



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO**  
nr uprawnień 5566  
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie  
Tel. 662 011 119  
email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566**

**Nysa ul. Prądzyńskiego 3**



**PIEKARY ŚL. 30.06.2020 r.**





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	Nysa ul. Prądyńskiego 3
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 28, położona w województwie opolskim, powiecie nyskim, gminie Nysa, dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1N/00082901/8.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 28, dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1N/00082901/8.</p>
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
<b>Księga Wieczysta</b>	OP1N/00082901/8
<b>Działka nr Powierzchnia działki</b>	28 obręb Śródmieście 0,0873 ha
<b>Oszacowana wartość rynkowa netto nieruchomości</b>	<b>230 000 zł</b> <b>/dwaście trzydzieści tysięcy złotych/</b>
<b>Oszacowana wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>184 000 zł</b> <b>/sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	30.06.2020 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	30.06.2020 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*





## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>2</b>
<b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....</b>	<b>4</b>
<b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....</b>	<b>5</b>
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ .....</b>	<b>5</b>
<b>6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>5</b>
<b>6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE .....</b>	<b>11</b>
<b>6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>13</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....</b>	<b>23</b>
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....</b>	<b>23</b>
<b>8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....</b>	<b>23</b>
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....</b>	<b>24</b>
<b>1.1. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA MIESZANEGO, METODY POZOSTAŁOŚCIOWEJ.....</b>	<b>24</b>
<b>8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ .....</b>	<b>25</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PO REMONCIE .....</b>	<b>27</b>
<b>9.1. OSZACOWANIE RYNKOWEGO POZIOMU CZYNSZU .....</b>	<b>27</b>
<b>9.2. OKREŚLENIE WIELKOŚCI STOPY KAPITALIZACJI .....</b>	<b>27</b>
<b>9.3. OKREŚLENIE DOCHODÓW, WOP I WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>29</b>
<b>10. OKREŚLENIE KOSZTÓW REMONTU .....</b>	<b>31</b>
<b>11. WARTOŚĆ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>31</b>
<b>12. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>31</b>
<b>13. WNIOSKI Z WYCENY.....</b>	<b>32</b>
<b>14. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>32</b>
<b>15. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>33</b>



## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 28, położona w województwie opolskim, powiecie nyskim, gminie Nysa, dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1N/00082901/8.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 28, dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1N/00082901/8.

## **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

## **4. Podstawy opracowania operatu**

### **4.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 16.06.2020 r.

### **4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **4.3. Podstawy metodologiczne wyceny**

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

### **4.4. Źródła danych merytorycznych**

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 20.06.2020 r.





- badanie księgi wieczystej OP1N/00082901/8 w dniu 23.06.2020 r.
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu powiatu nyskiego
- informacje uzyskane od Zlecającego
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

## 5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	23.06.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	20.06.2020 r.
Data na którą określono wartość	30.06.2020 r.
Data sporządzenia operatu	30.06.2020 r.

## 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

### 6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 23.06.2020 r. w księdze wieczystej nr OP1N/00082901/8 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	28	1
Identyfikator działki	160705 4.0005.AR 18.28	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, ŚRÓDMIEŚCIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, NYSKI, NYSA, NYSA	
Ulica	IGNACEGO PRADZYŃSKIEGO 3	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OP1N / 00038856 / 4, 0,0873 HA	
		Nr podstawy wpisu



Obszar całej nieruchomości	0,0873 HA	1
----------------------------	-----------	---

Budynki		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	OPOLSKIE, NYSKI, NYSA, NYSA
Identyfikator budynku	160705_4.0005.963_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.	160705 4.0005.AR 18.28
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	IGNACEGO PRĄDZYŃSKIEGO 3	
Liczba kondygnacji	2,0	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK BIUROWY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	OP1N / 00038856 / 4

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1	1 / 1
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA - STAROSTA NYSKI, NYSA	
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

**Użytkownicy włości**

		Nr podstawy wpisu
--	--	-------------------



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b>	2
-------	--	---

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6 1 / 1	---13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRZEGORZ LEONARD NIECZAJ, ANTONI, JADWIGA, 73111210097		

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / OP1N / 5315 / 20 / 1 - 2020-06-10, 10:32:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / OP1N / 3869 / 20 / 1 - 2020-04-23, 12:33:35 - INNY WPIS W DZIALE III
<b>BRAK WPISÓW</b>	

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>	
----------------------------	--

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		11, 14, 34
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>9000000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ROSZCZENIA O ODSETKI, INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM OPŁATY I PROWIZJE, UMOWA KREDYTU NR: U0003013105877 Z DNIA 23 LISTOPADA 2015 R. O KREDYT NIEODNAWIALNY NA FINANSOWANIE BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI Z DNIA 23 LISTOPADA 2015 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA WSPÓŁBIAŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: WR10/00016926/6, WR10/00043292/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE, GL1Z/00011778/7, GL1Z/00027026/6, GL1Z/00011813/5, GL1Z/00001379/7 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU, SW1S/00075910/4 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W ŚWIDNICY, OP1B/00042885/5, OP1B/00036688/9, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5 I OP1B/00043339/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO STOSUNEK PRAWNY	
	Lp. 2.	WYKRĘŚLONO Z LISTY NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁBIAŻONYCH KW WR10/00036921/7.	





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	15, 17, 20, 21, 24, 27, 29, 30, 33
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH PRZYSŁUGUJĄCYCH ADMINISTRATOROWI HIPOTEKI, WYKONUJĄCEMU PRAWA I OBOWIĄZKI WIERZYCIELA WE WŁASNYM IMIENIU, LECZ NA RACHUNEK OBLIGATARIUSZY, WOBEC EMITENTA Z TYTUŁU EMISJI 32.000 (TRZYDZIEŚCI DWÓCH TYSIĘCY) OBLIGACJI NA OKAZIENIA SERII A, MAJĄCYCH FORMĘ DOKUMENTU, O NUMERACH OD 00001 DO 32000, O CENIE EMISYJNEJ 937,50 ZŁ (DZIEWIĘCIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SIEDEM ZŁOTYCH PIĘCDZIESIĄT GROSZY) KAŻDA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 26 (DWUDZIESTEGO SZÓSTEGO) PAŹDZIERNIKA 2017 (DWA TYSIĄCE SIEDMNASTEGO) ROKU, W TYM NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZAPŁATY KWOTY WYKUPU OBLIGACJI SERII A, ZAPŁATY OPROCENTOWANIA, W TYM ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, ZWROTU KOSZTÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z ZASPOKOJENIEM WIERZYTELNOŚCI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI SERII A, W SZCZEGÓLNOŚCI OBOWIĄZKU: A)ZAPŁATY W DNIU WYKUPU LUB W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 11 W ZW. Z PKT 12-15 WARUNKÓW EMISJI ZA KAŻDĄ OBLIGACJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ B)ZAPŁATY W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU ZA KAŻDĄ WYKUPOWANĄ OBLIGACJĘ OKREŚLONEGO PROCENTU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 14 WARUNKÓW EMISJI ORAZ C)ZAPŁATY ODSETEK WYLICZONYCH ZGODNIE Z PKT 16 WARUNKÓW EMISJI W KAŻDYM DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK ORAZ D)ZWROTU NA RZECZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

		WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓZNIENIE	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OP1N / 00082641 / 7
		Nr hipoteki	1
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: - KW OP1B/00043339/0, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5, OP1B/00024822/4 I OP1B/00036688/9 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU, - KW/KA1M/00074823/8 I KA1M/00074035/7 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE, - KW/JG1J/00093786/9 - PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE, - KW/GL1Z/00027026/6, KW/GL1Z/00001379/7, KW/GL1Z/00011778/7 I KW/GL1Z/00011813/6 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU, - KW/WR1E/00036947/5 - PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNICY, - KW/WR1O/00039095/8, KW/WR1O/00048230/3, KW/WR1O/00043292/0, KW/WR1O/00016926/6, KW/WR1O/00036921/7 I KW/WR1O/00066201/3, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE, - KW JG1K/00020067/2 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE.	
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE.	
	Lp. 3.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ.	
<b>Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	<b>BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 147161309, 0000505020, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		16, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 28, 31, 32
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY CENY SPRZEDAŻY, KARY UMOWNEJ 1 I KARY UMOWNEJ 2, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O WYKONANIE ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU I SPRZEDAŻY ZŁOMU WRAZ Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI USTAWOWEJ ORAZ KOSZTAMI POSTĘPOWANIA



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEŃ 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OP1N / 00082641 / 7
		Nr hipoteki	2
Inne informacje		<p>WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ UJAWNIONEJ POD NUMEREM 4, NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 48 000 000,00 ZŁ, USTANOWIONĄ NA RZECZ WIERZYCIELA BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UJAWNIONĄ POD NUMEREM 3, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE, DO WYSOKOŚCI TEJŻE HIPOTEKI</p> <p>NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: - KW OP1B/00043339/0, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5, OP1B/00024822/4 I OP1B/00036688/9 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU, - KW/KA1M/00074823/8 I KA1M/00074035/7 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE, - KW/JG1J/00093786/9 - PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE, - KW/GL1Z/00027026/6, KW/GL1Z/00001379/7, KW/GL1Z/00011778/7 I KW/GL1Z/00011813/6- PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU, - KW/WR1E/00036947/5- PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNICY, - KW/WR1O/00039095/8, KW/WR1O/00048230/3, KW/WR1O/00043292/0, KW/WR1O/00016926/6, KW/WR1O/00036921/7 I KW/WR1O/00066201/3, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE, - KW JG1K/00020067/2 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE</p>	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE.	
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE	
	Lp. 3.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 365705166, 0000643506</b>	

Na geoportalu powiatu nyskiego zawarto następujące dane:

**Obiekty warstwy [Działka ewidencyjna]**

...	Nazwa	Powiat	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Arkusz ewidencyjny	Nu...	Źródło pozyskania dan...
1	160705_4.0005.AR_18.28	1607 - nyski	160705_4 - Nysa	- miasto:160705_4.0005 - ŚRÓDMIEŚCIE	160705_4.0005.18 - 1:1000	28	O - pomiar na osnowę

Id zgłoszenia lub K...	JRG	Dokładność powierz...	Powierzchnia matematyczna [...]	Powierzchnia geodezyjna [...]	Adresy
KONWERSJA	G2053.1 - do 0.0001 ha	0.0873	0.0873		ul. IGNACEGO PRADZYŃSKIEGO 3, Nysa



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

Ulica	Numer porządk...	Sposób zagosp.	_Data utworzenia	_Data modyfikacji
ul.IGNACEGOPRADZYŃSKIEGO	3	Ba - Tereny przemysłowe	2016-03-18 19:24:15.0	2016-03-18 19:24:15.0

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

Zgodnie z art. 313 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

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

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

## 6.2. Uwarunkowania przestrzenne

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

Uchwała Nr **LIV/881/06** z dnia 2006-08-29 uchwalająca Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa, w zakresie obejmującym część miasta Nysa w rejonie ulic Szlak Chrobrego, Bramy Grodkowskiej, Słowiańskiej, Księcia Józefa Poniatowskiego, Tadeusza Kościuszki i Placu Jana Kilińskiego, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 3 listopada 2006 r. Nr 75, poz. 2299, określa teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość jako tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych i oznacza go symbolem 4.P





Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

4. Dla terenu 4P o podstawowym przeznaczeniu dla przemysłu (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) **nakazuje się:**

- a) dla istniejącej zabudowy zabytkowej określonej w §7 ust.1pkt.3 i ust.2 pkt.11 i 12 zakres ochrony wg §7 ust.4 i 5;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- c) dla nowej zabudowy budynków typu przemysłowego, usługowego, biurowego (administracyjnego) max.wysokość nie przekraczającą 12m mierzonej od średniego poziomu terenu do powierzchni zewnętrznej dachu, przy wysokości ścian gzymsowych nie przekraczających 12,6m; dach płaski, pogrążony;
- d) zagospodarowanie terenu przy granicy z terenem 6U w sposób umożliwiający użytkownikowi tego terenu bieżącą konserwację zabytkowego muru Reduty Kapucyńskiej;
- e) ograniczenie kolorystyki elewacji obiektów do 3-4 kolorów;
- f) zapewnienie miejsc postojowych dla pracowników wg min. wskaźnika - 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- h) intensywność zabudowy: powierzchnię zabudowy max.70% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- i) wprowadzenie od strony sąsiadujących terenów mieszkaniowych (szczególnie od strony 16MN) zieleni o charakterze izolacyjnym lub ekranów akustycznych;

2) **zakazuje się:**

- a) wprowadzenia innych funkcji niż określonych w przeznaczeniu podstawowym, za wyjątkiem infrastruktury technicznej związanej z terenem przemysłu, składów, magazynów;
- b) lokalizacji budynków w strefie zagrożenia wybuchem od stacji redukcyjnej gazu oznaczonej na rysunku planu;
- c) lokalizacji obiektów tymczasowych;
- d) składowania na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych;

3) **dopuszcza się:**

- a) budowę, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejącej zabudowy techniczno-produkcyjnej, składowej, magazynowej, administracyjno - socjalnej oraz infrastruktury technicznej;
- b) zieleni izolacyjną wykształconą w formie zieleni wysokiej i niskiej w min. 50 % zimozielonej;
- c) lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty anten komunikacyjnych, maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);
- d) lokalizację urządzeń ograniczających uciążliwość zakładów produkcyjnych i składów; w tym ekranów przeciwhałasowych.



### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna

Województwo opolskie jest położone w południowo-zachodniej części Polski. Jest to region o bardzo intensywnym rolnictwie, dzięki czemu stanowi korzystne miejsce lokalizacji dla przemysłu spożywczego. Sprzyja temu nie tylko wysoki poziom kultury rolnej, ale i bardzo żyzne gleby. Opolszczyzna to region o długotrwałych tradycjach przemysłowych, szczególnie w dziedzinie przemysłu spożywczego, mineralnego, metalowego, maszynowego oraz chemicznego. Położenie przygraniczne oraz liczne przejścia graniczne (drogowe i kolejowe) predestynuje ten region do współpracy z Republiką Czeską oraz Niemcami.

Atuty województwa stanowią ponadto:

- położenie na głównych krajowych i europejskich szlakach komunikacyjnych i transportowych (autostrada A 4),
- doskonały dostęp do żeglugi śródlądowej, dzięki Odrze oraz kanałowi Gliwice- Kędzierzyn Koźle (port w Kędzierzynie jest największym portem śródlądowym w Polsce),
- dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna, w tym dostęp do Internetu (województwo należy pod tym względem do przodujących w kraju),
- obecność uczelni wyższych,
- bogate zasoby dla przemysłu mineralnego - możliwość specjalizacji w sektorach wspierających przemysł budowlany,
- wielokulturowość mieszkańców województwa, z czego wynika ich tolerancja i otwartość na napływ kapitału zagranicznego, cechę tę wzmacnia przynależność Opolszczyzny do Euroregionów Pradziad i Śląsk.

Jednostkami administracyjnymi są gminy (miejskie, miejsko-wiejskie lub wiejskie). Miasta mogą stanowić gminy miejskie lub wchodzić w skład gmin miejsko-wiejskich.

- Miasto na prawach powiatu
  - miasto (gmina miejska): Opole
- brzeski ⇒ Brzeg
  - miasta: Brzeg, Grodków i Lewin Brzeski
  - gmina miejska: Brzeg
  - gminy miejsko-wiejskie: Grodków i Lewin Brzeski
  - gminy wiejskie: Lubsza, Olszanka i Skarbimierz (s. Skarbimierz Osiedle)
- głubczycki ⇒ Głubczyce
  - miasta: Baborów, Głubczyce i Kietrz
  - gminy miejsko-wiejskie: Baborów, Głubczyce i Kietrz
  - gmina wiejska: Branice
- kędzierzyńsko-kozielski ⇒ Kędzierzyn-Koźle
  - miasto: Kędzierzyn-Koźle



- 
- gmina miejska: Kędzierzyn-Koźle
  - gminy wiejskie: Bierawa, Cisek, Pawłowiczki, Polska Cerekiew i Reńska Wieś
  - kluczborski ⇒ Kluczbork
    - miasta: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
    - gminy miejsko-wiejskie: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
    - gmina wiejska: Lasowice Wielkie
  - krapkowicki ⇒ Krapkowice
    - miasta: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
    - gminy miejsko-wiejskie: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
    - gminy wiejskie: Strzeleczy i Walce
  - namysłowski ⇒ Namysłów
    - miasto: Namysłów
    - gmina miejsko-wiejska: Namysłów
    - gminy wiejskie: Domaszowice, Pokój, Świerczów i Wilków
  - nyski ⇒ Nysa
    - miasta: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
    - gminy miejsko-wiejskie: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
    - gminy wiejskie: Kamiennik, Łambinowice, Pakosławice i Skoroszyce
  - oleski ⇒ Olesno
    - miasta: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
    - gminy miejsko-wiejskie: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
    - gminy wiejskie: Radłów, Rudniki i Zębowice
  - opolski ⇒ Opole
    - miasta: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
    - gminy miejsko-wiejskie: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
    - gminy wiejskie: Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniany, Murów, Popielów, Tarnów Opolski i Turawa
  - prudnicki ⇒ Prudnik
    - miasta: Biała, Głogówek i Prudnik
    - gminy miejsko-wiejskie: Biała, Głogówek i Prudnik
    - gmina wiejska: Lubrza
  - strzelecki ⇒ Strzelce Opolskie
    - miasta: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
    - gminy miejsko-wiejskie: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
    - gminy wiejskie: Izbicko i Jemielnica





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

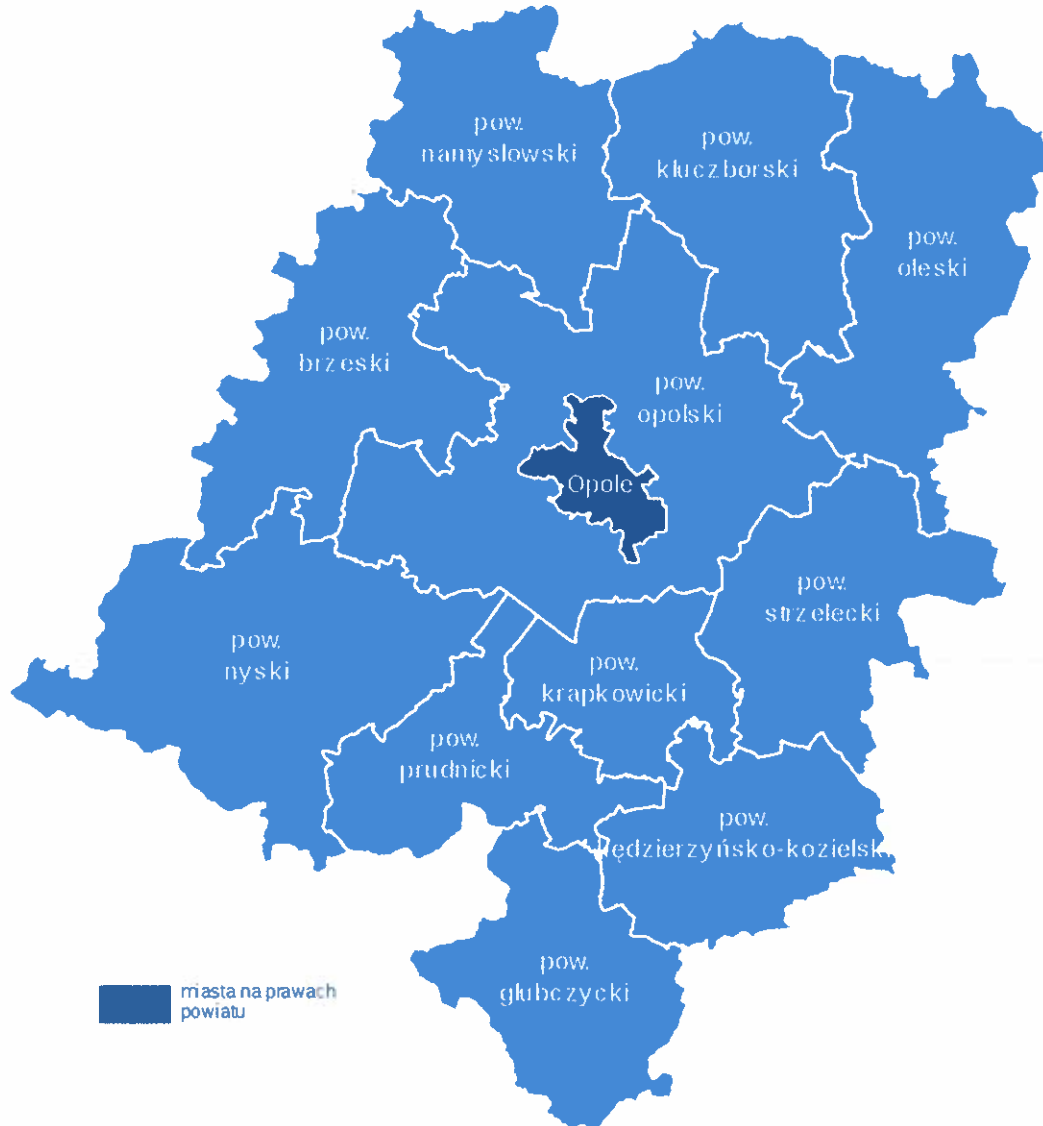
NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

