michała Zarzyckiego z wniosku Międzygminnego Banku Spółdzielczego w Zbuczynie z/s w Zbuczynie.

W Dziale IV widnieje wpis:

Wpis nr 1

- ustanowienie hipoteki umownej na kwotę 325 500,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, umowa nr 11 1500 1663 5316 6002 3963 0000 z dnia 23.11.2011r, na rzecz Kredyt Banku S.A. oddział w Siedlcach, z/s w Warszawie, regon 00622896800432.

STAN GEODYZYJNY PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 16.03.2023 r. przedmiot wyceny położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie m. Siedlce, w jednostce ewidencyjnej 146401_1, M. Siedlce, obręb 0068, w Siedlcach przy ul. Janowska 69. Nieruchomość stanowi własność małżeństwa: Adama Bogusława Grzelaka, syna Tadeusza i Janiny, zam. przy ul. Warszawskiej 129/11, 08-110 Siedlce oraz Urszuli Grzelak, córki Tadeusza i Leokadii zam. przy ul. Warszawskiej 129/11, 08,100 Siedlce.

Przedmiot wyceny to działka 67/2 o powierzchni 0,0959 ha. Użytek i klasa bonitacyjna została oznaczona symbolem B – tereny mieszkaniowe. Dla w/w nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr SI1S/00109600/0. Jednostka rejestrowa G.36. Id działki: 146401_1.0068.67/2.

Działka 67/2 została zabudowana:

- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności - budynkiem transportu i łączności, położonym przy ul. Janowskiej 69 w Siedlcach, oznaczonym identyfikatorem 146401_1.0068.48_BUD na działce 146401_1.0068.67/2. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną i powierzchnię zabudowy 30 m^2;
- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności – pozostałym budynkiem niemieszkalnym, położonym przy ul. Janowskiej 69 w Siedlcach, oznaczonym identyfikatorem 146401_1.0068.49_BUD na działce 146401_1.0068.67/2. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną i powierzchnię zabudowy 76 m^2;
- budynkiem niestanowiącym odrębnego od gruntu przedmiotu własności - budynkiem mieszkalnym, położonym przy ul. Janowskiej 69 w Siedlcach, oznaczonym identyfikatorem 146401_1.0068.110_BUD na działce 146401_1.0068.67/2. Budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne i powierzchnię zabudowy 78 m^2.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 § 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. § 2 W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu. § 3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości."

Zgodnie z Uchwałą nr XVII/199/2016 Rady Miasta Siedlce z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Piaski Starowiejskie i Św. Faustyny Kowalskiej w Siedlcach przedmiot wyceny położony jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczonej symbolem 27MN/U w strefie sanitarnej cmentarza.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

[...]

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;

2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;

3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

6) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązujące miejsce usytuowania lica ściany określonych w ustaleniach planu rodzajów budynków, z uwzględnieniem warunków określonych w § 10 ust. 1 pkt 2, a także miejsce usytuowania dopuszczonych w planie tymczasowych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

7) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

8) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

9) **obszarze przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszar, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;

11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie lub działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki budowlanej;

12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

13) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny ulic publicznych, tereny dróg wewnętrznych, teren usług sportu i zieleni urządzonej oraz teren cmentarza;

14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach

zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
16) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
17) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach prawa;
18) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.);
19) **wiacie garażowej** – należy przez to rozumieć zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych;
20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
21) **wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
22) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty budowlane.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
4) oznaczenia cyfrowo-literowe rodzajów przeznaczenia terenu;
5) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
6) granica strefy pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej i zespołów zabytkowych;
7) cenne drzewa do zachowania;
8) ścieżka rowerowa.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4.

1. W planie określa się :
1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
3) dla poszczególnych terenów - w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami - określa się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
3) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U(MN)** ;
4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
5) tereny usług sportu i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **US/ZP** ;

6) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**;
7) tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
a) KDG - ulice główne,
b) KDZ - ulice zbiorcze,
c) KDL - ulice lokalne,
d) KDD - ulice dojazdowe;
8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
9) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDg**.

§ 5.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:
1) ustala się następujące zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
a) wyznacza się układ dróg publicznych,
b) wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy, oznaczone symbolami: MN, MN/U, U(MN), U, US/ZP, o ustalonym - w ramach wydzielonych jednostek terenowych - rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania;
c) wyznacza się tereny wyłączone spod zabudowy, oznaczone symbolami: KDW, KDg,
d) wyznacza się teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
2) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
a) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
b) ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 10 ust. 1,
c) ustala się parametry zabudowy: wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, szerokość elewacji frontowej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
d) ustala się zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 10 ust. 2 i 3;
3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 11 ust. 1;
4) ustala się zasady sytuowania reklam i szyldów - zgodnie z § 11 ust. 2;
5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 11 ust. 3;
6) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z § 9 ust. 2 – 5;
7) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 8.

§ 6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) nakazuje się zachowanie cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu;
3) ustala się zasadę kształtowania zieleni ulicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych, w miarę możliwości w postaci szpalerów drzew;
4) do drzew pokazanych na rysunku planu w części informacyjnej stosuje się obowiązujące przepisy prawa;
5) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się obowiązujące przepisy prawa;
6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jako: „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa,
b) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jako: „tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej" w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa,
7) zakaz lokalizowania na obszarze zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;

8) zakaz lokalizowania na obszarze zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
9) zakaz lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) ustala się ochronę drewnianej kaplicy na terenie cmentarza – zgodnie z ustaleniami dla terenu ZC;
2) wyznacza się strefę pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej i zespołów zabytkowych kz_PO, w której obowiązuje:
a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania cmentarzy przykościelnych,
b) zakaz wytyczania nowych ulic zmieniających założenia zachowanego historycznego układu komunikacyjnego i przestrzennego,
c) nakaz stosowania kablowych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych.
3) podlega ochronie na mocy obowiązujących przepisów prawa obszar Cmentarza Janowskiego, wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nr rejestru A-430 z dnia 17.12.1993 r., oznaczony na rysunku planu symbolem kz_RZ.

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:
1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
a) wiat przystankowych komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających dróg;
b) niewielkich, przeszklonych kiosków handlowych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 9m ^{2} i wysokości maksymalnej nie większej niż 3,5 m, sytuowanych w promieniu 50 m od przystanków komunikacji miejskiej, nie więcej jednak niż 1 przy przystanku;
2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 11 ust. 1;
4) zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z § 11 ust. 2;
5) zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 11 ust. 3.
2. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m wraz z wykonaniem rampy w chodniku w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;
2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
4) wyposażenie przejść z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
5) lokalizowanie obiektów małej architektury oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
7) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych nowej zabudowy, a także rozbudowywanej, nadbudowywanej i przebudowywanej zabudowy istniejącej oraz zmiany sposobu jej użytkowania, ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:
1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;

2) dla biur – minimum 25 miejsc postojowych /1000 m ^{2} powierzchni użytkowej;
3) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
4) dla obiektów i lokali handlowych – minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m ^{2} powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 70 m^2 - minimum 2 miejsca postojowe / 1 lokal;
5) dla obiektów sportu – 30 miejsc postojowych / 1000 m ^{2} powierzchni użytkowej;
6) dla innych usług – minimum 30 miejsc postojowych / 1000 m ^{2} powierzchni użytkowej.
3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych terenu cmentarza ZC wskazuje się teren parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem 29KDg.
4. Ustala się następujący sposób realizacji miejsc do parkowania:
1) ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych;
2) na terenach MN, MN/U i U(MN) dopuszcza się realizację garaży w formie:
a) budynków garażowych, przeznaczonych na nie więcej niż 2 miejsca postojowe,
b) wiat garażowych przeznaczonych na nie więcej niż 2 miejsca postojowe.
5. Ustala się na terenach U, MN/U i U(MN) nakaz kompensacji miejsc postojowych w ramach działki budowlanej, polegający na obowiązku odtworzenia likwidowanych miejsc postojowych w liczbie przynajmniej równej miejscom postojowym likwidowanym, plus nowe miejsca postojowe w liczbie wynikającej z ustaleń ust. 2 w zależności od funkcji obiektów.

§ 10.

1. Ustala się następujący sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości:
1) określone w ustaleniach planu budynki, tymczasowe obiekty budowlane oraz budowle naziemne należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
2) ustala się następujące zasady stosowania wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:
a) dopuszcza się wycofanie ściany frontowej budynku o nie więcej niż 3 m względem obowiązującej linii zabudowy na odcinku nie dłuższym niż 50% szerokości elewacji,
b) w przypadku gdy wyznaczona linia zabudowy nie zachowuje kąta prostego w stosunku do żadnej z granic działki budowlanej, dopuszcza się usytuowanie budynku równolegle do dowolnej z granic tej działki - wówczas wyznaczona obowiązująca linia zabudowy stanowi miejsce usytuowania najbardziej wysuniętego narożnika budynku,
c) jeżeli na działce budowlanej zrealizowany jest budynek wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, dopuszcza się realizację kolejnych obiektów poza wyznaczoną linią, w głębi działki budowlanej;
3) dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy dla budynków istniejących, z możliwością ich nadbudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem, że:
a) wysunięcie budynku istniejącego poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie przekracza 1,5 m,
b) odległość istniejącego budynku od wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy nie przekracza 1,5 m;
4) dopuszcza się remonty i przebudowy zabudowy istniejącej, usytuowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy w sposób inny niż określono w pkt 3, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
5) zabudowa powinna być sytuowana w taki sposób, aby co najmniej jedna zewnętrzna ściana budynku była równoległa do jednej z granic nieruchomości;
6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jedynie:
a) na terenach, gdzie dopuszczono realizację zabudowy w układzie bliźniaczym – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
b) na terenach MN, MN/U i U(MN) w odniesieniu do garaży, o których mowa w § 9 ust. 4 pkt 2, pod

warunkiem, że długość obiektu sytuowanego przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nie przekroczy 5,5 m,

c) w sytuacji, gdy na sąsiedniej działce istnieje już budynek, ze ścianą usytuowaną bezpośrednio na tej granicy, pod warunkiem że nowo realizowany budynek przylegał będzie do niego całą długością swojej ściany oraz że zachowane zostaną pozostałe ustalenia planu, w tym: wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy;

d) na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

2. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji:

1) ustala się wykonanie elewacji w tynku,

2) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych;

3) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych na całej elewacji jedynie na terenach U i US/ZP;

4) dopuszcza się stosowanie okładzin z blachy jedynie na terenach U i US/ZP;

5) zakaz stosowania okładzin PCV,

6) nakaz stosowania pastelowych kolorów tynku, wyklucza się kolory intensywne i jaskrawe: brązowy, czerwony, pomarańczowy, cytrynowy, seledynowy, niebieski, fioletowy, różowy, purpurowy oraz kolor czarny;

7) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych elementów elewacji budynku, takich jak: cokół, pilastry, stolarka okienna, balustrady;

8) nakaz utrzymania jednakowej kolorystyki dla poszczególnych obiektów w ramach jednej działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:

1) dla obiektów istniejących dopuszcza się obecne rodzaje pokrycia dachów, zgodnie ze stanem istniejącym: kąty nachylenia dachów, kolorystykę dachów oraz obecne materiały pokryć dachowych, za wyjątkiem pokryć dachowych zawierających azbest;

2) dla nowo realizowanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych obiektów ustala się:

a) stosowanie wyłącznie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 30 do 45° dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na terenach MN i MN/U,

b) stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 10 do 45° lub dachów płaskich dla innych rodzajów budynków na obszarze planu;

3) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się:

a) stosowanie jako pokryć dachowych dachów spadzistych dachówki ceramicznej, blachodachówki lub gontów bitumicznych,

b) dopuszczenie stosowania jako pokryć dachowych obiektów na terenach U, US/ZP i ZC blachy płaskiej, układanej na rąbek stojący,

c) ograniczenie kolorystyki do odcieni czerwieni, brązów i szarości, w tym czarnego;

d) stosowanie jednolitych materiałów i kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki budowlanej, realizowanych w ramach jednej inwestycji.

4) nie ustala się sposobu usytuowania kalenic dachów względem ulicy.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów małej architektury:

1) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednolitych pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów w obrębie poszczególnych terenów: US/ZP, ZC, KDW i KDg, a w przypadku terenów ulic publicznych: w obrębie poszczególnych ulic lub skrzyżowań;

2) preferowane materiały: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna;

3) lokalizacja obiektów małej architektury nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej na całym obszarze planu za wyjątkiem:
a) tablic reklamowych w formie słupów ogłoszeniowych o maksymalnej wysokości 4,0 m na terenach dróg publicznych;
b) tablic reklamowych w formie pylonów reklamowych na terenach U i U(MN) o maksymalnej wysokości 4,0 m i powierzchni reklamowej nie przekraczającej 4m ^{2};
2) ustala się minimalne odległości pomiędzy tablicami reklamowymi w formie wolnostojącej, określonymi w pkt 1, a innymi elementami zagospodarowania:
a) 20 m od innych tablic reklamowych w formie wolnostojącej,
b) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących miejskich znaków informacyjnych,
c) 2,5 m od krawędzi jezdni;
3) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych na elewacjach budynków na terenach U i U(MN) pod następującymi warunkami:
a) dopuszcza się sytuowanie jedynie na elewacji frontowej budynku, to jest tej, położonej od strony głównego wjazdu na działkę,
b) całkowita powierzchnia tablic reklamowych na elewacji frontowej nie może przekroczyć 6m ^{2};
4) dopuszcza się realizację tablic reklamowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
5) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola służące ekspozycji reklam o powierzchni nie większej niż 4 m ^{2} każde, przy czym łączna powierzchnia tych pól nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian;
6) zakaz montażu urządzeń reklamowych w formie ekranów wizyjnych, telebimów i wyświetlaczy LED;
7) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na:
a) elewacjach budynków usługowych i mieszkaniowo-usługowych, w rejonie wejścia do budynku, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni 1,5 m ^{2};
b) obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
8) zakaz sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów:
a) na terenie ZC,
b) na attyce, na dachach, balustradach balkonów i tarasów,
c) na ogrodzeniach,
d) na latarniach ulicznych,
e) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
f) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
g) w sposób ograniczający widoczność z kamer miejskiego systemu monitoringu.
3. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
1) od strony ulic - ustala się sytuowanie ogrodzeń w miejscu przebiegu linii rozgraniczających tych ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych i w rejonie stref przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego;
2) wzdłuż dróg wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 6 m nakazuje się miejscowe wycofanie ogrodzeń o co najmniej 2 m w miejscu lokalizacji bram wjazdowych;
3) dla terenu cmentarza ZC ustala się:
a) minimalną wysokość ogrodzenia: 1,5 m,
b) stosowanie ogrodzenia z materiałów trwałych, w tym: cegła, kamień, drewno, metal;
4) dla pozostałych terenów ustala się:
a) maksymalną wysokość ogrodzeń: 1,8 m nad poziom terenu, z cokołem o maksymalnej wysokości: 40 cm;
b) stosowanie powyżej cokołu jedynie ogrodzeń ażurowych:

- w minimum 50% w przypadku dla ogrodzeń drewnianych,
- w minimum 70% w przypadku innych ogrodzeń;
c) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, drewno, metal;
d) dla słupków i cokołów murowanych ustala się wykończenie ich w tynku w kolorystyce spójnej z kolorystyką zabudowy na działce lub stosowanie okładzin klinkierowych lub kamiennych;
e) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
f) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych;
5) ustala się zakaz przegradzania:
a) terenów ulic publicznych,
b) terenów KDW,
c) terenu KDg.

