



**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

KUBICZEK MARCIN  
KATOWICE  
OTRZYMANO W DNIU

2020-09-18

www.kubiczekm.com

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI NIEMIESZKALNYMI**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566**

Czeladź ul. Dehnelów



**PIEKARY ŚL. 20.05.2020 r.**





### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	Czeladź ul. Dehnelów 2a
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 35/64 o powierzchni 523 m <sup>2</sup> , zabudowana budynkami niemieszkalnymi, objęta księgą wieczystą KA1B/00014512/6  Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 35/64 objętej KW KA1B/00014512/6.
<b>Cel wyceny</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej dla potrzeb postępowania sanacyjnego, w szczególności: sprawozdania finansowego, spisu inwentarza, opisu i oszacowania oraz sprzedaży
<b>Księga wieczysta nieruchomości</b>	KA1B/00014512/6
<b>Numery działek Powierzchnia działek</b>	35/64 obręb Czeladź 0,0523 ha
<b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>599 000 zł</b> <b>/pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych/</b>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>479 200 zł</b> <b>/czteryście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	20.05.2020 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	20.05.2020 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>5</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. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>9</b>
<b>6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>13</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>24</b>
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....</b>	<b>25</b>
<b>8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....</b>	<b>25</b>
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....</b>	<b>25</b>
<b>8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ.....</b>	<b>26</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>27</b>
<b>9.1. OSZACOWANIE RYNKOWEGO POZIOMU CZYNSZU .....</b>	<b>27</b>
<b>9.2. OKREŚLENIE WIELKOŚCI STOPY KAPITALIZACJI .....</b>	<b>28</b>
<b>9.3. OKREŚLENIE DOCHODÓW, WOP I WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>31</b>
<b>10. WNIOSKI Z WYCENY .....</b>	<b>32</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>33</b>
<b>12. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>34</b>



## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 35/64 o powierzchni 523 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkami niemieszkalnymi, objęta księgą wieczystą KA1B/00014512/6.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 35/64 objętej KW KA1B/00014512/6.

## **3. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej dla potrzeb postępowania sanacyjnego, w szczególności: sprawozdania finansowego, spisu inwentarza, opisu i oszacowania oraz sprzedaży.

## **4. Podstawy opracowania operatu**

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

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 03.04.2020 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 dochodowego w wycenie nieruchomości”



#### 4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 10.04.2020 r.
- badanie KW KA1B/00014512/6 w dniu 24.04.2020 r.
- badanie rejestru gruntów poz. rej. G.4143 wypis z dnia 06.04.2020 r.
- badanie kartoteki budynków poz. rej. G4143 wypis z dnia 06.04.2020 r.
- informacje uzyskane od Zlecającego
- informacje zawarte na geoportalu gminy Czeladź
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego
- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

#### 5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	24.04.2020 r.
Data na którą określono wartość	20.05.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	10.04.2020 r.
Data sporządzenia operatu	20.05.2020 r.

#### 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

##### 6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 35/64, Sąd Rejonowy w Będzinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KA1B/00014512/6, w wyniku badania której, w dniu 24.04.2020 r. stwierdzono następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	35/64		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 CZELADŹ	
Ulica	DEHNELOW		
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA		



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

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00007781 / , 0,0523 HA
--	--------------------------

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0523 HA
	1

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>
----------------------------

<b>Właściciele</b>
--------------------

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1	---2, 3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	<b>PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "GER-POL" ANDRZEJ BĘDKOWSKI, JOLANTA BĘDKOWSKA SPÓŁKA JAWNA, CZELADŹ</b>	

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / KA1B / 7597 / 18 / 1 - 2018-07-11, 12:06:14 - INNY WPIS W DZIALE III
2. DZ. KW. / KA1B / 3582 / 18 / 1 - 2018-05-02, 11:46:18 - INNY WPIS W DZIALE III
<b>BRAK WPISÓW</b>

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / KA1B / 3450 / 12 / 1 - 2012-06-06, 12:08:23

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	15	21, 22, 29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>9 000 000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, UMOWA KRREDYTU LW\13000058 Z DNIA 29 MAJA 2013 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE	



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

		NR 13 DO KWOTY 950.000 ZŁ I HIPOTECE NR 14 DO KWOTY 1.150.000 ZŁ Z CHWILĄ, KIEDY STANIE SIĘ ONO WOLNE.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KA1B / 00015835 / 3
		Nr hipoteki	13
Inne informacje		HIPOTEKA NINIEJSZA WSPÓŁBICIAŻA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W SOSNOWCU PROWADZI KSIĘGI WIECZyste : KA1S/00035055/3, KA1S/00002860/9	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>DEUTSCHE BANK PBC S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 35052610700000</b>
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		16	27, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KREDYT, UMOWA KREDYTOWA Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2013 R NR UMOWY KOO\1327396
Inne informacje		ROSZCZENIE PRZYSŁUGUJĄCE WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE POWSTAŁE NA WSKUTEK WYGAŚNIĘCIA A NASTĘPNIE WYKREŚLENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ USTANOWIONEJ DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ ZAPISANEJ POD NUMEREM 15	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>DEUTSCHE BANK PBC S.A., WARSZAWA, 35052610700000</b>
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		17	30, 31, 32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>1500000,00 (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĄCY) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI OKREŚLONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	<b>PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "SYL-POL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOSNOWIEC, 366406885</b>