## Podział administracyjny województwa opolskiego



Powiat nyski położony jest w południowo-zachodniej części województwa opolskiego. Od południa graniczy z Republiką Czech, od zachodu z województwem dolnośląskim a od północy i wschodu z powiatami województwa opolskiego: brzeskim, opolskim i prudnickim. Powiat nyski tworzy 9 gmin: Głuchołazy, Kamiennik, Korfantów, Łambinowice, Nysa, Otmuchów, Pakosławice, Paczków, Skoroszyce.

Odległości do większych ośrodków miejskich ze stolicy powiatu wynoszą: Opole – 56 km, Wrocław – 80 km, Katowice – 160 km. Ludność obszaru liczy około 150 tys. mieszkańców, co stanowi 15% populacji.



Z uwagi na uwarunkowania naturalne, w strukturze przestrzennej powiatu dominuje rolnicze użytkowanie. Kompleksy leśne występują fragmentarycznie w części północno-zachodniej (gmina Kamiennik) i w części południowo-wschodniej (gmina Korfantów, Nysa, Głuchołazy). Na ogólną powierzchnię powiatu 122 387 ha użytki rolne stanowią 88 268 ha. Struktura tak odzwierciedla naturalne predyspozycje terenu dla głównych kierunków rozwojowych powiatu. Duże znaczenie dla rozwoju regionu mają obszary turystyczne: Góry Opawskie, Jezioro Nyskie, Jezioro Otmuchowskie, Bory Niemodlińskie.

Głównymi osiami komunikacyjnymi powiatu są droga krajowa nr 46 Kłodzko – Nysa – (węzeł autostrady A-4 Prądy) Opole i droga krajowa nr 41 Nysa – Prudnik (przejście graniczne Trzebina – Bartulovice) tworzące oś wschód – zachód, droga wojewódzka nr 411 i droga wojewódzka 401 tworzące oś północ – południe. Uzupełnieniem głównych osi jest droga krajowa nr 40.

Największym bogactwem naturalnym powiatu są surowce naturalne: złoża kruszyw, żwirów, piasków, marmurów i kamienia. Przemysł koncentruje się głównie w Nysie, Głuchołazach i Paczkowie. Miasta południowego pasa były strefami intensywnej produkcji przemysłowej (przemysł samochodowy, metalowy, meblarski, materiałów budowlanych, przetwórstwa spożywczego. Proces transformacji gospodarki doprowadził do niekorzystnych zjawisk w tych dziedzinach. Obecnie powiat nie jest kojarzony z przemysłem.

Położenie powiatu nyskiego<sup>1</sup>



<sup>1</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/2661908#map=9/50.4216/17.5110>





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

## Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w Nysie, w jej przemysłowej części, na terenie dawnej Fabryki Samochodów Dostawczych. Odległości od centrum miasta wynosi około 1 km. Otoczenie szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowo-usługowa oraz mieszkaniowa.

Położenie szacowanej nieruchomości<sup>2</sup>



Szacowana nieruchomość i jej otoczenie



<sup>2</sup> <https://www.openstreetmap.org/way/226925332#map=15/50.4780/17.3358>





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl



11.0002



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl



### **Dostęp do drogi publicznej**

Szacowana nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Prądyńskiego.

### **Opis działek**

Szacowana nieruchomość stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 28 o powierzchni 873 m<sup>2</sup>. Kształt zbliżony do trapezu.

Działka jest płaska, równa, zabudowana budynkiem niemieszkalnym i zagospodarowana zielenią. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona.

Nieruchomość ma dostęp do mediów: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, gaz.









RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

### Opis zabudowy

Szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym o funkcji biurowej, murowanym, o powierzchni zabudowy 225 m<sup>2</sup>, wybudowanym w roku 1968, o dwóch a częściowo trzech kondygnacjach nadziemnych.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 308,20 m<sup>2</sup>. Budynek wymaga kapitalnego remontu.

### Budynek wewnątrz





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl





## **7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego**

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

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

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar powiatu nyskiego pod kątem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi przeznaczonymi do kapitalnego remontu. Okres analizy zawiera się między czerwcem 2018 r. a czerwcem 2020 r.

W analizowanym okresie nie zidentyfikowano odpowiedniej liczby transakcji do zastosowania podejścia porównawczego. Ponieważ szacowana nieruchomość ma zdolność generowania dochodów po przeprowadzeniu kapitalnego remontu, toteż uzasadnione jest wykorzystanie do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości podejścia mieszanego metody pozostałościowej.

## **8. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **8.1. Definicja wartości rynkowej**

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.





Nieruchomości gruntowe budynkami użytkowymi są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.

## **8.2. Wybór podejścia i metody wyceny**

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

"1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości."

### **1.1. Procedura zastosowania podejścia mieszanego, metody pozostałościowej**

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót (roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową stosuje się przy wycenie samego gruntu, jeśli znany jest program budowy na nim obiektów budowlanych, a zwłaszcza projektowane nakłady (koszty) budowy.



Przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości w podejściu mieszanym stosuje się następujący wzór:

$$W_0 = W_N - (K + K_D)$$

gdzie:

- $W_0$  – wartość nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny,
- $W_N$  – wartość rynkowa nieruchomości według stanu docelowego po zakończeniu remontu i modernizacji określona według cen rynkowych,
- $K$  – koszty remontu i modernizacji określone według cen rynkowych,
- $K_D$  – koszty dokumentacji i nadzoru

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu modernizacji przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości w segmencie nieruchomości biurowych. Ponieważ są znane stawki czynszu najmu w podobnych obiektach, toteż określenie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji zostanie dokonane w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

### **8.3. Procedura zastosowania podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej**

Art. 153 ust. 2 mówi, że podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Zgodnie z par. 7 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.



W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$W_R = DON \times \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad W_R = DON \times W_K$$

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości,

$DON$  – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

$R$  – stopa kapitalizacji,

$W_K$  – współczynnik kapitalizacji.