§ 12.

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) przeprowadzane scalenia i podział nieruchomości nie mogą powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
2) kierunki linii granic nowo wydzielanych działek winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych, tj. być prowadzone prostopadle, równolegle do linii rozgraniczających lub prostopadle do stycznej linii rozgraniczającej drogi, jeśli droga wyznaczona jest po łuku;
3) dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic nowo wydzielanych działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących;
4) w celu obsługi nowo wydzielonych działek dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod następującymi warunkami:
a) minimalna szerokość drogi: 6 m,
b) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 100m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić warunki do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla ulic i ochrony przeciwpożarowej;
5) ustala się minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
6) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.
2. Ustala się granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 14.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) wyznacza się strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - w odległości 50 m i 150 m od linii rozgraniczających terenu ZC, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami: ZC-50m i ZC-150m, w których obowiązują ograniczenia zagospodarowania określone w obowiązujących przepisach prawa;
2) ustala się zakaz sytuowania zabudowy na terenie cmentarza ZC, za wyjątkiem obiektów związanych z

funkcjonowaniem cmentarza, o których mowa w § 48;
3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
4) dopuszcza się remonty istniejących budynków gospodarczych;
5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów elektrowni wiatrowych na całym obszarze planu.

§ 15.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
1) linii rozgraniczających dla terenów ulic wraz ze skrzyżowaniami,
2) klasyfikacji technicznej ulic,
3) powiązań układu ulic dojazdowych z podstawowym układem drogowym,
4) zasad funkcjonowania układu obsługującego,
5) zasad usytuowania ścieżek rowerowych.
2. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających ulic, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
3. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się, jako zasadę, przebieg ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulicy 3KDZ.
4. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających innych ulic publicznych.
5. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ustępie 1, ustala się warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych - zgodnie z § 59 ÷ 88.

§ 16.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:
1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:
a) ustala się zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią,
b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
c) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie odwodnienie jezdni,
d) ustala się zasadę maksymalnego poszanowania terenu przy wyznaczaniu przebiegu sieci względem siebie oraz innych obiektów budowlanych,
e) ustala się zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi poszczególnych sieci,
f) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
g) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
a) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej dla całego obszaru planu,
b) jako podstawowe źródło wody - przewody w ul. Janowskiej, Starowiejskiej i Biskupa Jana Mazura oraz w innych ulicach,
c) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody; zakaz nie dotyczy terenów 2MN, 3MN, 17MN i 20MN, na których tymczasowo, do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
a) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej jedynie ścieków bytowych oraz przemysłowych, powstających w związku z działalnością usługową,
b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych i przemysłowych ustala się miejską oczyszczalnię ścieków przy ul. Zamiejskiej,
c) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków; zakaz nie dotyczy

terenów 2MN, 3MN, 15MN, 17MN i 20MN, na których tymczasowo, do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów ulic publicznych oraz z terenu parkingu KDg do miejskiej sieci kanalizacyjnej,

b) dla pozostałych terenów – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,

c) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zasadę zaopatrzenia obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć gazową średniego ciśnienia,

b) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji,

c) jako podstawowe źródło – magistrala gazowa średniego ciśnienia w ul. Starowiejskiej i ul. Janowskiej;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasadę zaopatrzenia obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,

b) podstawowe źródło zasilania, poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV ze stacji 110/15kV „SDN Siedlce Myśliwska EE2"– poza granicami planu,

c) budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako kablowych w ziemi, a do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie istniejących linii napowietrznych oraz ich remonty przy zachowaniu dotychczasowej trasy,

d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wnętrzowych wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz, energię elektryczną lub niskosiarkowy olej opałowy; zakaz stosowania innych produktów ropopochodnych oraz paliw stałych, za wyjątkiem przypadku stosowania niskoemisyjnych urządzeń grzewczych, posiadających atesty i certyfikaty akredytowanych laboratoriów potwierdzających ekologiczną eksploatację,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o źródła odnawialne,

c) dopuszcza się ogrzewanie systemami wykorzystującymi spalanie drewna w kominkach;

8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

a) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic,

b) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane,

c) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych, bez ograniczania ich wysokości;

9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Siedlce".

§ 17.

Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 18.

1. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów: 1KDG, 2KDZ i 3KDZ stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów: US/ZP, ZC, KDg, KDL i KDD stanowią granice terenów

rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego poza granicami, o których mowa w ust. 1 i ust. 2.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

[...]

§ 45.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem **27 MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi wewnętrzne i parkingi;

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) forma zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub bliźniacza,

b) forma zabudowy usługowej:

- lokale wbudowane w budynek mieszkalny,
- budynki usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- budynki usługowe bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalnie: 0,2,
- maksymalnie: 0,5,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% ,

f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m to jest 3 kondygnacje, czym trzecia kondygnacja jedynie jako poddasze użytkowe;

g) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 18 m,

h) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 10 ust. 1,

i) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 10 ust. 1,

j) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1;

k) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,

l) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;

m) sytuowanie reklam i szyldów - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 2,

n) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 12:

a) minimalna powierzchnia działki:

- 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 500 m^2 dla zabudowy usługowej,

b) minimalna szerokość frontu działki:

- 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 14 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 18 m dla zabudowy usługowej;

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2:

a) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

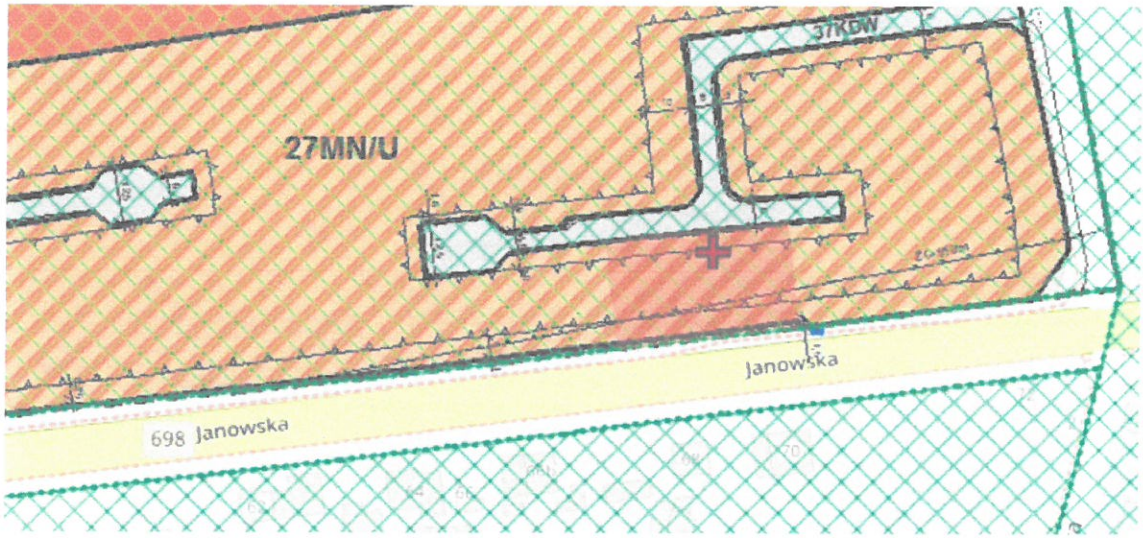
b) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 500 m^2 dla zabudowy usługowej;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
a) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat garażowych i altan ogrodowych,
b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących budynków nie spełniających warunków określonych w planie,
c) w zasięgu strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1;
8) zasady obsługi terenu:
a) zjazd na teren z ulic: 11KDL i 28KDD oraz poprzez drogi wewnętrzne 36KDW i 37KDW;
b) miejsca postojowe - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2, 4 i 5,
c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 16;
9) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 17;
10) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 89.
[...]

§ 89.

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:
1) dla terenów MN, MN/U, U(MN), U - 30%;
2) dla terenów US/ZP, ZC - 1%;
3) dla terenów KDG, KDZ, KDL, KDD - 1%;
4) dla terenów KDW i KDg - 1%.



Rysunek 1 Źródło http://siedlce.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+#

Przedmiot wyceny położony jest w odległości ok 145 m od granicy cmentarza dlatego położony jest na terenie strefy sanitarnej cmentarza (pomiaru dokonano za pomocą geoportalu Miasta Siedlce http://siedlce.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+#) zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA OGÓLNA

Siedlce to miasto na prawach powiatu we wschodniej Polsce w województwie mazowieckim, na Podlasiu Południowym, pomiędzy rzekami Muchawką i Helenką. Siedlce leżą na Wysoczyźnie Siedleckiej, która geograficznie jest częścią Niziny Południowopodlaskiej i zajmują powierzchnię 3186 ha.

Miasto położone jest w odległości: 92 km od Warszawy, w tym 53 km od Mińska Mazowieckiego (kierunek zachodni); 103 km od Terespola, w tym 41 km od Międzyrzeca Podlaskiego i 65 km od Białej Podlaskiej (kierunek wschodni); 125 km od Lublina w tym 30 km od Łukowa i 57 km od Radzynia Podlaskiego (kierunek południowy); 160 km od Białegostoku, w tym 17 km od Mordów, 32 km od Łosic i 64 km od Siemiatycz (kierunek północno-wschodni); 129 km od Łomży, w tym 30 km od Sokołowa Podlaskiego i 102 km od Zambrowa (kierunek północny).

Pod względem liczby ludności Siedlce są 46 miastem w Polsce, a w województwie mazowieckim zajmują 4 lokatę (po Warszawie, Radomiu i Płocku). Pod względem gęstości zaludnienia zajmują 10 pozycję na Mazowszu, a w Polsce 34 (2437 os./km^2). Według danych GUS z 31 grudnia 2021 r. Siedlce liczyły 76 005 osób: 35 964 mężczyzn i 40 041 kobiet.

W Siedlcach znajduje się wiele instytucji publicznych o zasięgu subregionalnym. Są to: delegatura Urzędu Wojewódzkiego, delegatura Krajowego Biura Wyborczego, Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego (WORD), oddział Państwowej Inspekcji Pracy, filia Wojewódzkiego Urzędu Pracy, Sąd i Prokuratura Okręgowa, Wojewódzka Inspekcja Weterynaryjna, delegatura Inspekcji Farmaceutycznej, delegatura Inspekcji Handlowej, oddział Regionalnej Izby Obrachunkowej, oddział ZUS, Placówka Terenowa KRUS, delegatura Mazowieckiego oddziału NFZ, Urząd Celny.

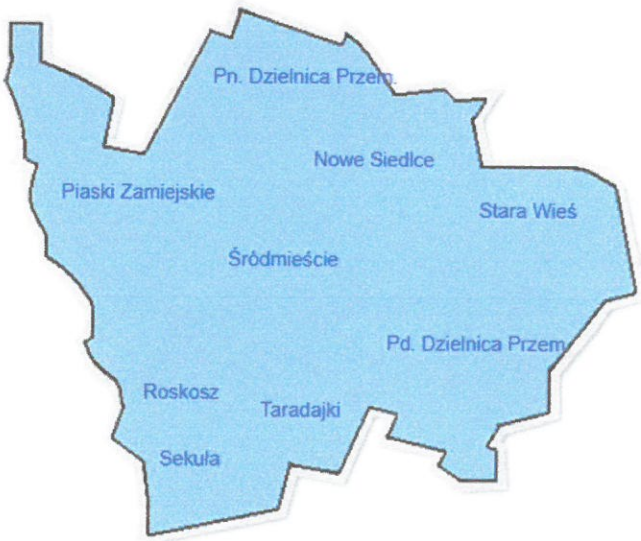
Z granicami powiatu nie pokrywa się także zasięg: Sądu i Prokuratury Rejonowej, Wojskowej Komendy Uzupełnień, Nadleśnictwa Siedlce.

Znajdują się tutaj wszelkie instytucje powiatowe: Starostwo Powiatowe, Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej, Sanepid, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, rejonowy oddział Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Do instytucji o mniejszym zasięgu należą:

Urząd Miasta Siedlce, Urząd Gminy Siedlce.

Dzielnice



Piaski Zamiejskie, Roskosz, Sekuła, Pn. Dzielnica Przem., Śródmieście, Taradajki, Nowe Siedlce, Pd. Dzielnica Przem., Stara Wieś.

Osiedla: Os. Nad Zalewem, Osiedle Błonie, Osiedle Czerwonego Krzyża, Osiedle Młynarska, Osiedle Nad Zalewem, Osiedle Nowy Świat, Osiedle Ogrody, Osiedle Orlicz-Dreszera, Osiedle Panorama, Osiedle Reymonta, Osiedle Roskosz, Osiedle Rynkowa, Osiedle Skarpa, Osiedle Sulimów, Osiedle Topolowa, Osiedle Tysiąclecia, Osiedle Warszawska, Osiedle Wyszyńskiego, Osiedle Żwirowa, Osiedle Żytnia.

W 2007 r. na terenie miasta została utworzona Specjalna strefa ekonomiczna – podstrefa Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro-Park Wisłosan (58,18 ha, głównie tereny w PDP, ok. 53,2 ha i PNDP, ok. 5 ha).

Siedlce przed 1989, były ważnym ośrodkiem rozwoju przemysłu ciężkiego, co było zgodne z ówczesnymi założeniami strategicznymi Polski. Powstały wtedy: Odlewnia Staliwa Stalchemak, Zakład Przemysłu Dziewiarskiego „Karo", Producent zabawek pluszowych – Spółdzielnia Pracy „Miś". Obecnie zakłady nie istnieją, bądź są w fazie likwidacji. Po zmianie systemu w latach 90, został położony nacisk na rozwój gałęzi przemysłu lekkiego, głównie rolno-spożywczego. Obecnie jest to ośrodek przemysłu przetwórczego, głównie spożywczego, maszynowego, mechanicznego i środków transportu.