W dniu 06.04.2020 r. w wypisie z rejestru gruntów i w kartotece budynków pod pozycją rejestru G4143 zawarto następujące dane:

Własność udział 1/1

Skarb Państwa

Użytkowanie wieczyste udział 1/1

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowo-Produkcyjne „GER-POL” Andrzej Będkowski, Jolanta Będkowska  
Spółka Jawna Regon 271973586

Siedziba: 44-100 Gliwice ul. Toszecka 101

Ark. mapy	Nr działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasouż.	Powierzchnia		KW
					użytku w ha	działki w ha	
41	35/64		Tereny przemysłowe	Ba	0,0523	0,0523	KA1B/00014512/6
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,0523 ha							

W dniu 06.04.2020 w kartotece budynków zawarto m.in. następujące dane:

L.P. 1

Oznaczenie działki: 35/64

Adres budynku: ul. Dehnelów Czeladź

Status: wybudowany

Rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne

Pow. zabudowy w m2: 183

Liczba kondygnacji nad/podziemnych: 2/0

Materiał ścian zewnętrznych: mur

L.P. 2

Oznaczenie działki: 35/64

Adres budynku: ul. Dehnelów Czeladź

Status: wybudowany

Rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne

Pow. zabudowy w m2: 97

Liczba kondygnacji nad/podziemnych: 1/0

Materiał ścian zewnętrznych: mur





W wyniku badania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości stwierdzono niezgodność wpisów w księdze wieczystej KA1B/00014512/6 z danymi zawartymi w wypisie z rejestru gruntów G.4143 w zakresie prawa własności. Ponieważ księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a przez stan prawny nieruchomości rozumie się prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej, toteż w niniejszej wycenie zostanie uwzględniony stan prawny – prawo własności – ujawniony w dziale II księgi wieczystej.

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

Ujawnione w dziale 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, kopia wypisu z rejestru gruntów oraz z rejestru budynków stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

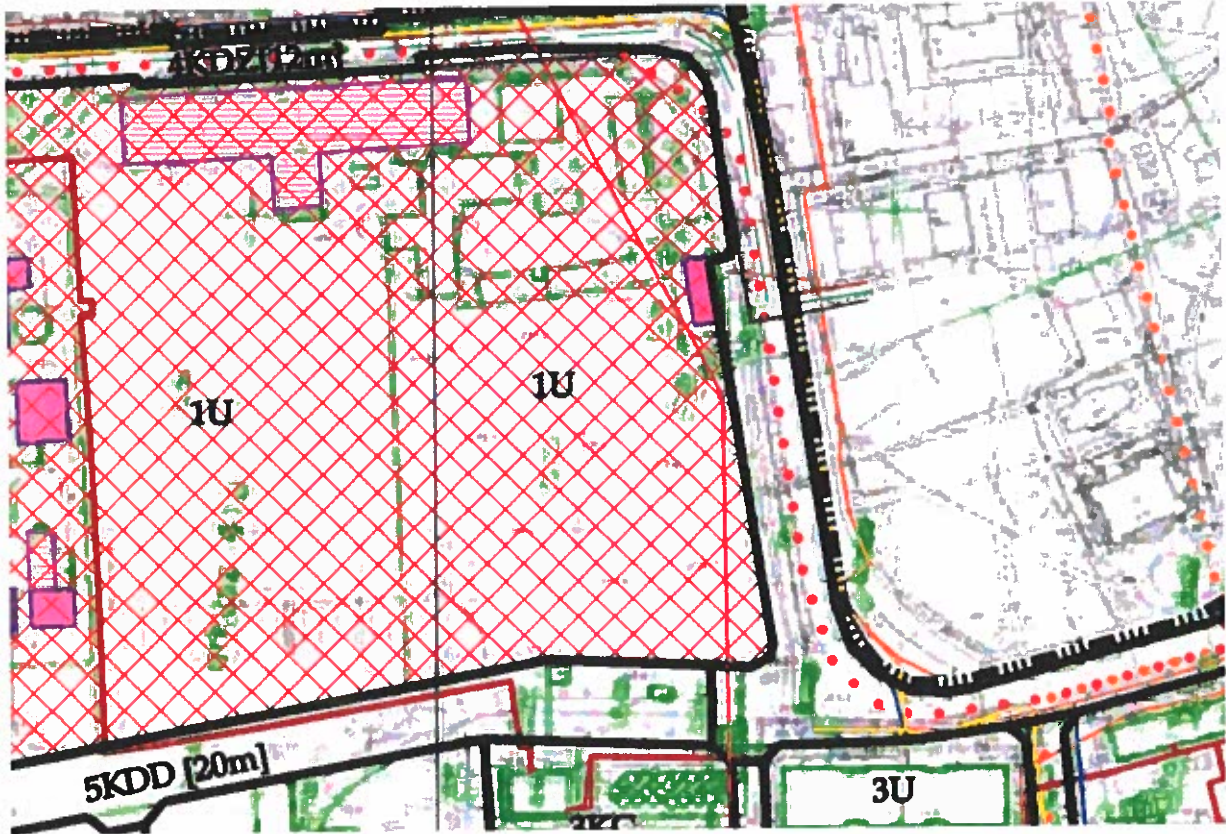
## **6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