Procedura postępowania przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej przedstawia się następująco:

- ustalenie czynszu rynkowego tj. ustalenie dochodów z nieruchomości podobnych na lokalnym rynku obejmujących wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie czynszów na lokalnym rynku nieruchomości,
- określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z szacowanej nieruchomości, dochód ten określa się na podstawie analizy rynkowych czynszów za najem podobnych nieruchomości na lokalnym rynku,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów ,
- określenie wydatków operacyjnych (WOP) związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości, WOP określa się jako sumę następujących wydatków:
  - $W_1$  podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego
  - $W_2$  ubezpieczenie nieruchomości
  - $W_3$  nakłady na konserwację i remonty bieżące
  - $W_4$  koszty zarządzania nieruchomością
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON) jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości w celu wyliczenia stopy kapitalizacji,
- ustalenie współczynnika kapitalizacji  $W_K$  opartego na średniej stopie kapitalizacji lub określenie współczynnika kapitalizacji na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości szacowanej,
- obliczenie wartości wycenianej nieruchomości.





## **9. Określenie wartości nieruchomości po remoncie**

### **9.1. Oszacowanie rynkowego poziomu czynszu**

Na podstawie badania lokalnego rynku najmów lokali użytkowych o funkcji biurowej, stwierdzono, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni kształtują się między 9 zł a 35 zł.

Dla szacowanej nieruchomości według stanu po remoncie i modernizacji stawkę czynszu określono na 30 zł/m<sup>2</sup>.

### **9.2. Określenie wielkości stopy kapitalizacji**

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Zatem w pierwszym kroku określenia stopy kapitalizacji określa się stopę dyskontową. Przy określaniu stopy dyskontowej należy uwzględnić dużo większe ryzyko związane z inwestycją w konkretną nieruchomość od długoterminowych lokat środków pieniężnych w bankach lub papierach wartościowych o najniższym ryzyku np. w obligacjach skarbu państwa.

Stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów-nabywców nieruchomości relację pomiędzy rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a nakładami jakie należy ponieść na jej zakup oraz odzwierciedlać stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Stopa dyskontowa składa się więc z dwóch elementów: stopy wolnej od ryzyka (stawka bazowa) oraz premii za ryzyko. Stopa wolna od ryzyka równa jest oprocentowaniu długoterminowych, bezpiecznych lokat, najczęściej obligacji skarbowych.

W premii za ryzyko uwzględnia się natomiast elementy:

- ryzyka systematycznego (inwestycyjnego), związanego z faktem inwestowania w danych warunkach gospodarczych - przyjmuje wartości między 2 a 7%
- ryzyka operacyjnego (indywidualnego), z uwzględnieniem zróżnicowania ryzyka towarzyszącego różnym rynkom i różnym nieruchomościom - przyjmuje wartości między 2 a 7%.

W przypadku konkretnej, wycenianej nieruchomości należy ocenić czy jej zakup jest mniej lub bardziej ryzykowny niż przeciętne ryzyko inwestycji w gospodarce. Jeżeli ze względu na



---

dobre cechy nieruchomości (np. bardzo korzystna lokalizacja) ryzyko jest mniejsze, to i premia za ryzyko będzie mniejsza. Jeżeli zaś ryzyko jest wyższe od przeciętnego, premia za ryzyko i stopa zwrotu będzie wyższa.

Stopę dyskontową wylicza się według wzoru:

$$r = r_b + r_s + r_o$$

gdzie:

$r$  – wymagana stopa zwrotu (stopa dyskontowa)

$r_b$  – wartość bazowa

$r_s$  – ryzyko systematyczne

$r_o$  – ryzyko operacyjne

Wartość bazowa to przeciętna rentowność bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym oczyszczona z wpływu inflacji.

Wartość bazową wyliczono na podstawie:

2-letnich Obligacji Skarbu Państwa DOS0622 1,00%

3-letnich Obligacji Skarbu Państwa TOZ0623 1,10%

4-letnich Obligacji Skarbu Państwa COI0624 1,30%

10-letnich Obligacji Skarbu Państwa EDO0630 1,70%

Średnia wartość oprocentowania obligacji skarbowych wynosi 1,275 %.

Źródło „www.obligacjeskarbowe.pl”

Cel inflacyjny zakładany w projekcie ustawy budżetowej na rok 2020 wynosi 2,5%.

Stawkę bazową (realną, czyli oczyszczoną z wpływu inflacji) wylicza się według wzoru Fishera:

$$r_b = \frac{(1 + r_n)}{(1 + i)} - 1$$

gdzie:

$r_b$  – realna stopa (wartość bazowa)

$r_n$  – stopa nominalna

$i$  – stopa inflacji



Wielkość realnej stopy bazowej wynosi -1,20 %, co oznacza, że lokowanie środków pieniężnych w obligacjach Skarbu Państwa nie chroni ich przed utratą wartości ze względu na występującą inflację.

Analicyści firmy Colliers<sup>5</sup> w raporcie rocznym za rok 2019 zauważają:

- silny popyt na aktywa inwestycyjne spowodował spadek stóp kapitalizacji w sektorze biurowym i magazynowym
- stopy kapitalizacji dla najlepszych budynków biurowych w centrum Warszawy spadły w ciągu roku z 5,2% do 4,25%, a na rynkach regionalnych z 5,9% do 5,5%
- z uwagi na mniejszą liczbę inwestorów, stopy zwrotu dla najlepszych nieruchomości handlowych nieznacznie wzrosły i obecnie wynoszą ok. 5,25%
- najlepsze nieruchomości magazynowe typu BTS, z długimi umowami najmu oraz najlepszymi najemcami, wyceniane są przy stopie kapitalizacji 4,25%
- najlepsze magazyny tradycyjne osiągają stopę zwrotu 5,6%.

Jak wynika z powyższych danych, stopa oszacowana i przyjęta do dalszych obliczeń w wysokości 10% jest na bardzo bezpiecznym poziomie i odzwierciedla zarówno lokalizację szacowanej nieruchomości jak i jej stan techniczny (po modernizacji).

### **9.3. Określenie dochodów, WOP i wycena nieruchomości**

#### **Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) z szacowanej nieruchomości**

Potencjalny dochód brutto odzwierciedla wszystkie możliwe do osiągnięcia dochody z nieruchomości szacowanej.

Czynsz najmu możliwy miesięcznie do uzyskania wynosi:

$$308,20 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ zł/m}^2 = 9\,246 \text{ zł}$$

$$\text{PDB} = 9\,246 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 110\,952 \text{ zł}$$

---

<sup>5</sup> [http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport-Market-Insights-Raport-roczny-2020.pdf?smclient=939c78d5-f1f1-4a7c-a46c-bc402217dd11&utm\\_source=salesmanago&utm\\_medium=contactForm&utm\\_campaign=default](http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport-Market-Insights-Raport-roczny-2020.pdf?smclient=939c78d5-f1f1-4a7c-a46c-bc402217dd11&utm_source=salesmanago&utm_medium=contactForm&utm_campaign=default)





## Współczynnik wykorzystania

Poziom strat z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych określono na 25%, co oznacza, że przy najmie trwającym 24 miesiące poszukiwanie nowego najemcy może zająć około 6 miesięcy.