Lista przedsiębiorstw działających w Siedlcach, które zatrudniają ponad 500 osób:

- Polimex-Mostostal S.A. – producent lekkich konstrukcji stalowych, oraz wykonawcą robót budowlanych w Polsce i za granicą;
- Siedleckie Zakłady Drobiarskie Drosed S.A. – producent gotowych wyrobów drobiarskich, głównie pasztetu Podlaskiego;
- Podlaska Wytwórnia Wódek Polmos Siedlce S.A. – producent wyrobów spirytusowych, głównie wódki Chopin;
- Valmont Polska Sp. z o.o. – producent masztów oświetleniowych i energetycznych;
- Stadler Polska Sp. z o.o. – producent pojazdów szynowych, m.in. FLIRT i GTW;
- Cargill Polska Sp. z o.o. – producent pasz i nawozów sztucznych;
- Spółdzielczy Producent Sprężyn PSI;
- Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska (OSM Siedlce);
- Kwangijn ZPP Poland Sp. z o.o. – producent części zamiennych do samochodów;
- PZL-Wola S.A. – Zakłady Mechaniczne w Siedlcach Sp. z o.o.;
- Fenes S.A. – producent narzędzi skrawających;
- Staff – dziewiarski zakład produkcyjno-usługowy

Swoje siedziby mają tutaj przedsiębiorstwa deweloperskie sprzedające mieszkania (i domy) zarówno w Siedlcach, jak i w Warszawie oraz Łukowie.

Poza Siedlcami działają przede wszystkim: Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus (Bemowo, Praga-Południe, Praga-Północ, Ursynów, Wola); Budomatex S.A. (Wesoła), M3 Przedsiębiorstwo Budownictwa mieszkaniowego Zdzisław i Leszek Skorupka (Łuków, Stoczek Łukowski).

W mieście działają 2 centra handlowe (CH Arche, Galeria Siedlce) oraz 10 domów handlowych (DH Arka, DH Arkadia, DH Atlas, DH Chester, DH Eldorado, DH Maxim, DH Milenium, DH Olimp, DH Panama, DH Trezor).

Dostępne są tu również sklepy m.in. sieci: Abra Meble, Biedronka, Bricomarché, Carrefour Market, CCC, Douglas, Deichmann, Delikatesy Centrum , Empik, RTV Euro AGD , Eurocash, Jysk, Kaufland, Komfort, drogerie Laboo, Lewiatan, Lidl, Drogerie Natura, Neonet, Media Expert, Media Markt, Mila, PSB Mrówka, Partner, Pepco, Rossmann, Stokrotka, Tesco, Topaz, Vobis, Żabka, oraz Markety Carlos, PSS Społem, RTV Sonex AGD.

W Siedlcach funkcjonuje zorganizowane targowisko miejskie między ulicami: 11 Listopada, Rynkowa, Czerwonego Krzyża, oraz dwa mniejsze targowiska (głównie z odzieżą) „minibazarek" przy ul. Wojskowej i bazarek „za więzieniem" (nazwa zwyczajowa) między ul. J. Piłsudskiego a ul. Świętojańską. Istnieje też giełda rolna przy ul. Targowej.

Rozwinięta jest tu także branża sprzedaży samochodów, która obejmuje kilka salonów samochodowych: Chevrolet, Dacia, Fiat, Ford, Honda, Hyundai, Kia, Opel, Peugeot, Renault, Seat, Škoda, Suzuki, Toyota, Volkswagen, Yamaha.

Przedsiębiorstwa świadczące usługi finansowe skupiają się w rejonie ulic: J. Piłsudskiego, Armii Krajowej, J. Kilińskiego. W Siedlcach swoje oddziały, placówki lub partnerów posiadają następujące banki: Alior Bank, Bank Spółdzielczy w Kałuszynie (filia), Bank Spółdzielczy w Siedlcach (siedziba), Powiatowy Bank Spółdzielczy w Sokołowie Podlaskim (oddział), BGŻ, BPS, BPH, BRE Bank, BZ WBK, Credit Agricole Bank Polska, DB, BNP Paribas Bank Polska, Eurobank, GE Money Bank, Getin Bank, ING Bank Śląski, Plus Bank, Kredyt Bank, mBank, Meritum Bank, Pekao, PKO BP, Bank Pocztowy, Polbank EFG, Santander Consumer Bank, SKOK Stefczyka, SKOK im. Unii Lubelskiej, SKOK im. Zygmunta Chmielowskiego.

Działające od 1991 r. Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej (PEC) posiada: Ciepłownię Centralną o łącznej mocy ponad 156,5 MW (6 kotłów wodnych – 5 typu WR-25-013 o mocy 29 MW i 1 typu WR-10-011 o mocy 11,63 MW), uzyskiwane z miału węglowego, Elektrociepłownię Gazową o mocy cieplnej 22,4 MW i elektrycznej 14,6 MW.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (PWiK) od 1991 posiada 3 ujęcia wody (Sekuła I 360 m^3/h, Sekuła II 590 m^3/h, Ujrzanów 200 m^3/h) z 35 studni głębinowych, 3 stacje uzdatniania wody, oczyszczalnię ścieków poddaną gruntownej modernizacji i rozbudowie w latach 1992–1996, oraz sieć wodociągów i kanalizacji obejmującą całe miasto i przyległe wsie.

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych (PUK) powstałe w 1991 r. z przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Siedlcach w jednoosobową spółkę, zajmuje się: zarządzaniem nieruchomościami (wspólnot mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych z udziałem własności komunalnej, komunalnymi zasobami mieszkaniowymi), usługami komunalnymi i technicznymi (wywóz odpadów stałych i płynnych, oczyszczanie ulic i placów w tym zimowe utrzymanie dróg, usługi transportowe oraz dystrybucja pojemników na odpady stałe), utrzymaniem terenów zieleni (pielęgnacja, konserwacja i modernizacja terenów zieleni, w tym cmentarnych).

Zakład Utylizacji Odpadów (ZUO) utworzony został w 1999 r. przez Miasto Siedlce, Gminę Suchożebry i Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Siedlcach, podstawowym przedmiotem działalności spółki jest wywóz odpadów segregowanych, usługi sanitarne i pokrewne, badania i analizy techniczne, działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz sprzedaż hurtowa odpadów i złomu. W sierpniu 2007 r. oddano do użytku nowoczesną sortownię odpadów w Suchożebrach.

Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (STBS) jest spółką utworzoną w 1997 r. przez Miasto Siedlce, jej zadaniem jest finansowanie budownictwa czynszowego w co najmniej 30% kosztów własnych i do 70% kosztów z preferencyjnego kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Środki własne STBS to głównie kapitał zakładowy, partycypacja w kosztach budowy osób prawnych, fizycznych i zakładów pracy oraz kaucje przyszłych najemców.

Miasto jest znaczącym węzłem komunikacyjnym, gdzie krzyżują się dwie drogi krajowe, trzy wojewódzkie oraz 3 linie kolejowe. W planach jest budowa autostrady A2, która będzie przebiegała ok. 3,5 km od centrum miasta.

Lista dróg przechodzących przez miasto:

- Droga krajowa nr 2 (E30): granica państwa – Świecko – Poznań – Warszawa – Terespol – granica państwa
- Droga krajowa nr 63: granica państwa – Perły – Giżycko – Pisz – Łomża – Zambrów – Siedlce – Radzyń Podlaski – Sławatycze – granica państwa
- Droga wojewódzka nr 698: Siedlce – Łosice – Terespol
- Droga wojewódzka nr 803: Siedlce – Stoczek Łukowski

W mieście znajduje się stacja kolejowa przez którą przechodzą trzy linie:

- 2 Warszawa Zachodnia – Terespol,

- 31 Siedlce – Siemianówka,
- 55 Sokołów Podlaski – Siedlce (zamknięta dla ruchu pasażerskiego).

Transport publiczny na terenie miasta Siedlce i wybranych miejscowości na terenie niektórych gmin powiatu siedleckiego (Kotuń, Mokobody, Mordy, Siedlce, Skórzec, Suchożebry, Zbuczyn) zapewnia miejski przewoźnik MPK Siedlce Sp. z o.o. Posiada on 35 linii dziennych i dwie okresowe (na czas Wszystkich Świętych i Dni Siedlec). Linie obsługuje 43 autobusy, większość z nich to niskopodłogowe MAN-y i Volvo.

Za autobusowe przewozy międzymiastowe oraz na terenie powiatu siedleckiego odpowiada PKS Siedlce S.A. Zapewnia on regularne połączenia autobusowe międzymiastowe z Garwolinem, Janowem Podlaskim, Korczewem, Łosicami, Mińskiem Mazowieckim, Stoczkiem Łukowskim, Warszawą. Przedsiębiorstwo wykonuje również przewozy turystyczne w kraju i za granicą. Posiada 7 licencji na przewozy międzynarodowe. Oprócz siedleckiego PKS-u obecnie na terenie miasta komunikację zapewniają m.in. PKS "SOKOŁÓW" w Sokołowie Podlaskim SA, PKS Łuków, PKS Łosice.

W Siedlcach i okolicy działa kilkunastu drogowych przewoźników prywatnych obsługujących regularne linie pasażerskie. Umożliwiają oni dojazd do takich miejscowości jak Brześć, Biała Podlaska, Garwolin, Korczew, Lublin, Łuków, Łosice, Międzyrzec Podlaski, Mińsk Mazowiecki, Sokołów Podlaski, Stoczek Łukowski, Warszawa, Węgrów i in. Główny przystanek komunikacji prywatnej w Siedlcach znajduje się przy ulicy H. Sienkiewicza (pod budynkiem „Mars") obok dworca PKS Siedlce. Niektórzy przewoźnicy odjeżdżają też z przystanków przy ul. Armii Krajowej i dworcu PKP.

W 2014 r. przy ul. Józefa Poniatowskiego 26 oddano do użytku sanitarne lądowisko helikopterów.

W mieście działają 32 przedszkola (15 miejskich, 17 niepublicznych), 11 szkół podstawowych, 4 licea ogólnokształcące oraz 6 zespołów szkół ponadpodstawowych i 2 szkoły wyższe (Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny, Akademia Nauk Stosowanych Mazovia (dawniej Collegium Mazovia Innowacyjna Szkoła Wyższa, wcześniej Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania), a dawniej również Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych oraz Zamiejscowy Wydział Administracji Uniwersytetu w Białymstoku). Istnieje również Państwowa Szkoła Muzyczna (I i II stopnia) oraz Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy oraz Żłobek Miejski.

Miasto jest ponadlokalnym ośrodkiem kulturalnym, odbywają się festiwale, wystawy, koncerty o wymiarze ogólnopolskim. W mieście działają trzy muzea: regionalne, diecezjalne i Jana Pawła II, oraz trzy niezależne od siebie publiczne biblioteki: Miejska Biblioteka Publiczna, Biblioteka Główna Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego, Pedagogiczna im. Heleny Radlińskiej. W Siedlcach działa kino wielosalowe sieci Novekino. W mieście działa też wiele grup artystycznych: formacje taneczne: LUZ i Caro Dance oraz Chór Miasta Siedlc i Teatr ES ZPiT Chodowiacy im. Alicji Siwkiewicz.

Na terenie miasta działa lokalna telewizja (TV Wschód, w ramach telewizji kablowej Vectra S.A.), a także siedlecka telewizja internetowa SiedlceTV.pl oraz rozgłośnia radiowa Radio Eska Siedlce, Radio dla Ciebie, Katolickie Radio Podlasie. Mają tu swoje redakcje: Kurier Mazowiecki (TVP3 Warszawa).

Telewizja: TV Wschód – program lokalny Telewizji Kablowej Vectra S.A. – kanał 33, Kanał 140; TV Powiat – internetowa telewizja lokalna, skupiająca się na tematyce nie tylko miasta, ale i całego powiatu siedleckiego; SiedlceTV.pl – internetowa telewizja siedlecka

Rozgłośnie nadawane z Siedlec: Katolickie Radio Podlasie – 101,7 MHz, Polskie Radio Program I – 88,3 MHz, Polskie Radio Program II – 94,6 MHz, Polskie Radio Program III – 90,5 MHz, Polskie Radio Program IV – 97,4 MHz, Polskie Radio Kierowców – MHz, Radio Eska z programami lokalnymi – 96,8 MHz, Radio VOX FM – 91,3 MHz, Polskie Radio RDC z programami lokalnymi – 103,4 MHz, Polskie Radio Białystok – 104.1 MHz, Radio Zet – 105,4 MHz, Radio Maryja – 97,8 MHz, 107,7 MHz, Polskie Radio Chopin, Polskie Radio Dzieciom, Radio Kolor, Radio Niepokalanów.

Prasa: Tygodnik Siedlecki – gazeta lokalna, wydawana od 1983 roku, Życie Siedleckie – tygodnik, ukazuje się od 2001 roku, Echo Katolickie, Prestiż Magazyn Lokalny, Nasze Miasto wydanie Siedlce, Gazeta Wyborcza, wydanie stołeczne (obejmujące Siedlce), Gazeta Ogłoszeniowa, Kurier Siedlecki – bezpłatny miesięcznik wydawany przez UM, Gazeta Siedlecka – bezpłatny tygodnik, Info Siedlce –

bezpłatny tygodnik, Kultura Siedlecka – bezpłatny miesięcznik kulturalny, Gazeta Targowa, Siedlecki Nieregularnik Literacki, Czuwajka, Nasz Przewodnik.

Sport i rekreacja

Stadion Miejski na Błoniach Siedleckich

Administrowaniem obiektów sportowych w mieście Siedlce (m.in. stadionem piłkarskim, lekkoatletycznym, halą sportową czy w sezonie zimowym sztucznym lodowiskiem) od 2007 r. zajmuje się Agencja Rozwoju Miasta Siedlce (do 2012 roku Ośrodek Sportu i Rekreacji), który powstał z inicjatywy UM Siedlce i przejął je od MKS Pogoń Siedlce.

Kompleks sportowy na siedleckich Błoniach

W skład kompleksu sportowego docelowo mają wchodzić: stadion piłkarski, aquapark, hala widowiskowo-sportowa

Wiosną 2010 r. rozpoczęła się budowa nowego stadionu, mieszczącego się na siedleckich Błoniach przy ul. Północnej. Stadion został zbudowany w ramach projektu budowy Regionalnego Ośrodka Sportu, Rekreacji, Rehabilitacji i Turystyki. Oficjalne wmurowanie aktu erekcyjnego nastąpiło 24 czerwca 2010 r. I etap budowy zakończył się 11 czerwca 2011 r. uroczystym otwarciem stadionu.

W ramach projektu zostały wykonane: zadaszona trybuna na ok. 3 tys. widzów, 6 boisk treningowych, w tym dwa z trybunami na 300 i 400 miejsc, parkingi na 289 pojazdów (I etap).

W 2011 r. rozpoczęto prace związane z budową aquaparku.

W 2016 r. oddano do użytku nowy hotel oraz postawiono 4 maszty oświetleniowe na stadionie.

W kolejnym okresie budowy ROSRRiT mają zostać wykonane pozostałe 3 trybuny na ok. 5 tys. widzów, hala widowiskowa dla 2000 widzów.

Obiekty sportowe przy ul. Prusa

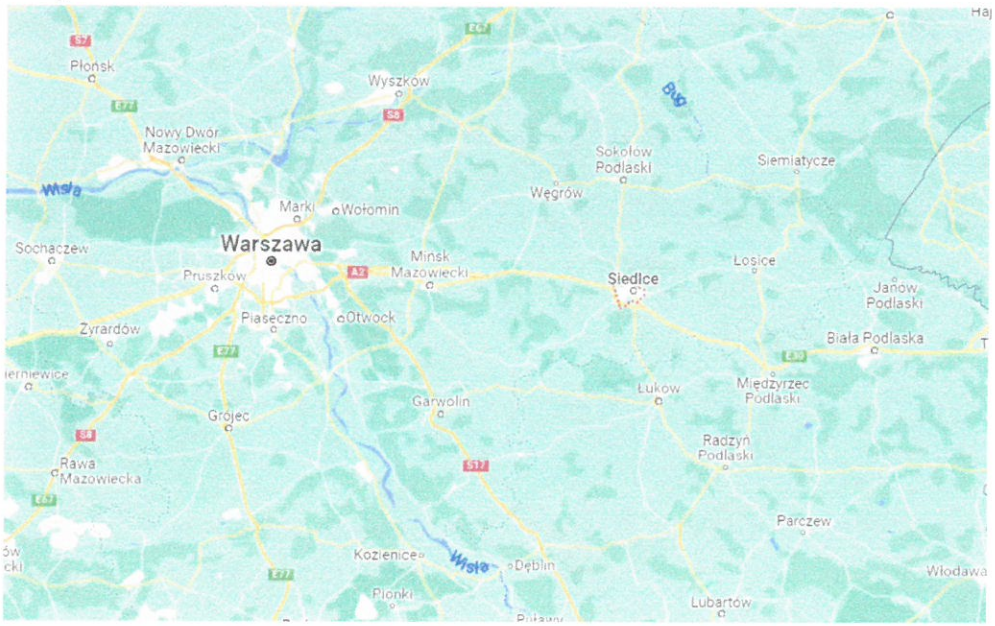
W skład Ośrodka Sportu znajdującego się przy ul. Bolesława Prusa 6 wchodzą:

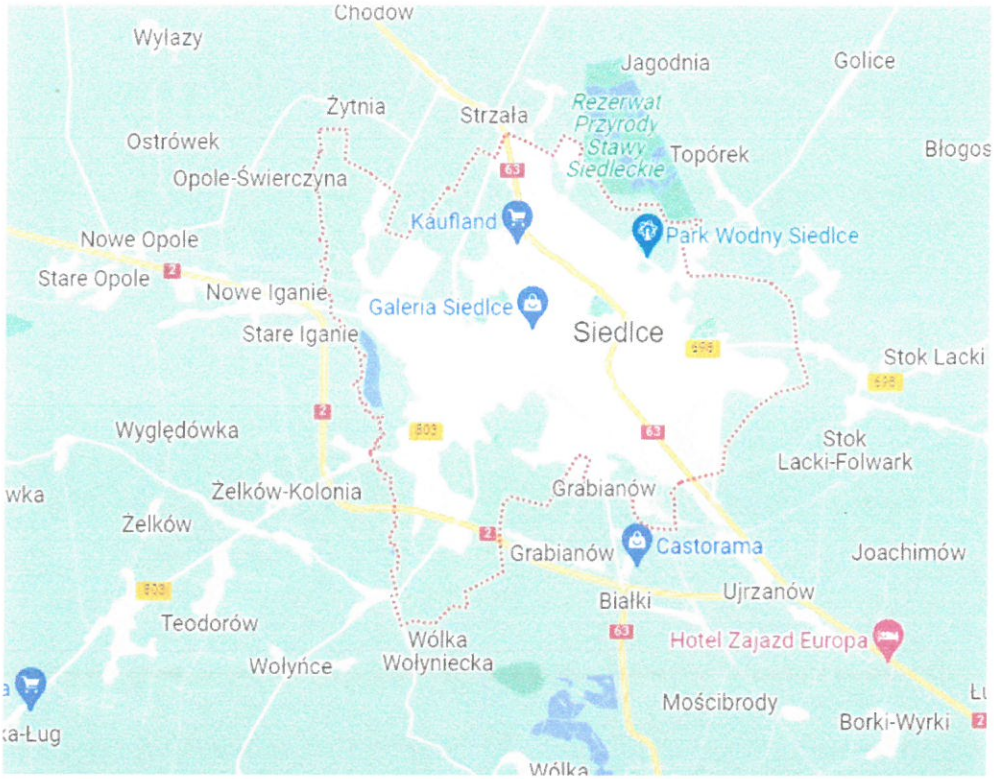
Stadion lekkoatletyczny, Hala sportowa, Sztuczne lodowisko (poza sezonem rolkowisko), Siłownia

Sala tenisa stołowego, Korty tenisowe, Skateplaza

W mieście istnieją dwie kryte pływalnie. W Parku Wodnym Siedlce znajduje się basen sportowy o wymiarach 25 × 21 m z ośmioma torami pływackimi, a także basen do nauki pływania, basen rekreacyjny, brodzik dla dzieci, jacuzzi, zjeżdżalnie wodne.

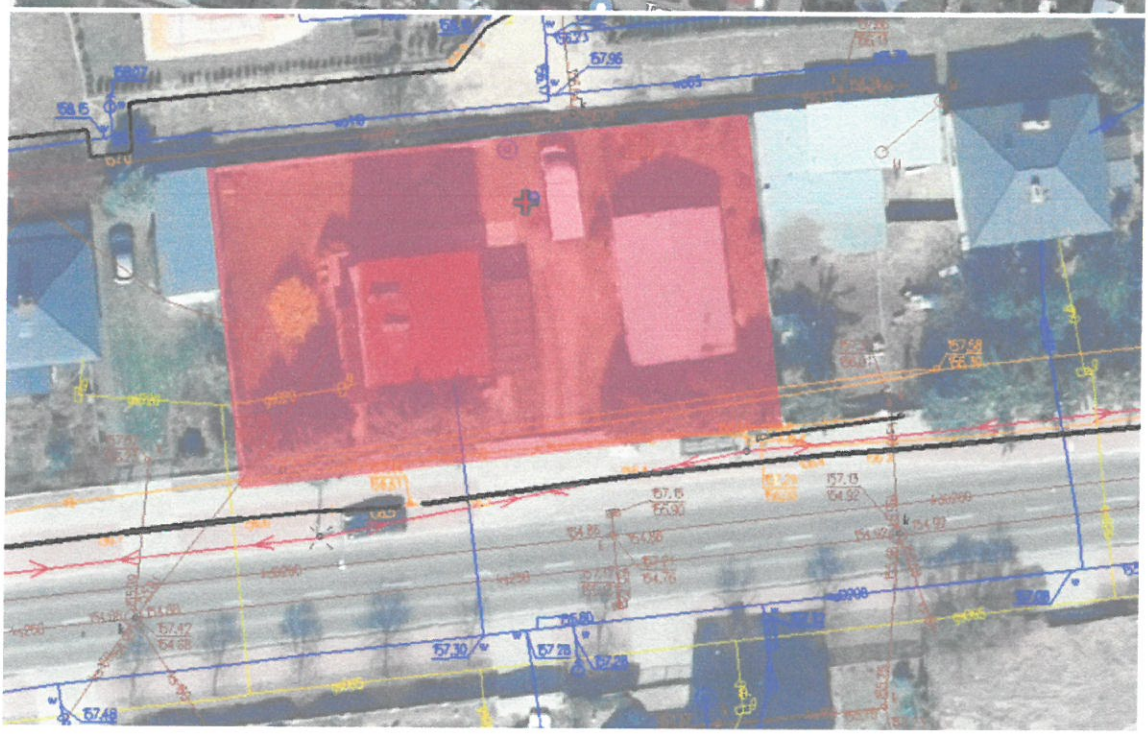
Druga kryta pływalnia z basenem dł. 25 m, mieści się ona przy SP nr 8 im. ks. kard. St. Wyszyńskiego.





DZIAŁKA

Działka 67/2 położona jest na uboczu miasta Siedlce przy ul. Janowskiej 69, w otoczeniu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza. Dostęp do drogi odbywa się poprzez zjazd indywidualny z ulicy Janowskiej. Działka posiada kształt regularny prostokąta. Teren działki prosty, ogrodzony, zagospodarowany. Działka jest uzbrojona w prąd, gaz, wodę oraz kanalizację miejską. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się przystanek autobusowy.



BUDYNEK MIESZKALNY

Dane dotyczące konstrukcji budynku mieszkalnego jednorodzinnego rzeczoznawca przyjął w oparciu o oświadczenie upadłego.

Budynek został oddany do użytku w 1975 roku. Budynek składa się z sutereny (suterena znajduje się na poziomie 0), parteru, piętra oraz ze strychu. Budynek posadowiony został na fundamentach żelbetowych. Konstrukcja ścian murowana z pustaka. Stropy żelbetowe. Konstrukcja dachu drewniana, kryta blachą. Dach ocieplony styropianem. Budynek został otynkowany, nie został ocieplony. Stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe antywłamaniowe, stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa. Budynek

wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodną oraz w instalację kanalizacyjną. Centralne ogrzewanie budynku oraz ciepła woda użytkowa z pieca na gaz.

Budynek jest zamieszkały przez cztery osoby dorosłe i jedną nieletnią. Zgodnie z oświadczeniem upadłego nieruchomość została ubezpieczona w TU Warta lub Compa.

Budynek posiada tradycyjną bryłę architektoniczną, która nawiązuje do otaczającego krajobrazu oraz sąsiedniej zabudowy.

Pomieszczenia sutereny zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ ściany korytarza zostały wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłoga wyłożona płytkami, sufit podwieszany,
- ✓ w pokojach ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłogi mieszane wyłożone panelami oraz wykładziną, sufity mieszane pokryte gładzią pomalowaną farbą oraz obłożone kasetonami;
- ✓ w kuchni ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą, w pasie roboczym zabezpieczone szkłem hartowanym, podłoga wyłożona płytkami;
- ✓ ściany łazienki wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłoga wyłożona płytkami, w łazience znajduje się piec opalany gazem wraz z pojemnikiem na wodę.
- ✓ schody klatki schodowej w odcinku prowadzącym z sutereny na parter z lastriko, ściany wykończone tynkiem pomalowanym farbą;
- ✓ ściany garażu otynkowane i pomalowane farbą, w części obłożone panelami ściennymi starego typu. Na suficie widoczne odpryski. Na podłodze wylewka betonowa w części obłożona gumolitem.

Pomieszczenia parteru zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ ściany korytarza zostały wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłoga wyłożona płytkami, sufit podwieszany,
- ✓ w salonie ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłoga wyłożona płytkami. W salonie oraz na korytarzu ogrzewanie podłogowe.
- ✓ w toalecie ściany oraz podłoga obłożone płytkami ceramicznymi;
- ✓ ściany sypialni zostały wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłoga wyłożona panelami, sufit podwieszany,
- ✓ schody klatki schodowej w odcinku prowadzącym z parteru na piętro obłożone drewnem, ściany wykończone tynkiem pomalowanym farbą.

Pomieszczenia piętra zostały wykończone w następujący sposób:

- ✓ ściany korytarza zostały wykończone tapetą, podłoga wyłożona parkietem drewnianym,
- ✓ ściany pokoi zostały wykończone gładzią pomalowaną farbą, podłoga wyłożona panelami lub parkietem drewnianym. Sufity mieszane, w części podwieszane, w części tradycyjne;
- ✓ ściany oraz podłoga w łazience wyłożone płytkami,
- ✓ schody klatki schodowej w odcinku prowadzącym z piętra na poddasze wyłożone drewnem, ściany wykończone tynkiem pomalowanym farbą.

Tabela 1 Zestawienie powierzchni budynku mieszkalnego

Zestawienie powierzchni użytkowej					
SUTERENA			**PIĘTRO**		
L.p.	pomieszczenia	m^2	L.p.	pomieszczenia piętra	m^2
1	korytarz	14,01	11	klatka schodowa	6,35
2	pokój	11,61	12	pokój	16,18
3	pokój	14,11	13	pokój	17,88
4	łzienka z kotłownią	4,87	14	pokój	6,61
5	kuchnia	7,02	15	łazienka	4,08
6	garaż	24,46	16	korytarz	7,88
powierzchnia całkowita parteru		**76,08**	**powierzchnia całkowita piętra**		**58,98**
powierzchnia użytkowa parteru		**23,38**	**powierzchnia użytkowa piętra**		**58,98**
PARTER			***powierzchnia całkowita budynku***		***183,2***
L.p.	pomieszczenia piętra	m^2	***powierzchnia użytkowa budynku***		***130,5***
7	korytarz	8,51			
8	sypialnia	7,15			
9	toaleta	5,06			
10	salon	27,40			
powierzchnia całkowita piętra		**48,12**			
powierzchnia użytkowa piętra		**48,12**			

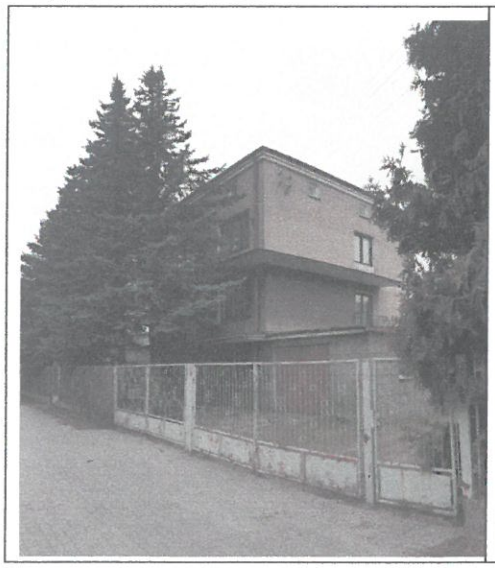
Wysokość pomieszczeń sutereny wynosi h = 2,18 m, dlatego zgodnie z normą PN-70/B-02365 powierzchnię pomieszczeń należało przyjąć do powierzchni użytkowej w wysokości 50%.