## Określenie wydatków operacyjnych dla szacowanej nieruchomości

Wydatki operacyjne określono na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i zweryfikowano je z danymi z lokalnego rynku nieruchomości.

Założenie do wyceny: koszty mediów są w całości przerzucane na najemców.

WOP	
Podatek od nier.	7 935 zł
koszty zarządzania	2 400 zł
ubezpieczenie	800 zł
inne wydatki (np. przeglądy, oświetlenie klatki schodowej)	1 500 zł
UW	750 zł
RAZEM	13 385 zł

## Wycena nieruchomości

Potencjalny dochód brutto	110952
Współczynnik wykorzystania powierzchni	0,75
Efektywny dochód brutto	83214
WOP	13385
Dochód operacyjny netto (DON)	69829
Stopa kapitalizacji	10,00%
Współczynnik kapitalizacji (Wk)	10,00
Wartość nieruchomości (DON x Wk)	698 286 zł
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu	698 000 zł

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 698 000 zł /sześćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych/**



## 10. Określenie kosztów remontu

Na podstawie cennika Bistyp BCOR za I kwartał 2020 r., przyjmując jako wzorcowe obiekty: BCOR.10.019 Remont lokalu użytkowego, pustostanu (biuro) - PKOB 1220 oraz BCOR.10.024 Modernizacja budynku biurowo- usługowego - PKOB 1220, koszty modernizacji i remontu określono na 1500 zł/m<sup>2</sup>.

Koszt modernizacji i remontu wynosi więc:

$$308,20 \text{ m}^2 \times 1500 \text{ zł/m}^2 = 462\,300,00 \text{ zł}$$

Na podstawie badania lokalnego rynku usług budowlanych koszt dokumentacji i nadzoru określono na 5000 zł.

## 11. Wartość szacowanej nieruchomości

Wartość szacowanej nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny, będąca realizacją wzoru:

$$W_0 = W_N - (K + K_D)$$

wynosi:

$$W_0 = 698\,000 \text{ zł} - (462\,300 \text{ zł} + 5\,000 \text{ zł}) = 230\,700,00 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 230 000 zł /dwieście trzydzieści tysięcy złotych/**

## 12. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna



w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$W_w = 230\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 184\ 000\ \text{zł}$$

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 184 000 zł netto /dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych/**

### **13. Wnioski z wyceny**

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem użytkowym o funkcji biurowej, położonej w gminie Nysa wynosi na dzień wyceny **230 000 zł netto /dwieście trzydzieści tysięcy złotych/**.

Oszacowana wartość określona w podejściu dochodowym i pomniejszona o koszty remontu i modernizacji odzwierciedla uwarunkowania rynkowe zarówno w zakresie możliwego do uzyskania czynszu najmu, jak i koszty prac remontowo-modernizacyjnych. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.

### **14. Klauzule i ograniczenia**

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

- autor niniejszego opracowanie nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

#### 15. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1N/00082901/8 w dniu 23.06.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

**Operat szacunkowy został opracowany przez:**







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1N/00082901/8**, STAN Z DNIA  
2020-06-23 19:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NYSIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1N

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

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

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	<b>28</b>		
Identyfikator działki	<u>160705_4.0005.AR_18.28</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, ŚRÓDMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, NYSKI, NYSA, NYSA		
Ulica	IGNACEGO PRĄDZYŃSKIEGO 3		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	OP1N / 00038856 / 4, 0,0873 HA		

Obszar całej nieruchomości	<b>0,0873 HA</b>	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

**Budynki**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, NYSKI, NYSA, NYSA		
Identyfikator budynku	160705_4.0005.963_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1. <u>160705_4.0005.AR_18.28</u>		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	<b>IGNACEGO PRĄDZYŃSKIEGO 3</b>		
Liczba kondygnacji	2,0		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK BIUROWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. OP1N / 00038856 / 4		

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr  
podstawy  
wpisu

1

**WYPIS I WYRYS Z OPERATU EWIDENCYJNEGO WRAZ Z WYPISEM Z KARTOTEKI BUDYNKÓW,**  
2014-04-02, STAROSTA NYSKI, NYSA; 12-14  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1N/00005050/14/001, 2014-06-30 13:27:43, 2014-08-04-10.15.35.786060, NIE, 3-11  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OP1N/00082901/8, STAN Z DNIA**  
2020-06-23 19:51

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NYSIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1N**

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY**  
**ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

### **DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

#### **Prawo użytkowania wieczystego**

Okres użytkowania

**2089-12-05**

Sposób korzystania

DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM  
ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ  
NIERUCHOMOŚĆ

Nr  
podstawy  
wpisu  
4

### **DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr  
podstawy  
wpisu

4

**DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU,**  
G.IV-7242/70/93, 1993-05-31, WOJEWODA OPOLSKI, OPOLE; 186-190, OP1N/00038856/4  
(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./OP1N/00005050/14/001, 2014-06-30 13:27:43, 2014-08-04-10.15.35.786060, NIE, 3-11  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OP1N/00082901/8, STAN Z DNIA**  
2020-06-23 19:51

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NYSIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1N**

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	3
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )			
Lp. 1.	1	1 / 1	---
Skarb Państwa ( <i>Nazwa, siedziba</i> )		<b>SKARB PAŃSTWA - STAROSTA NYSKI, NYSA</b>	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

**Użytkownicy wieczysti**

Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b>	Nr podstawy wpisu	2
-------	--	-------------------	---

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	13
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )			
Lp. 1.	6	1 / 1	---
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i> )		<b>GRZEGORZ LEONARD NIECZAJ, ANTONI, JADWIGA, 73111210097</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 4280/2014, 2014-05-26, JERZY HORBAN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE; 3-11 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/Imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i> )
	3	DZ. KW./OP1N/00005050/14/001, 2014-06-30 13:27:43, 2014-08-04-10.15.35.786060, NIE, 3-11 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i> )
	3	<b>ZAŚWIADCZENIE</b> , AGS.VIII-C/612/35/74, 1974-03-13, ZARZĄD GOSPODARKI TERENAMI W NYSIE; 3, OP1N/00028794/8 ( <i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i> )
	13	DZ. KW./OP1N/00005050/14/001, 2014-06-30 13:27:43, 2014-08-04-10.15.35.786060, NIE, 3-11 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i> )
	13	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 3128/2017, 2017-09-05, RAFAŁ HALAREWICZ, OŁAWA; 149-151



(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1N/00006687/17/001, 2017-09-05 16:54:00, 2017-10-16-08.25.31.978083, NIE, 146-147 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1N/00082901/8**, STAN Z DNIA  
2020-06-23 19:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NYSIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1N

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / OP1N / 5315 / 20 / 1 - 2020-06-10, 10:32:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**
2. **DZ. KW. / OP1N / 3869 / 20 / 1 - 2020-04-23, 12:33:35 - INNY WPIS W DZIALE III**