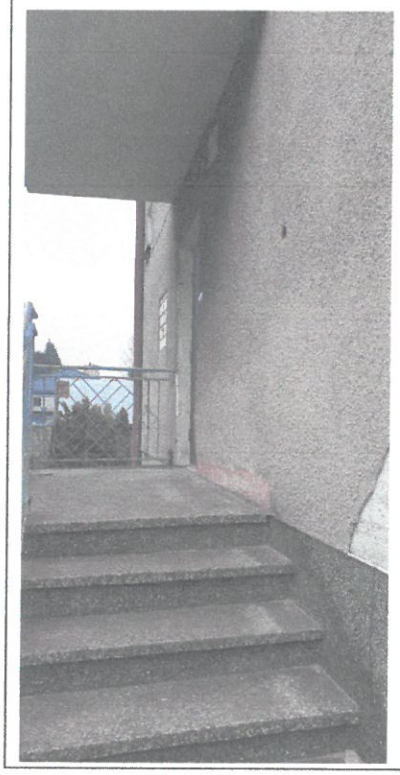
BUDYNKI GOSPODARCZE

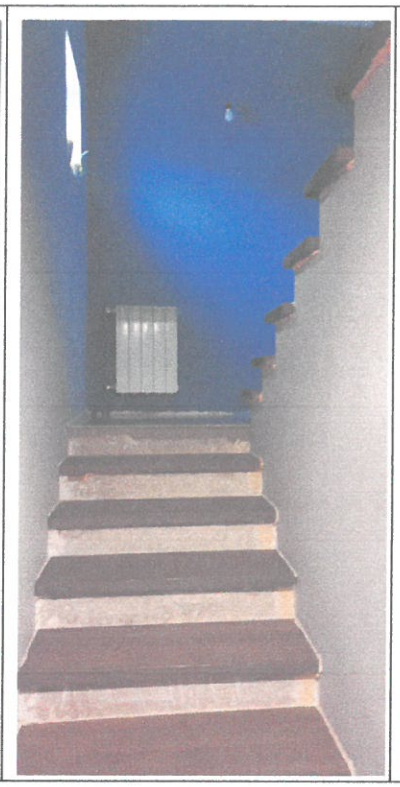
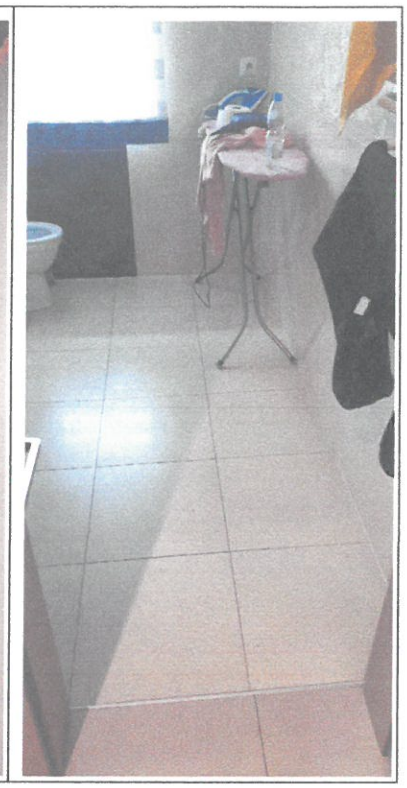
Jeden z budynku gospodarczego jest połączony z budynkiem mieszkalnym, stanowi jego integralną część. Powierzchnia budynku stanowiącego garaż została wskazana w Tabeli nr 1.

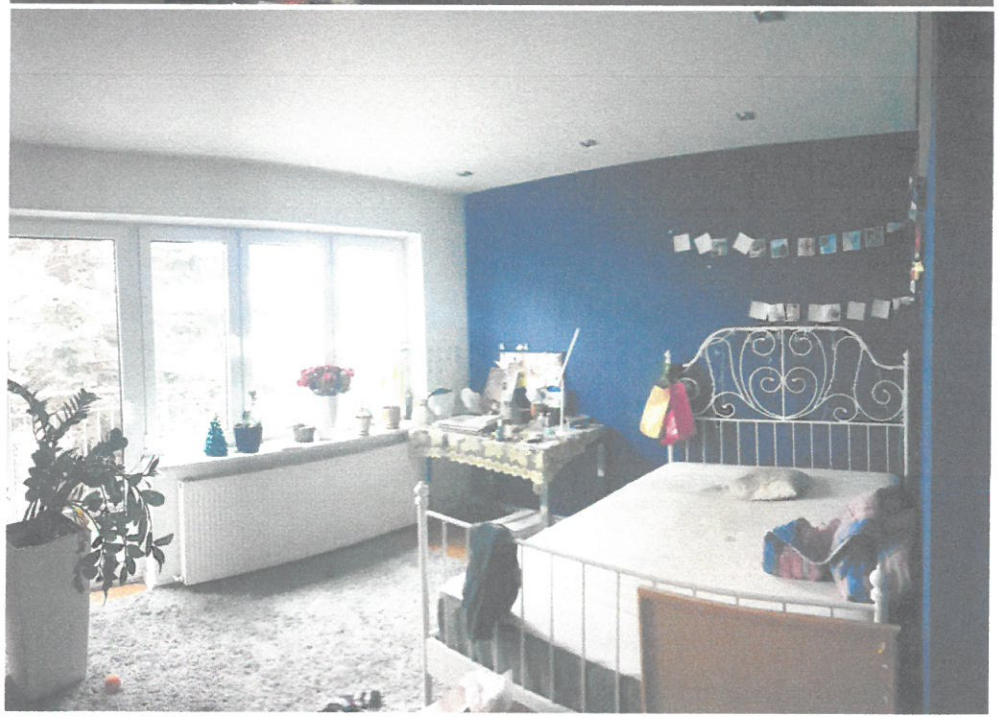
Budynek gospodarczy - jest budynkiem parterowym wolnostojącym. Konstrukcja budynku murowana z pustaka. Budynek posiada powierzchnię użytkową ok 65,81 m^2.

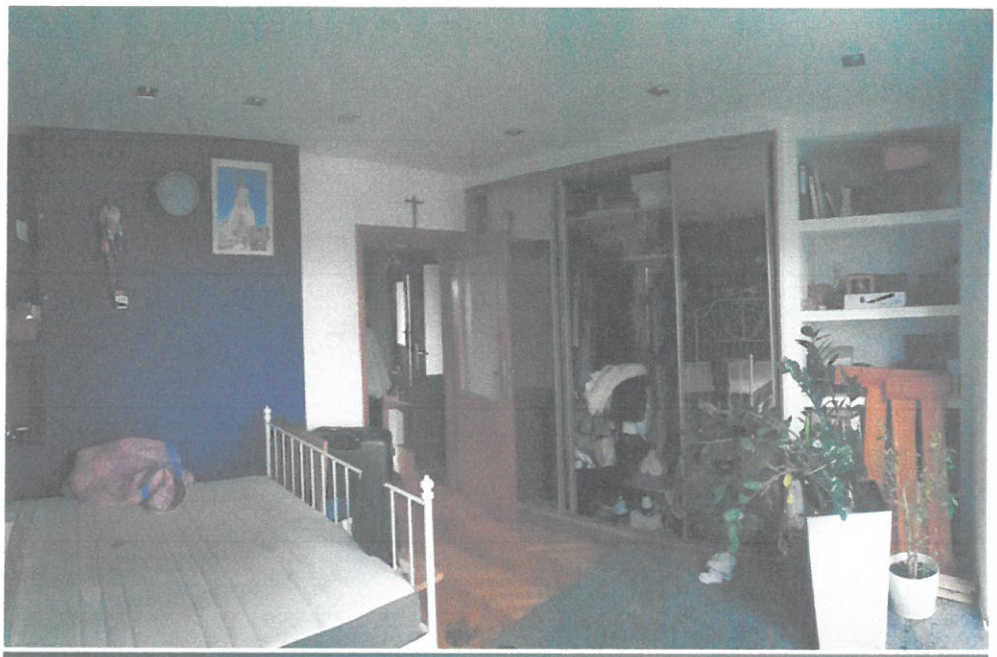
Zdjęcia nieruchomości

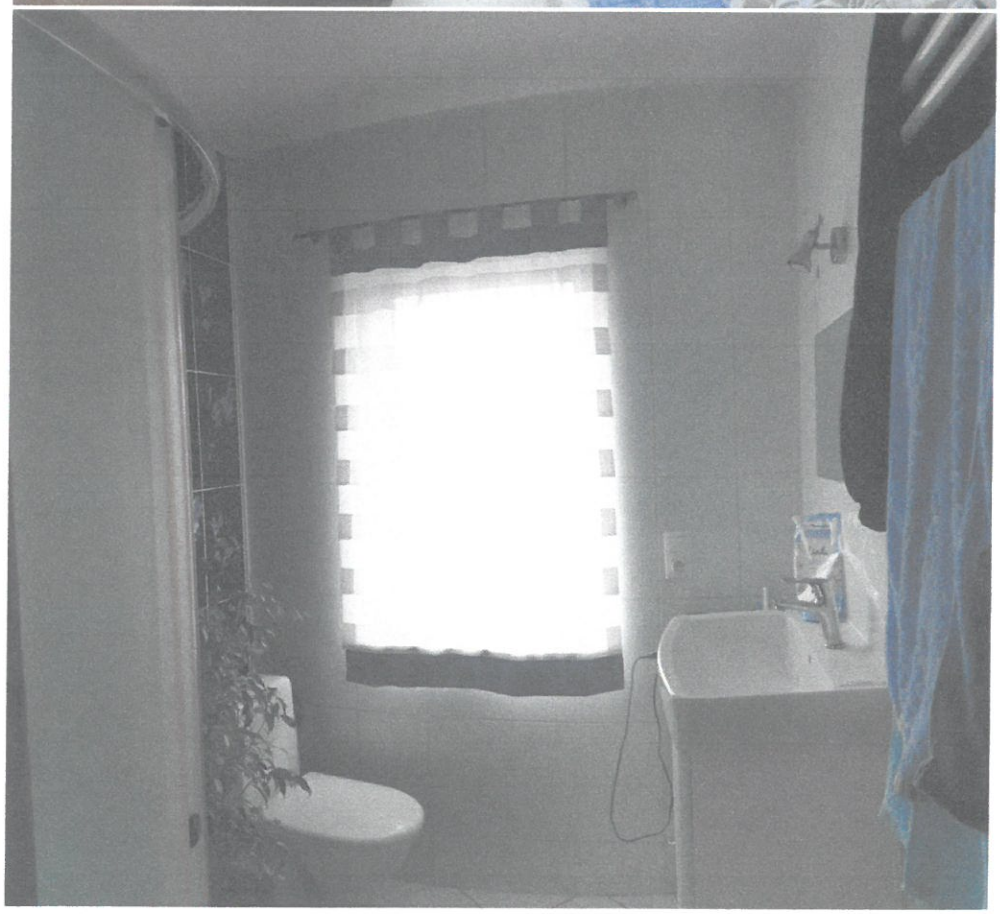


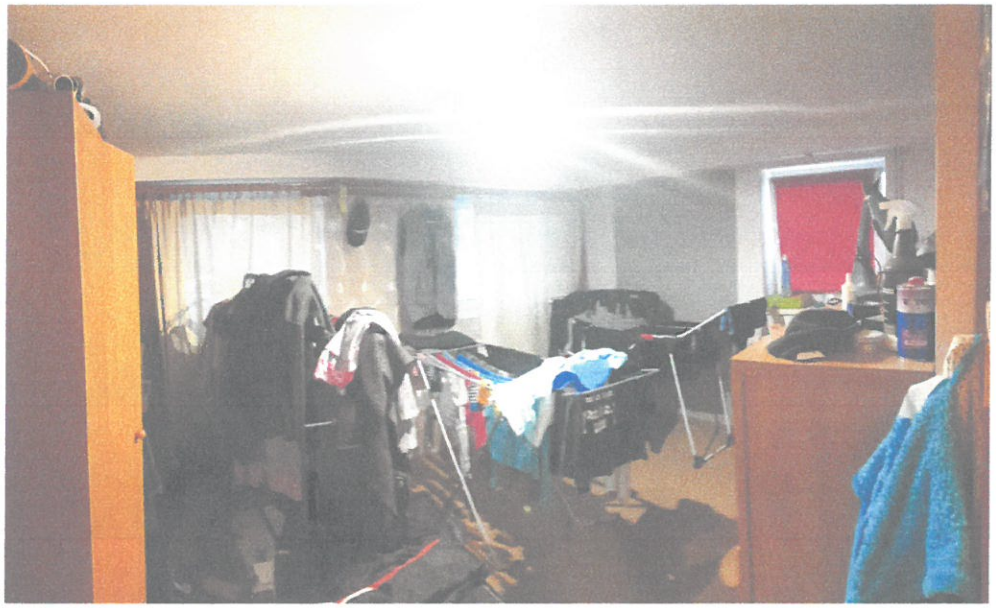










OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Rodzaj określanej wartości wynika z celu opinii i przepisów prawa. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *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.*

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 1. *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania WRU przy założeniu, że wartość rynkowa 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.

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Dla ustalenia wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustala się wartość.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów do wyceny zastosowano:

- **podejście porównawcze,**
- **metodę porównywania parami.**

UZASADNIENIE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Zastosowano metodę porównywania parami, ponieważ na rynku lokalnym są znane transakcje nieruchomości podobnych, a ich cechy i ceny są znane (min trzy nieruchomości).

ANALIZA RYNKU

Rynek mieszkaniowy bronił się przed dekoniunkturą jak mógł, ale wygląda na to, że zaczyna ulegać. Po dnie szorują już niemal wszystkie wskaźniki – liczba udzielanych kredytów spadła tak drastycznie, że można już mówić o zapaści, popyt na mieszkania jest rekordowo mały i wciąż maleje, deweloperzy zaczynają mocno ciąć liczbę rozpoczynanych inwestycji. Dotychczas ofertowe stawki za metr kwadratowy wydawały się stabilne. Wykazywały nawet systematyczne wzrosty, jednak z najnowszych odczytów zaczyna być widoczny wpływ kiepskiej sytuacji na rynku na ceny. Czy w takim razie w końcu będzie taniej?

Już nawet najbardziej optymistyczni obserwatorzy rynku nieruchomości mówią, że mieszkaniówka znajduje się w fazie "wyczekiwania". Na co czeka? Oczywiście na powrót koniunktury, jednocześnie wszystko ustawiając tak, aby nie dopuścić do spadku cen. Założenie jest takie, iż sprzedaż załamie się na kilka miesięcy, a później ruszy ponownie, a wraz z nią powrócą wzrosty cen i deweloperzy odrobią straty z nawiązką.

Jak już napisaliśmy – to optymistyczne spojrzenie na sprawy, ponieważ te mają się coraz gorzej. Widać to już chyba we wszystkich odczytach z rynku. Wyraźne spowolnienie odnotowano przykładowo w indeksie Urban.one, chociaż nie jest to załamanie i np. Warszawa nadal wypada nieźle. Za to systematycznie pogarszają się nastroje pośredników w obrocie nieruchomościami. Parametr ten badany jest przez portal Nieruchomosci-online.pl w ramach INPON. Wywiady z agentami odnośnie III kwartału 2022 pokazują, że zaczynają oni spodziewać się korekty cen w dół, szczególnie w segmencie domów oraz dużych mieszkań. Wynika to głównie z tego, iż mniejsze lokale cieszą się jeszcze jako takim zainteresowaniem, ze względu na aktywność klientów kupujących je jako inwestycje. Domy i duże mieszkania w większości przypadków nabywane są w celu zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Z tego względu są towarem dla grupy nabywców w dużej mierze wspierającej się kredytem, a liczba kredytów (zgodnie z raportami BIK) w kolejnych miesiącach w ujęciu rok do roku spada w tempie kilkudziesięciu procent.

Sprzedaży w III pierwszych kwartałach 2022 roku przyjrzał się też portal rynekpierwotny.pl. Wyniki są zatrważające – deweloperzy sprzedający w 7 największych polskich miastach zanotowali spadek sprzedaży wielkości 37%. Tutaj należy jeszcze uwzględnić to, iż odczyt ten dotyczy 3 kwartałów, a więc obejmuje początek roku, gdy sytuacja w mieszkaniówce nie była jeszcze taka zła, bo chociażby finalizowano stare transakcje. Druga połowa tego roku to okres bardzo dynamicznej dekoniunktury. Niektórzy przedstawiciele mówią wprost o załamaniu się rynku.

Jak chcą sobie z tym poradzić deweloperzy? Zaczynają zmniejszać liczbę nowych inwestycji. Ta, podczas właśnie mijającego boomu, była rekordowa i zapewne w najbliższych miesiącach wciąż na rynek będzie trafiało bardzo dużo mieszkań, pochodzących z już rozpoczętych projektów. Jednak za rok, dwa sytuacja może być już inna, gdyż firmy budowlane zamierzają mocno ograniczyć podaż, aby w ten sposób chronić się przed skutkami spadku popytu. Nie jest jednak pewne, czy mimo takiej strategii uda im się stabilnie dotrwać do powrotu koniunktury, bez wyprzedawania w promocjach posiadanego zasobu mieszkaniowego. W zdecydowanie lepszej sytuacji są duże firmy, które mają zapasy gotówki, zgromadzone chociażby w ostatnich latach, gdy duża podaż pozwalała wciąż windować marże. To również te firmy zazwyczaj obsługują najlepsze rynki, czyli dobre dzielnice w dużych miastach, gdzie nawet w gorszych czasach utrzymuje się popyt inwestycyjny. Za to ciężej będą mieli mali deweloperzy. Tacy, którzy nie posiadają oszczędności, a nowe inwestycje rozpoczynali wspierając się dużymi kredytami. To oni mogą być zmuszeni do wyprzedawania zrealizowanych inwestycji i to u nich mogą się pojawić przeceny. Gdy zaś taki sygnał trafi na rynek, powtórzenie pojawi się zapewne na rynku wtórnym.

Tym bardziej, że coraz więcej osób ma problemy ze spłatą zaciągniętych kredytów i często są zmuszone do sprzedania posiadanej nieruchomości.[1]

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Należy przede wszystkim zauważyć, że w mieście Siedlce odnotowano wystarczającą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Po przeanalizowaniu bazy danych dokonano weryfikacji danych zawartych w aktach notarialnych.

Odnotowano następujące transakcje przedstawione w dalszej części opracowania w bazie obejmującej domy zbliżone pod względem stanu technicznego oraz o tym samym przeznaczeniu tj. o funkcji mieszkalnej.

Dokonano analizy zgromadzonych danych, odrzucono transakcje domami, dla których nie jest znana powierzchnia zabudowy, domów położonych na znacznie większej powierzchni działki aniżeli nieruchomość wyceniana. Odrzucono transakcje o znacznie rażąco odbiegających cenach.

Następnie dokonano wizji terenowej nieruchomości przedstawionych w bazie danych przyjętej do obliczeń. W zastosowanej metodzie porównywania nieruchomości parami oparto się na trzech nieruchomościach porównawczych wybranych z bazy danych, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Przedstawiona baza danych uwzględnia zasadę poufności i ochrony danych osobowych.

Obszar analizy: miasto Siedlce;
Okres monitorowania rynku: od września 2021 (do dnia wyceny);
Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Tabela 2 Analizowana baza danych

Cena transakcji	Powierzchnia działek m²	cena mkw budynku mieszkalnego [m²]	Data transakcji	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	Nr działki	Obręb	Adres	Kondygnacje nadziemne
420000,00	366	1147,54	21.02.2023	140	134/1	101 (101)	SIEDLCE; GRABIANOWSKA 7	3
250000,00	620	403,23	04.01.2023	133	88	73 (73) 73 (73)	SIEDLCE; ŚWIERKOWA 17	4
1000000,00	1994	501,50	08.12.2022	175	8 28/10	45 (45) 45 (45)	SIEDLCE; CMENTARNA 22	3
645000,00	542	1190,04	17.11.2022	83	189	86 (86)	SIEDLCE; NORWIDA 10	4
655000,00	716	914,80	09.11.2022	157	126/5 175/2	25 (25)	SIEDLCE; MICKIEWICZA 47	3
450000,00	591	761,42	27.04.2022	82	100/1	61 (61) 61 (61) 61 (61)	SIEDLCE; ŚW. KRÓLOWEJ JADWIGI 39	4
380000,00	936	405,98	29.04.2022	125	62/2	90 (90)	SIEDLCE; GARWOLIŃSKA 52	2
650000,00	651	998,46	08.04.2022	95	82	54 (54) 54 (54)	SIEDLCE; KAŁUSZYŃSKA 13	4
660000,00	477	1383,65	05.05.2022	109	54/5 54/6	54 (54)	SIEDLCE; ŁOMŻYŃSKA 25	4
420000,00	415	1012,05	07.04.2022	75	69	104 (104) 104 (104)	SIEDLCE; JANUSZEWSKIEJ 36	3

Tabela 2 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

[1] https://www.bknieruchomosci.pl/coraz-wieksze-szanse-na-spadki-cen-mieszkan/

$$W = \frac{Cp - Cw}{Cw * \Delta t} *100\%$$

gdzie:

Cp – cena nieruchomości później sprzedanej

Cw – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 3 Baza danych przyjęta do obliczeń

Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m^2	cena mkw budynku mieszkalnego $[m^2]$	Data transakcji	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	Id działki	Obręb	Adres	Kondygnacje nadziemne
420000,00	415	1012,05	07.04.2022	75	69	104 (104) 104 (104)	SIEDLCE; JANUSZEWSKIEJ 36	3
645000,00	542	1190,04	17.11.2022	83	189	86 (86)	SIEDLCE; NORWIDA 10	4
420000,00	366	1147,54	21.02.2023	140	134/1	101 (101)	SIEDLCE; GRABIANOWSKA 7	3

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 3 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą":

$$W_{1-2} = \frac{1190,04 - 1012,05}{1012,05 \times 7} \times 100\% = 0,03\ \%\ [\ \%\ /\ \text{miesiąc}]$$

$$W_{1-3} = \frac{1147,54 - 1012,05}{1012,05 \times 10} \times 100\% = 0,01\ \%\ [\ \%\ /\ \text{miesiąc}]$$

$$W_{2-3} = \frac{1147,54 - 1190,04}{1190,04 \times 3} \times 100\% = -0,01\ \%\ [\ \%\ /\ \text{miesiąc}]$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

W = 0,01 [% / miesiąc] = 0,01 * 12 [% / rok] = 0,11 % / rok]

Jak wynika z powyższego zestawienia miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,01 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,11 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi do porównania nie muszą zostać skorygowane z tytułu upływu czasu.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskiwanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. Wagi cech określono na podstawie obserwacji i badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Mając na uwadze charakter wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości, analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- **Lokalizacja,**
- **Powierzchnia zabudowy,**
- **Sąsiedztwo i otoczenie,**
- **Stan techniczny budynku,**
- **Powierzchnia działki,**
- **Standard wykończenia,**
- **Pomieszczenia pomocnicze.**

Nabywcy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi – jednorodzinnymi w pierwszej kolejności zwracają uwagę na cechy, których nie można zmienić np. takich jak lokalizacja. W kolejnej fazie rozważają takie cechy jak powierzchnia użytkowa budynku/powierzchnia zabudowy, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny budynku, powierzchnia działki. Standard wykończenia oraz istnienie pomieszczeń pomocniczych ma najmniejszy wpływ na wartość nieruchomości. Określone powyżej wartości poszczególnych parametrów stanowią podstawę do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym.

Wyniki tej analizy pokazuje wykres poniżej.

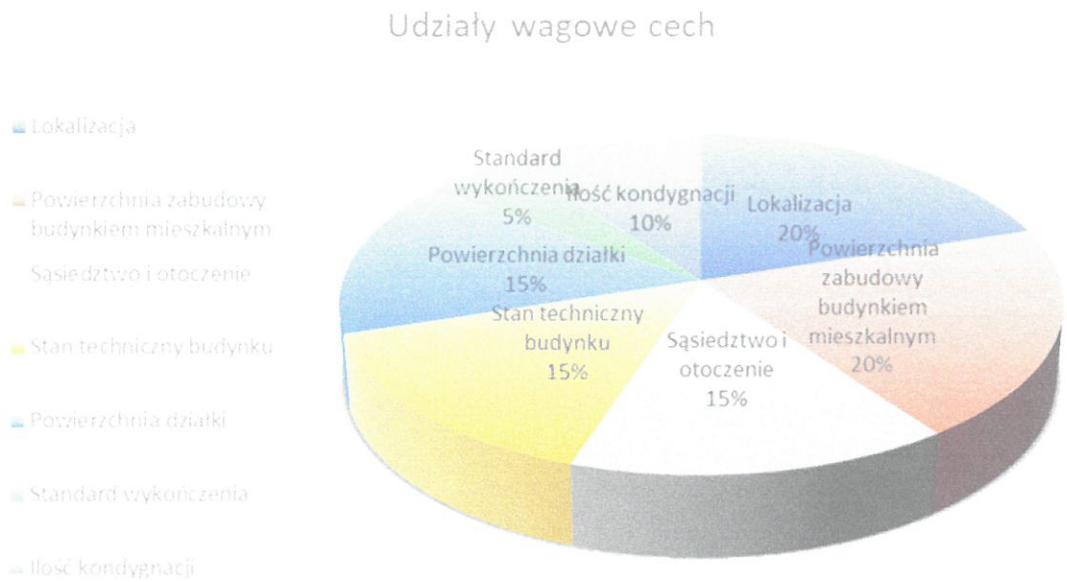


Tabela 4 Opis cech

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja	Nieruchomości gruntowe zabudowane funkcją mieszkalną zlokalizowane w najatrakcyjniejszych lokalizacjach w gminach, w niedalekiej odległości od drogi dojazdowej do miasta wojewódzkiego.	bardzo dobra 1
	Nieruchomości gruntowe zabudowane domami zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za mniej atrakcyjne, w większej odległości od sklepów, budynków użyteczności publicznej	dobra 0,5
	Domy zlokalizowane w lokalizacjach uznawanych za nieatrakcyjne	niekorzystna 0
Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	Domy o powierzchni zabudowy od 80 m^2 do 160 m^2.	korzystna 1
	Domy o powierzchni użytkowej poniżej 80 m^2, oraz o powierzchni powyżej 160 m^2.	niekorzystna 0
Sąsiedztwo i otoczenie	Nieruchomości o najwyższych cenach charakteryzuje zabudowa mieszkaniowa, cicha spokojna okolica, bliskość sklepów, bliskość centrum miast, obiektów publicznych, poczucie bezpieczeństwa.	bardzo dobra 1
	Są to pozostałe lokalizacje z pominięciem lokalizacji ocenianych jako niekorzystne. Tą lokalizację charakteryzuje większa odległość od obiektów użyteczności publicznej, centum miast, przystanków komunikacji publiczej.	dobra 0,5
	Złe sąsiedztwo, stref przemysłowych, zakładów, linii kolejowych oraz innych uciążliwości które czynią te lokalizacje niekorzystnymi.	niekorzystna 0
Stan techniczny budynku	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 05 – 10. Budynek posiada estetyczną elewację, podnoszącą prestiż mieszkania.	dobra 1
	Budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 11 – 20. Budynek posiada estetyczną elewację, jednak mniej atrakcyjną, obiekt o umiarkowanym prestiżu mieszkania w nim.	średnia 0,5
	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 21 - 40. Budynki nieatrakcyjne, nie zachęcające do mieszkania. Budynki drewniane.	zły zła 0
Powierzchnia działki	Klienci preferują nieruchomości z większymi działkami w zakresie powierzchni od 5 do 8 arów.	korzystna 1
	Działki o powierzchni poniżej 5 i powyżej 8 arów	niekorzystna 0
Standard wykończenia	Domy zamieszkane charakteryzuje wysoki stopień utrzymania. Jako dobre określono warunki kiedy do wykończenia użyto materiałów o wysokiej jakości. Wykorzystano rozwiązania technologiczne i materiałowe o długim okresie życia. Zamieszkałe. Utrzymywane.	dobry 1
	Do wykończenia użyto materiałów przeciętnej (dobrej) jakości. Zalecana konserwacja bieżąca lub domy nie wykończone w całości. Nie remontowane, lub remontowane ale eksploatowane ponadprzeciętnie.	średni 0,5
	Do wykończenia lokalu użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany częściowy remont. Domy nie remontowane.	zły 0
Pomieszczenia pomocnicze	Występowanie pomieszczeń pomocniczych na nieruchomości, jak budynki gospodarcze, garaże, inne zabudowania oceniane przez rynek pozytywnie i wpływające na wyższą atrakcyjność nieruchomości, obiekty dodatkowe na nieruchomości jak garaż czy budynek gospodarczy podnoszą wartość nieruchomości, podobnie nieraz działa podpiwniczenia posiadające możliwości adaptacyjne.	korzystne 1
	Brak pomieszczeń pomocniczych opisanych powyżej	niekorzystne 0

OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe o powierzchni zabudowy i liczbie kondygnacji zbliżonej do powierzchni nieruchomości wycenianej. Nieruchomości przyjęte do porównania są budynkami piętrowymi wykorzystywanymi na cele mieszkalne. Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 5.