**BRAK WPISÓW**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1N/00082901/8**, STAN Z DNIA  
2020-06-23 19:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NYSIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1N

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>	11, 14, 34
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>9000000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, ROSZCZENIA O ODSETKI, INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM OPŁATY I PROWIZJE, UMOWA KREDYTU NR: U0003013105877 Z DNIA 23 LISTOPADA	

2015 R. O KREDYT NIEODNAWIALNY NA  
FINANSOWANIE BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI Z  
DNIA 23 LISTOPADA 2015 ROKU WRAZ Z  
PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

NINIEJSZA HIPOTEKA WSPÓŁOCIAŻA RÓWNIEŻ  
NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH  
WIECZYSTYCH: WR10/00016926/6,  
WR10/00043292/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD  
REJONOWY W OŁAWIE, GL1Z/00011778/7,  
GL1Z/00027026/6, GL1Z/00011813/5,  
GL1Z/00001379/7 PROWADZONE PRZEZ SĄD  
REJONOWY W ZABRZU, SW1S/00075910/4  
PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W ŚWIDNICY,  
OP1B/00042885/5, OP1B/00036688/9,  
OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5 I  
OP1B/00043339/0 PROWADZONE PRZEZ SĄD  
REJONOWY W BRZEGU

Inne informacje

Rodzaj zmiany

- Lp. 1. ZMIENIONO STOSUNEK PRAWNY  
Lp. 2. WYKREŚLONO Z LISTY NIERUCHOMOŚCI  
WSPÓŁOCIAŻONYCH KW WR10/00036921/7.

**Wierzyciel hipoteczny**

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

- Lp. 1. **ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA,  
141387142**

Lp. 2.

---

Nr  
podstawy  
wpisu  
15, 17, 20,

Numer hipoteki (roszczenia)

**3**

Napis

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I  
WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ  
NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

**HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA**

Suma (słownie), waluta

**48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW)  
ZŁ**

ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI  
PIENIĘŻNYCH PRZYSŁUGUJĄCYCH  
ADMINISTRATOROWI HIPOTEKI,  
WYKONUJĄCEMU PRAWA I OBOWIĄZKI  
WIERZycIELA WE WŁASNYM IMIENIU, LECZ NA  
RACHUNEK OBLIGATARIUSZY, WOBEC  
EMITENTA Z TYTUŁU EMISJI 32.000  
(TRZYDZIEŚCI DWÓCH TYSIĘCY) OBLIGACJI  
NA OKAZIĘCIELA SERII A, MAJĄCYCH FORMĘ  
DOKUMENTU, O NUMERACH OD 00001 DO  
32000, O CENIE EMISYJNEJ 937,50 ZŁ  
(DZIEWIĘCIEŚĆ TRZYDZIEŚCI SIEDEM  
ZŁOTYCH PIĘĆDZIESIĄT GROSZY) KAŻDA, O  
WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN  
TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, WYEMITOWANYCH  
PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ HAKAMORE  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W  
WARSZAWIE, NA PODSTAWIE UCHWAŁY  
ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ HAKAMORE  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W  
WARSZAWIE Z DNIA 26 (DWUDZIESTEGO  
SZÓSTEGO) PAŹDZIERNIKA 2017 (DWA  
TYSIĄCE SIEDEMNASTEGO) ROKU, W TYM NA  
ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU  
ZAPŁATY KWOTY WYKUPU OBLIGACJI SERII A,  
ZAPŁATY OPROCENTOWANIA, W TYM ODSETEK  
ZA OPÓŹNIENIE, ZWROTU KOSZTÓW I  
WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z ZASPOKOJENIEM  
WIERZYTELNOŚCI ADMINISTRATORA  
ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI SERII A,

Wierzytelność i stosunek prawny (numer  
wierzytelności / wierzytelność)

- Lp. 1. 1

W SZCZEGÓLNOŚCI OBOWIĄZKU:  
 A) ZAPŁATY W DNIU WYKUPU LUB W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 11 W ZW. Z PKT 12-15 WARUNKÓW EMISJI ZA KAŻDĄ OBLIGACJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ  
 B) ZAPŁATY W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU ZA KAŻDĄ WYKUPOWANĄ OBLIGACJĘ OKREŚLONEGO PROCENTU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 14 WARUNKÓW EMISJI ORAZ  
 C) ZAPŁATY ODSETEK WYLICZONYCH ZGODNIE Z PKT 16 WARUNKÓW EMISJI W KAŻDYM DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK ORAZ  
 D) ZWROTU NA RZECZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE

Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	OP1N / 00082641 / 7 1	
Inne informacje		<p>NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KW OP1B/00043339/0, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5, OP1B/00024822/4 I OP1B/00036688/9 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU,</li> <li>- KW/KA1M/00074823/8 I KA1M/00074035/7 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE,</li> <li>- KW/JG1J/00093786/9 - PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE,</li> <li>- KW/GL1Z/00027026/6, KW/GL1Z/00001379/7, KW/GL1Z/00011778/7 I KW/GL1Z/00011813/6- PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU,</li> <li>- KW/WR1E/00036947/5- PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNICY,</li> <li>- KW/WR1O/00039095/8, KW/WR1O/00048230/3, KW/WR1O/00043292/0, KW/WR1O/00016926/6, KW/WR1O/00036921/7 I KW/WR1O/00066201/3, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE,</li> <li>- KW JG1K/00020067/2 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE</li> </ul>	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. Lp. 2. Lp. 3.	<p>W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE.          W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE.          W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ.</p>	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	<p><b>BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b>, WARSZAWA, 147161309, 0000505020, ADMINISTRATOR HIPOTEKI</p>	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4	16, 18, 19,
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY CENY SPRZEDAŻY, KARY UMOWNEJ 1 I KARY UMOWNEJ 2, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY O WYKONANIE ROBÓT RÓZBIÓRKOWYCH Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU I SPRZEDAŻY ZŁOMU WRAZ Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI USTAWOWEJ ORAZ KOSZTAMI POSTĘPOWANIA
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej OP1N / 00082641 / 7
		Nr hipoteki 2
Inne informacje		WIERZCIELOWI HIPOTECZNEMU HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ UJAWNIONEJ POD NUMEREM 4, NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 48 000 000,00 ZŁ, USTANOWIONĄ NA RZECZ WIERZCIELA BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UJAWNIONĄ POD NUMEREM 3, Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE, DO WYSOKOŚCI TEJŻE HIPOTEKI  NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI ZAPISANE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH: - KW OP1B/00043339/0, OP1B/00048934/6, OP1B/00042313/5, OP1B/00024822/4 I OP1B/00036688/9 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W BRZEGU, - KW/KA1M/00074823/8 I KA1M/00074035/7 - PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE, - KW/JG1J/00093786/9 - PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE, - KW/GL1Z/00027026/6, KW/GL1Z/00001379/7, KW/GL1Z/00011778/7 I KW/GL1Z/00011813/6- PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU, - KW/WR1E/00036947/5- PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNICY, - KW/WR1O/00039095/8, KW/WR1O/00048230/3, KW/WR1O/00043292/0, KW/WR1O/00016926/6, KW/WR1O/00036921/7 I KW/WR1O/00066201/3, PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W OŁAWIE, - KW JG1K/00020067/2 - PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE Lp. 1. W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE. Lp. 2. W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE Lp. 3. W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGĘ WSPÓŁOCIAŻONĄ.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE.
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE
	Lp. 3.	W PODRUBRYCE 4.4.1.13 DODANO KSIĘGĘ WSPÓŁOCIAŻONĄ.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		<b>HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 365705166, 0000643506
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

11

**OŚWIADCZENIE**, 2016-09-28, ALIOR BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 107-108



- (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00007671/16/001, 2016-09-29 11:18:57, 2016-10-19-09.11.38.221570, NIE, 82-83  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 14 **OŚWIADCZENIE BANKU O ZMIANIE WPISU HIPOTEKI**, 2017-09-26, ALIOR BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 161-162  
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00007475/17/002, 2017-09-29 15:22:00, 2017-11-07-09.21.15.597474, NIE, 159-160  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 15 **UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ**, 12280/2017, 2017-10-26, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 256-309  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00008384/17/001, 2017-10-26 20:45:00, 2017-11-09-10.38.21.601889, NIE, 182-253  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 16 **UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ**, 12400/2017, 2017-10-26, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 448-509  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00008385/17/001, 2017-10-26 22:40:00, 2017-11-13-11.05.29.721921, NIE, 412-447  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 17 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW/OP1B/ 00005718/17, 2017-11-06, SĄD REJONOWY W BRZEGU; 557-560  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00009192/17/001, 2017-11-23 13:43:00, 2017-12-13-11.05.35.974493, NIE, 552  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 18 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW/OP1B/ 00005726/17, 2017-11-21, SĄD REJONOWY W PRUDNIKU; 569-572  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00009192/17/001, 2017-11-23 13:43:00, 2017-12-13-11.05.35.974493, NIE, 552  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 19 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /KA1M/00008114/17, 2017-11-21, SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE; 565-566  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00009192/17/001, 2017-11-23 13:43:00, 2017-12-13-11.05.35.974493, NIE, 552  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 20 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW/KA1M/00008111/17, 2017-11-20, SĄD REJONOWY W MIKOŁOWIE; 567-568  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00009192/17/001, 2017-11-23 13:43:00, 2017-12-13-11.05.35.974493, NIE, 552  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 21 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /JG1J/00015376/17, 2017-12-08, SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE; 603-604  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 22 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /JG1J/00015377/17, 2017-12-11, SĄD REJONOWY W JELENIEJ GÓRZE; 605  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 23 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /GL1Z/00007992/17, 2017-11-28, SĄD REJONOWY W ZABRZU; 606-609  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 24 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /GL1Z/00007987/17, 2017-11-21, SĄD REJONOWY W ZABRZU; 610-614  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

- 25 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /SW1S/00010364/17, 2017-11-14, SĄD REJONOWY W ŚWIDNICY; 615  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 26 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /WR1O/00012590/17, 2017-12-11, SĄD REJONOWY W OŁAWIE; 616-620  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 27 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /WR1E/00012269/17, 2017-12-15, SĄD REJONOWY W OLEŚNICY; 621-622  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 28 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /WR1E/00012271/17, 2017-12-18, SĄD REJONOWY W OLEŚNICY; 623  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 29 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /WR1O/00012584/17, 2017-12-15, SĄD REJONOWY W OŁAWIE; 624-631  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 30 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW/OP1B/ 00005718/17, 2017-11-06, SĄD REJONOWY W BRZEGU; 557-560  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 31 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW/OP1B/ 00005726/17, 2017-11-21, SĄD REJONOWY W BRZEGU; 569-572  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00010298/17/001, 2017-12-29 09:34:00, 2018-02-28-08.25.00.229656, NIE, 602  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 32 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /JG1K/00004721/17, 2018-03-01, SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE; 658  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00002110/18/001, 2018-03-06 11:54:00, 2018-04-23-09.25.18.994003, TAK, 658  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 33 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW /JG1K/00004724/17, 2018-03-02, SĄD REJONOWY W KAMIENNEJ GÓRZE; 660  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00002110/18/001, 2018-03-06 11:54:00, 2018-04-23-09.25.18.994003, TAK, 658  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 34 **ZAWIADOMIENIE**, DZ.KW.WR1O/00011276/19, 2019-08-12, SĄD REJONOWY W OŁAWIE; 678-679  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP1N/00014120/19/001, 2019-10-03 11:25:00, 2019-10-04-09.10.16.045786, TAK, 678-679  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)





**1** Okres ubezpieczenia: od 01.03.2019 r. do 29.02.2020 r.

**2** Ubezpieczający: RZECZOWNIOWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
 Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-048 PIEKARY ŚLĄSKIE  
 E-mail: hsbokjo@gmail.com  
 Telefon: +48662011119  
 REGON: 240437870

**3** Ubezpieczony: RZECZOWNIOWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
 Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-048 PIEKARY ŚLĄSKIE  
 E-mail: hsbokjo@gmail.com  
 Telefon: +48662011119  
 REGON: 240437870

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.

Składka łączna: 132,61 PLN	Indywidualna
Kwota w PLN	132,61
Termin płatności	12.03.2019

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki  
 64 1240 6960 3014 0110 1544 1192  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

**7** Warunki ubezpieczenia  
 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia nie zastosowano:  
 1) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).  
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polisa Biura Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8** Oświadczenia  
 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/tem 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 otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Linki TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (formowo telefonicznie, komunikaty głosowe IVR).  
 4. Oświadczam, że otrzymałem/tem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dołączona 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, Linki TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVRS).  
 6.  \* Wyrażam zgodę na przesłanie 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 wykonywaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/IVRS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uskutecznić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
 7. 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 niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
 8.  \* 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.  
 9.  \* 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, Linki TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zainteresowań do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienie odpowiedniej oferty.  
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Poni/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Poni/Pani prawo jej wycofać. 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, 00-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę  
 Pełna nazwa spółki:  
 PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. 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; Linki TU SA - Linki Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. topużyńskiego 39D, 00-232 Warszawa.



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład placąc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 03-076 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) 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;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenci, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczycielom, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działania Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadziorowi Nadzoru Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stałych/nych składką Polisy**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenci, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://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 inny trwały nośnik. 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 wytorania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe  
 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
 E-mail: [hsbojko@gmail.com](mailto:hsbojko@gmail.com)  
 Telefon: +48 662011119

Data zawarcia umowy: 26.02.2019 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.

\_\_\_\_\_  
 Płaceć i podpis ubezpieczającego  
 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
 Ubezpieczający

\_\_\_\_\_  
 Płaceć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_  
 Płaceć i podpis przedstawiciela PZU SA  
 mgr. Urszula Baryk  
 PESEL 604 003 026  
 strażnik ubezpieczeniowy  
 reklamacje@pzu.pl



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