Obiekt 1 Dom jednorodzinny położony w Siedlcach przy ul. Kałuszyńskiej 13

Cena transakcyjna 650 000 zł, dom o powierzchni zabudowy 95 m^2, działka o powierzchni 651 m^2, transakcja miała miejsce 8 kwietnia 2022 roku, działka numer 82, obręb 54, Siedlce, województwo mazowieckie, powiat Siedlce M.

Obiekt 2 Dom jednorodzinny położony w Siedlcach przy ul. Królowej Jadwigi 36

Cena transakcyjna 450 000 zł, dom o powierzchni zabudowy 82 m^2, działka o powierzchni 591 m^2, sprzedana 27 kwietnia 2022 roku, działka numer 100/1, obręb 61, Siedlce, województwo mazowieckie, powiat Siedlce M.

Obiekt 3 Dom jednorodzinny położony w Siedlcach przy ul. Mickiewicza 47

Cena transakcyjna 655 000 zł, dom o powierzchni zabudowy 157 m^2, działki o powierzchni 716 m^2, sprzedana 9 listopada 2022 roku, działki numer 126/5 i 175/2, obręb 25, Siedlce, województwo mazowieckie, powiat Siedlce M.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości, zapoznanie się z dostępną dokumentacją.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej ważonej za pomocą wag uwzględniających wielkość poprawek, z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:
A, B, C.– jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych
[1] - $\Delta c = c_{max} - c_{min}$ - zmienność cen na lokalnym rynku nieruchomości,
[2] - s(i) [%] – procentowy wpływ cech na wartość,
[3] - $c(i) = \Delta c \times s(i)$ – kwotowy zakres cech,
[4] - k(i) X – parametry charakterystyki nieruchomości przedmiotowej
[5] - k(i) A, B, C - parametry charakterystyki nieruchomości porównawczych A, B, C.
[6] - k(i) X – k(i) A – współczynnik poprawki dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),
[7] - $p(i) = [k(i)X - k(i)A] \times c(i)$ – poprawka kwotowa dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),
[8] - $w_{XA} = C_A + \Sigma\, p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m^2] nieruchomości z pary (X,A) i analogicznie dla w_{XB}, w_{XC},

[9] - ostateczna wartość jednostkowa [zł/m^2] przedmiotowej nieruchomości otrzymana jako średnia ważona lub średnia arytmetyczna z wartości w_{xA}, w_{xB}, w_{xC}

przy czym: waga(x_A)=100/Σ_{pi}^2

średnia ważona=(Σ waga $_{xA}$ * w_{xA}+ waga $_{xB}$ * w_{xB}+ waga $_{xC}$ * w_{xC})/

(Σ waga $_{xA}$ + waga $_{xB}$+ waga $_{xC}$), lub średnia arytmetyczna

[10] - W = w × p. uż

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m^2]

p. zab. – powierzchnia [m^2]

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

Obliczenia wykonano na arkuszu kalkulacyjnym Microsoft EXEL i przedstawiono w zestawieniach tabelarycznych jak niżej:

Tabela 5 Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości

Cechy rynkowe				Obiekt wyceniany X	Obiekty porównawcze CA	CB	CC
		Lokalizacja		Siedlce ul. Janowska 96	SIEDLCE; KAŁUSZYŃSKA 13	SIEDLCE; ŚW. KRÓLOWEJ JADWIGI 39	SIEDLCE; MICKIEWICZA 47
		Cena transakcyjna [zł]			650 000 zł	450 000 zł	655 000 zł
		Cena jednostkowa			998 zł	761 zł	915 zł
		Pow. działki		959	651	591	716
		Pow. zabudowy domu		78,00	95,00	82,00	157
1	Lokalizacja	Ocena	Skala	parametry cechy lokalizacja			
		bardzo dobra	1	0	1	0,5	1
		dobra	0,5				
		niekorzystna	0				
2	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia użytkowa budynku			
		korzystna	1	0	1	1	1
		niekorzystna	0				
3	Sąsiedztwo i otoczenie	Ocena	Skala	parametry cechy sąsiedztwo i otoczenie			
		bardzo dobra	1	0	1	0,5	1
		dobra	0,5				
		niekorzystna	0				
4	Stan techniczny budynku	Ocena	Skala	parametry cechy stan techniczny budynku			
		dobra	1	0,5	1	0,5	1
		średnia	0,5				
		zła	0				
5	Powierzchnia działki	Ocena	Skala	parametry cechy powierzchnia działki			
		korzystna	1	0	1	1	1
		niekorzystna	0				
6	Standard wykończenia	Ocena	Skala	parametry cechy standard wykończenia			
		dobra	1	0,5	1	0,5	1
		średnia	0,5				
		zła	0				
7	Ilość kondygnacji	Ocena	Skala	parametry cechy pomieszczenia pomocnicze			
		korzystna	1	0	0	0	1
		niekorzystna	0				

Tabela 6 Utworzenie par porównawczych nieruchomości – parametryzacja cech.

	CECHY NIERUCHOMOŚCI	k (i)	A		B		C	
			k (i)		k (i)		k (i)	
		X	A	X - A	B	X - B	C	X - C
1	Lokalizacja	0	1	-1	0,5	-0,5	1	-1
2	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	0	1	-1	1	-1	1	-1
3	Sąsiedztwo i otoczenie	0	1	-1	0,5	-0,5	1	-1
4	Stan techniczny budynku	0,5	1	-0,5	0,5	0	1	-0,5
5	Powierzchnia działki	0	1	-1	1	-1	1	-1
6	Standard wykończenia	0,5	1	-0,5	0,5	0	1	-0,5
7	Ilość kondygnacji	0	0	0	0	0	1	-1
			Suma poprawek	-5		-3		-6
			Cena jednostkowa	998 zł		761 zł		915 zł

C min	761 zł
C max	998 zł

Delta C	237 zł

Tabela 7 Obliczenia

	CECHY NIERUCHOMOŚCI	Waga cechy s(i)[%]	Zakres cechy c(i)[zł]		Para (X,A) p(i) [zł]		Para (X,B) p(i) [zł]		Para (X,C) p(i) [zł]
1	Lokalizacja	20%	47,41 zł		-47,41 zł		-23,70 zł		-47,41 zł
2	Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym	20%	47,41 zł		-47,41 zł		-47,41 zł		-47,41 zł
3	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	35,56 zł		-35,56 zł		-17,78 zł		-35,56 zł
4	Stan techniczny budynku	15%	35,56 zł		-17,78 zł		0,00 zł		-17,78 zł
5	Powierzchnia działki	15%	35,56 zł		-35,56 zł		-35,56 zł		-35,56 zł
6	Standard wykończenia	5%	11,85 zł		-5,93 zł		0,00 zł		-5,93 zł
7	Ilość kondygnacji	10%	23,70 zł		0,00 zł		0,00 zł		-23,70 zł
		100%	237 zł	Suma pi	-189,63 zł	Suma pi	-124,45 zł	Suma pi	-213,34 zł

Cena transakcyjna [zł/m^2]	CA	998,46 zł	CB	761,42 zł	CC	914,80 zł
Suma poprawek [zł]		-189,6 zł		-124,4 zł		-213,3 zł
Suma poprawek [%]		-19%		-16,34%		-23,32%
Cena poprawiona [zł/m^2]	**WXA**	**808,83 zł**	**WXB**	**636,97 zł**	**WXC**	**701,47 zł**
Średnia arytmetyczna [zł/m^2]	715,76 zł					

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa **w = 715,76 zł**

Powierzchnia **p. działki zabudowanej =** **959,00**

Wartość **686 411 zł**

BAZA DANYCH PRZEDZIAŁ CZASOWY

Do analizy przyjęto nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego ostatnich dwóch lat. Przedstawiona baza danych uwzględnia zasadę poufności i ochrony danych osobowych. Dla potrzeb analizy przeanalizowano wszystkie transakcje działkami niezabudowanymi. Analiza obejmowała zmiany zarejestrowane w Urzędzie Miasta w Siedlcach. Odrzucono transakcje o rażąco odbiegających cenach, transakcje działkami o innym przeznaczeniu sprzedawanych nieruchomości.

Tabela 8 Baza danych.

Aktt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m²]	Nr działki	Obręb	Klasoużytki
AN 8169/2022	130000,00	665	23.11.2022	195,49 zł	48/33 48/34	58 (58) 58 (58)	202 (RIVb 163, RV 39) 463 (RIVb 463)
AN 9846/2022	340000,00	850	06.12.2022	400,00 zł	118	62 (62)	850 (RIIIb 829, RIVa 21)
AN 9813/2022	390000,00	729	30.09.2022	534,98 zł	264	73 (73)	729 (Bp 729)
AN 6845/2022	260000,00	943	28.09.2022	275,72 zł	30/6 29/3 30/7	76 (76) 76 (76) 76 (76)	207 (RIVa 207) 496 (RIIIb 82, RIVa 414) 240 (RIIIb 56, RIVa 184)
AN 7732/2022	500000,00	1751	02.08.2022	285,55 zł	74	26 (26)	1751 (B 490, RIIIb 1054, RIVa 207)
AN 6320/2022	286902,00	1518	21.06.2022	189,00 zł	21	27 (27)	1518 (Bp 1518)
AN 6179/2022	150000,00	1130	17.06.2022	132,74 zł	15/25	128 (128)	1130 (RV 32, PsV 197, BI/RV 178, BI/PsV 702)
AN 7177/2022	136800,00	684	13.07.2022	200,00 zł	12/13 13/10 11/14	71 (71) 71 (71) 71 (71)	357 (Bp 357) 91 (Bp 91) 236 (Bp 236)
AN 4841/2022	400114,00	1399	05.07.2022	286,00 zł	32/6	80 (80)	1399 (PsIV 1399)
AN 4751/2022	230000,00	435	30.06.2022	528,74 zł	237	55 (55)	435 (B 435)
AN 5265/2022	395000,00	645	27.06.2022	132,74 zł	19/63 19/40	54 (54) 54 (54)	136 (Bp 136) 509 (Bp 509)
			cena min	132,74 zł			
			cena max	534,98 zł			
			cena śr	287,36 zł			

Tabela 7 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

$$W = \frac{Cp - Cw}{Cw * \Delta t} * 100\%$$

gdzie:

Cp – cena nieruchomości później sprzedanej

Cw – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 9 Nieruchomości przyjęte do obliczenia trendu czasowego

Aktt notarialny	Cena trans. [zł]	Pow. [m²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m²]	Id działki	Obręb	Klasoużytki
AN 4841/2022	400114,00	1399	05.07.2022	286,00 zł	32/6	80 (80)	1399 (PsIV 1399)
AN 7732/2022	500000,00	1751	02.08.2022	285,55 zł	74	26 (26)	1751 (B 490, RIIIb 1054, RIVa 207)
AN 6845/2022	260000,00	943	28.09.2022	275,72 zł	30/6 29/3 30/7	76 (76) 76 (76) 76 (76)	207 (RIVa 207) 496 (RIIIb 82, RIVa 414) 240 (RIIIb 56, RIVa 184)

$$W_{1-2} = \frac{285,55 - 286}{286 \times 1} \times 100\% = -0,001\ \%\ [\ \%\ /\ \text{miesiąc}]$$

$$W_{1-3} = \frac{275,72 - 286}{286 \times 2} \times 100\% = -0,018\ \%\ [\ \%\ /\ \text{miesiąc}]$$

$$W_{2-3} = \frac{275,75 - 285,55}{285,55 \times 1} \times 100\% = -0,03\ \%\ [\ \%\ /\ \text{miesiąc}]$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

W = -0,018 [% / miesiąc] = -0,018 * 12 [% / rok] = -0,2 [% / rok]

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczny spadek cen wynosił średnio -0,018 % co w przeliczeniu na rok wynosi -0,2 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne do porównania nie muszą być skorygowane z tytułu upływu czasu.

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Mając na uwadze charakter wyceny działki analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

- **Lokalizacja**
- **Kształt działki**
- **Wielkość działki**
- **Dojazd**
- **Uzbrojenie**

Analizy dokonano wykorzystując zasadę interpolacji, nieruchomość wyceniana nie posiada cech, które wychodziłyby poza zbiór danych rynkowych prezentowanych w bazie danych.

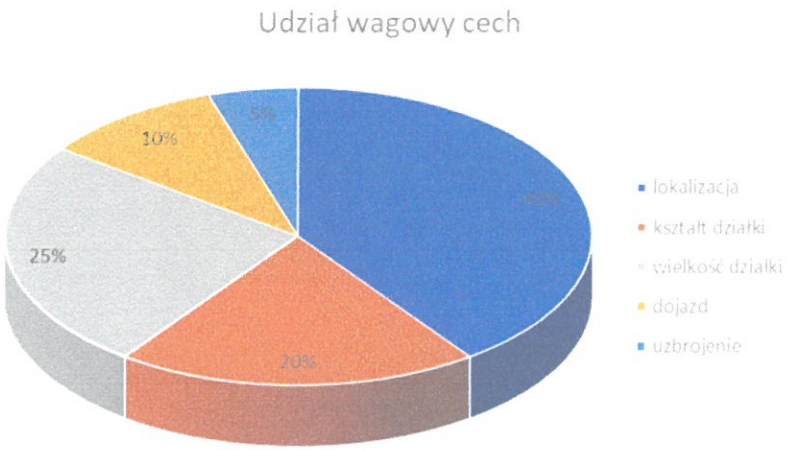


Tabela 10 Cechy rynkowe

Cechy rynkowe — Ob. Wyc.

Lokalizacja	Warunki	Skala	parametry cechy
Nieruchomość w sąsiedztwie centrum, budynków użyteczności publicznej	bardzo dobre	1	**0**
Nieruchomość w znacznej odległości od centrum, budynków użyteczności publicznej	średnie	0	
Lokalizacja, (sąsiedztwo, otoczenie), ma największy wpływ na zróżnicowanie cen.			
Kształt działki	Ocena	Skala	parametry cechy
kształt regularny (kwadrat, prostokąt, kształt zbliżony do kwadratu, działka szeroka)	korzystne	0,7 – 1,0	**1**
kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiające racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu.	średnie	0,4 – 0,7	
zachwiana proporcja boków działki, działka wąska	zadawalające	0,0 – 0,4	
Inwestorzy zwracają uwagę w szczególności na szerokość działki, działki węższe niż około 18 metrów uznaje się jako wąskie.			
Wielkość działki	Warunki	Skala	parametry cechy
powyżej 10 arów i poniżej 20	bardzo dobre	0,7 – 1,0	**0,5**
7 arów do 10 arów	średnie	0,4 – 0,7	
poniżej 7 arów i powyżej 20	złe	0,0 – 0,4	
dz. o powierzchni poniżej 10 arów są postrzegane jako mniej atrakcyjne, podobnie działki o powierzchni powyżej 20 arów są postrzegane jako zbyt duże.			
Dojazd	Warunki	Skala	parametry cechy
działki gruntu położone przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji	bardzo dobre	1	**1**
działki gruntu położone w okolicy z utrudnionym dostępem do dróg,	średnie	0,5	
działki ze złym dostępem do głównych dróg, przy drogach wewnętrznych,	niekorzystne	0	
Uzbrojenie	Ocena	Skala	parametry cechy
dz. uzbrojone w media	wysoki	0,7 – 1,0	**1**
dz. częściowo uzbrojone w media, posiadające dostęp do mediów	średni	0,4 – 0,7	
dz. działki nieuzbrojona, media znajdują się w znacznej odległości od nieruchomości	niski	0,0 – 0,4	
Przedmiot wyceny to nieruchomośćuzbrojona, najczęściej sprzedawane są nieruchomości nie uzbrojone, cecha ta ma najmniejsze wpływ na zróżnicowanie cen.			

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

Zastosowane podejście do wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości (lub jej części), oraz nieruchomości wziętych do porównania, zapoznanie się z dostępną dokumentacją prawną.

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

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

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

$C_{śr} = (C_1.....Cn)/n$ - cena średnia transakcyjna
C_{min} = minimalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym
C_{max} = maksymalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym
$V_{min} = C_{min} / C_{śr}$ – wskaźnik zmienności cen
$V_{max} = C_{max} / C_{śr}$ – wskaźnik zmienności cen
s(i) [%] – procentowy wpływ cech na wartość
$w_{min} = s(i) \times V_{min}$ – współczynnik korygujący
$w_{max} = s(i) \times V_{max}$ – współczynnik korygujący
$\Delta w(i) = (w_{max} - w_{min})$ – zmienność współczynnika korygującego
k(i) X, - parametry charakterystyki nieruchomości X,
$p(i) = w(i)_{min} + [\Delta w(i) \times k(i)]$ – poprawka korygująca
$w = C_{śr} \times \Sigma\, p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m^2]

Gdzie:
W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]
w – wartość jednostkowa [zł/m^2]
p. – powierzchnia działki [m^2]

NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

W zastosowanej metodzie korygowanej ceny średniej oparto się na nieruchomościach porównawczych wybranych z bazy danych, które były przedmiotem obrotu rynkowego o cenie minimalnej oraz o cenie maksymalnej oraz podano charakterystykę nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Transakcja o najniższej cenie:
Cena transakcyjna działki wynosiła 395 000 zł, nieruchomość ma powierzchnię 645 m^2, została sprzedana 27.06.2022 r. Działki nr 19/6 i 19/40, będące przedmiotem prawa własności, obręb 54, Siedlce.

Transakcja o najwyższej cenie:
Cena transakcyjna działki wynosiła 390 000 zł, nieruchomość ma powierzchnię 729 m^2, została sprzedana 30.09.2022 r. Działka nr 11/, będąca przedmiotem prawa własności, obręb 62, Siedlce.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

Obliczenia wykonano na arkuszu kalkulacyjnym Microsoft EXEL i przedstawiono w zestawieniach tabelarycznych jak niżej:

Tabela 11 Określenie wartości działki

Średnia cena transakcyjna $C_{śr}$	**287,36 zł**
C min	**132,74 zł**
C max	**534,98 zł**
$V_{min} = C_{min} / C_{śr}$ – wskaźnik zmienności cen	**0,46**
$V_{max} = C_{max} / C_{śr}$ – wskaźnik zmienności cen	**1,86**

Lp.	Cecha (atrybut)	waga Si [%]	Współczynnik korygujący w min	w max	Δ ωι	k_i	Δ wi*k_i	pi
1	Lokalizacja	40%	0,184	0,744	0,560	0	0,000	0,184
2	Kształt działki	20%	0,092	0,372	0,280	1	0,280	0,372
3	Wielkość działki	25%	0,115	0,465	0,350	0,5	0,175	0,290
4	Dojazd	10%	0,046	0,186	0,140	1	0,140	0,186
5	Uzbrojenie	5%	0,023	0,093	0,070	1	0,070	0,093
	$\Sigma s_i =$	**100%**	**0,46**	**1,86**			$\Sigma p_i =$	**1,125**

$w_X = C_{śr} \times \Sigma p(i)$ **287,36 zł** * **1,125** w X= **323,28 zł**

W = w × p.

Gdzie :

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m^2 pow.]

p. dz. – powierzchnia działki [m^2]

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa	**323,28 zł**
Powierzchnia działki	**959**
Wartość całkowita	**310 025,52 zł**
Współczynnik korygujący	**1**
Wartość całkowita po zaokrągleniu	**279 022,97 zł**

W procesie oszacowania wartości rynkowej działki rzeczoznawca przyjął współczynnik korekcyjny 0,9 z uwagi na fakt, iż przedmiot wyceny położony jest na terenie strefy sanitarnej cmentarza. Natomiast nieruchomości przyjęte do porównania nie. Z uwagi na fakt, iż przedmiot wyceny posiada cechę która nie łączy się z nieruchomościami porównawczymi należało zastosować współczynnik korekcyjny.

WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości oznaczonej działką nr 67/2 o powierzchni 959 m^2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, położonej w Siedlcach przy ul. Janowskiej 69, w gminie Siedlce M., w powiecie Siedlce, w województwie mazowieckim, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr SI1S/000109600/0 wynosi:

686 411 zł

Słownie: sześćset osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta jedenaście złotych

Zestawienie wyników	Oszacowane wartości
wartość działki	**279 022,97 zł**
wartość budynku mieszkalnego	**407 387,66 zł**
wartość całej nieruchomości	**686 410,63 zł**

Niniejsze opracowanie uwzględnia w całości postanowienia art. 319 ust. 4 w związku z art. 320 ust. 3 ustawy prawo upadłościowe. Przy sprzedaży nieruchomości, żadne z wskazanych w art. 319 ust. 4 praw nie pozostanie w mocy – ustanowiona w Dziale IV księgi wieczystej hipoteka umowna na kwotę

325 500,00 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytu, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, umowa nr 11 1500 1663 5316 6002 3963 0000 z dnia 23.11.2011r, na rzecz Kredyt Banku S.A. oddział w Siedlcach, z/s w Warszawie, regon 00622896800432 z chwilą sprzedaży nieruchomości wygaśnie.

Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalanej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia prawami nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Parametry budynku określono na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin nieruchomości. Powierzchnię budynku określono zgodnie z Polską Normą PN-B-02365:1970 Powierzchnie budynków -Podział, określenia i zasady obmiaru. Powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 2,20 m zaliczono do powierzchni użytkowej w 50%, powierzchnię pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 1,40 m nie zalicza się do powierzchni użytkowej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym ustalono na podstawie cech technicznych i funkcjonalnych przyjętych do analizy materiałów wyjściowych obowiązujących przepisów prawnych i wynikających ze Standardów Zawodowych uwarunkowań prawnych analizy rynku lokalnego.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jakw opracowaniu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat zawiera 52 ponumerowane strony i 3 załączniki.
- Operat szacunkowy sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami .
- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuję żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat sporządziła i podpisała: Marlena Duda

ZAŁĄCZNIKI

WYKAZ:

1. Wypis z rejestru gruntów,
2. Kopia mapy ewidencyjnej,
3. Aktualna polisa ubezpieczenia.

PREZYDENT MIASTA SIEDLCE
Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce

Województwo : **mazowieckie**
Powiat : **m. Siedlce**
Jednostka ewidencyjna : **146401_1 M. SIEDLCE**
Obręb : **0068**

Nr kancelaryjny: GN-RGE.6621. 479.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-03-16

Jednostka rejestrowa : **G.36**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ADAM BOGUSŁAW GRZELAK Rodzice:TADEUSZ,JANINA WARSZAWSKA 129/11; 08-110 SIEDLCE; URSZULA GRZELAK Rodzice:TADEUSZ,LEOKADIA WARSZAWSKA 129/11; 08-110 SIEDLCE;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
67/2	SIEDLCE; JANOWSKA 69	tereny mieszkaniowe	B	0.0959	0.0959	AN 5397/11 SI1S/00109600/0
Id działki: **146401_1.0068.67/2**						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **146401_1.0068.48_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0
Pow zabud. [m2]: 30.00
Adres budynku: SIEDLCE; JANOWSKA 69
Ident. działek: 146401_1.0068.67/2

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **146401_1.0068.49_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0
Pow zabud. [m2]: 76.00
Adres budynku: SIEDLCE; JANOWSKA 69
Ident. działek: 146401_1.0068.67/2

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

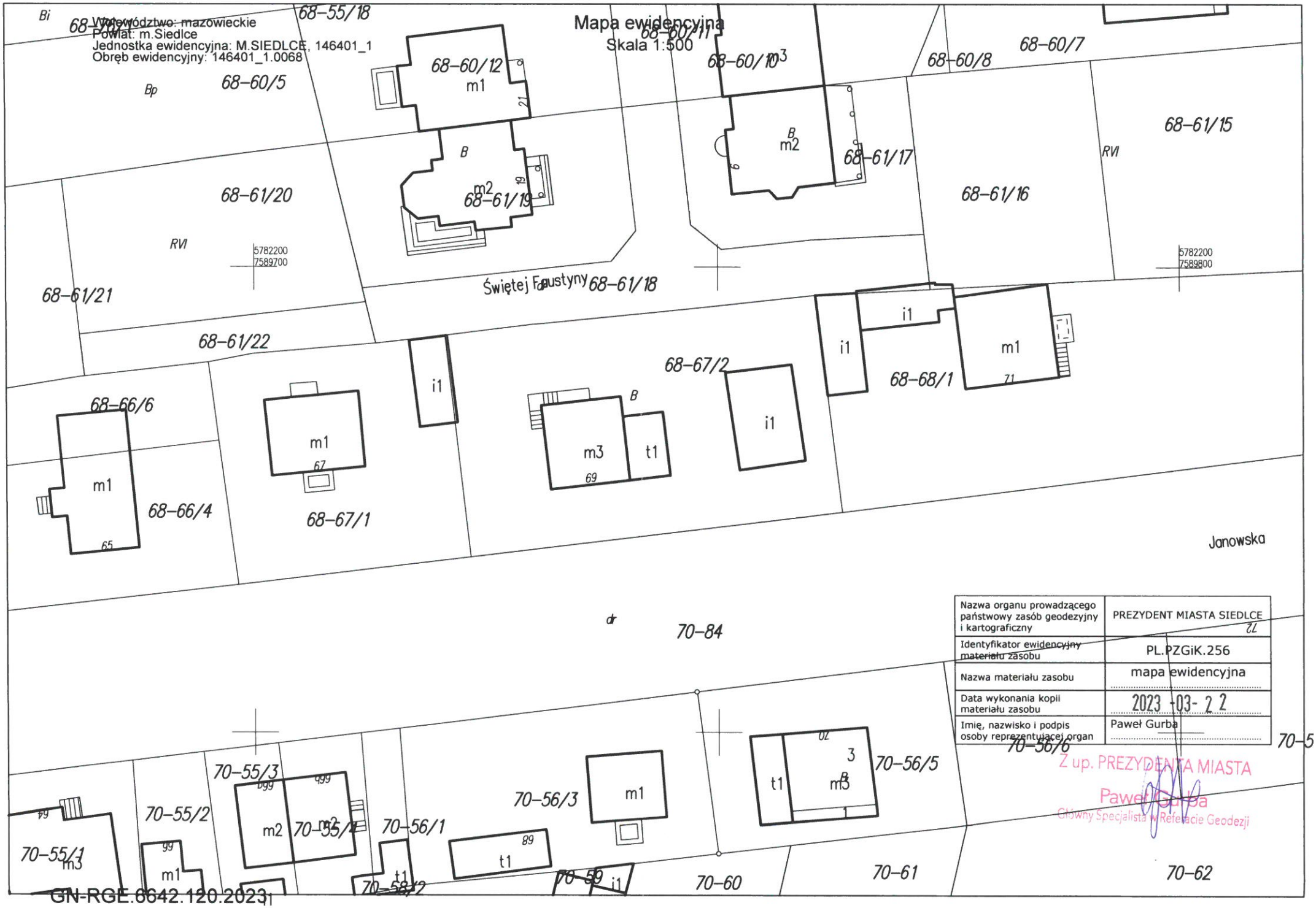
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **146401_1.0068.110_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne
Liczba kondyg. nad/podz: 3.0/ 0.0
Pow zabud. [m2]: 78.00
Adres budynku: SIEDLCE; JANOWSKA 69
Ident. działek: 146401_1.0068.67/2

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Województwo: mazowieckie
Powiat: m.Siedlce
Jednostka ewidencyjna: M.SIEDLCE, 146401_1
Obręb ewidencyjny: 146401_1.0068

Mapa ewidencyjna
Skala 1:500



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA SIEDLCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.256
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023 -03- 22
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Paweł Gurba

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Paweł Gurba
Główny Specjalista w Referacie Geodezji

GN-RGE.6642.120.2023

Sporządził: Paweł Gurba dnia 2023.03.22.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1039489212

1 **Okres ubezpieczenia: od 16.04.2022 r. do 15.04.2023 r.**

2 **Ubezpieczający: MARLENA DUDA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**
Adres siedziby: OSIEDLE PADEREWSKIEGO 15 m. 9, 32-626 JAWISZOWICE REGON: 382859060
E-mail: Nieustalony Telefon: +48600450783

3 **Ubezpieczony: MARLENA DUDA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**
Adres siedziby: OSIEDLE PADEREWSKIEGO 15 m. 9, 32-626 JAWISZOWICE REGON: 382859060
E-mail: Nieustalony Telefon: +48600450783

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

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

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

5 **Składka łączna: 141,68 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	27.04.2022
Kwota w PLN	141,68

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
41 1240 6960 3014 0110 2509 1457
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1039489212

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 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o konieczności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
8. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski: Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1039489212/0064/pc:100000402742845/BE20

9 **Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) 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);
   2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
   3) 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;
   4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. 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.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
   1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
   2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacja, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

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

Potwierdzam dane kontaktowe
MARLENA DUDA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
E-mail: marlena.duda@interia.pl
Telefon: +48600450783

Data zawarcia umowy: 13.04.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MARLENA DUDA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY		
Ubezpieczający	Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy	Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

Za zgodność z oryginałem
dnia 23.03.22

DSP/P/1039489212/0064/pc:100000402742845/BE20