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

Uchwała Nr LVIII/941/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 października 2009 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn”, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2010 r. nr 17 poz. 269 określa, że teren na którym położona jest szacowana nieruchomość przeznaczony jest pod usługi, symbol planu 1U.



Fragment rysunku planu miejscowego<sup>1</sup>



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 7

**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U**

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej – U, oznaczone na rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: od 1U do 6U;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków użyteczności publicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą: sieciami uzbrojenia terenu, obiektami małej architektury i urządzeniami budowlanymi;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków i form użytkowania, z dopuszczeniem ich przebudowy, z zastrzeżeniem zachowania ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w rozdziale 2 Uchwały,
    - b) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie): – równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce

<sup>1</sup> <http://bip.czeladz.pl/dokumenty/1257324168.pdf>



sąsiedniej, – równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,

c) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,

d) w terenie 1U dopuszcza się stosowanie nietypowych materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak szkło i stal,

e) w terenie 2U nakazuje się stylizację elewacji na wzór budownictwa przemysłowego lat 30tych, tj. w szczególności stosowanie materiałów wykończeniowych w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz zastosowanie kolorystyki nawiązującej do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku Planu, w tym szczególnie wykończenia narożników budynków oraz obramowania otworów okiennych i drzwiowych w odcieniach ugru, brązu lub czerwieni; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni wykończonych tynkiem na rzecz wykończenia cegłą lub kamieniem łamanym

f) w pozostałych terenach nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych,

g) w terenie 1U dopuszcza się stosowanie nietypowych kształtów dachu,

h) w terenie 2U nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci i kształcie nawiązującym do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku Planu,

i) w pozostałych terenach adaptuje się istniejące kształty dachów, nakazuje się nawiązanie kształtu dachów nowych budynków do dachów budynków istniejących,

j) dopuszcza się realizację parkingów o powierzchni do 100 miejsc postojowych, a w terenach 1U i 2U o powierzchni powyżej 100 miejsc postojowych,

k) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych z zachowaniem dopuszczeń wynikających z ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z wyjątkiem remontu lub odtworzenia pierwotnej formy ogrodzeń i murów na podstawie materiałów archiwalnych w terenie 1U,

l) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczanie tablic reklamowych, z zakazem umieszczania tablic typu billboard w terenie 1U,

m) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej, za wyjątkiem terenu 4U, w których dopuszcza się realizację takich obiektów o wysokości do 3,5m i powierzchni całkowitej do 30m<sup>2</sup> każdy,



- n) w terenie 1U i 2U dopuszcza się realizację wolnostojących wież i masztów dla lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 60%,
  - c) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%, d) zakazuje się realizowania nowej zabudowy o wysokości przekraczającej 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, z wyjątkiem terenu 6U, w którym nie ogranicza się wysokości zabudowy w przypadku budowy dzwonnicy lub wieży kościelnej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
- a) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku Planu,
  - b) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej miejsc postojowych,
  - b) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w terenie 1U obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 Uchwały, dla obiektów typu A i B objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu,
  - b) teren 1U stanowi strefę ochrony konserwatorskiej zabytków przemysłu i techniki „KWK Saturn Ruch I”, w której ustala się: – nakaz eksponowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku Planu, – zakaz realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem, – nakaz tworzenia ciągów komunikacji pieszej oraz aranżację przestrzeni, o wysokim standardzie zagospodarowania, tj. utwardzonych i wyposażonych w oświetlenie uliczne oraz elementy małej architektury i zieleni, – nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót, które w świetle prawa budowlanego wymagają pozwolenia na budowę;
- 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc, a w terenach 1U i 2U nie mniej niż 30 miejsc,
  - b) zakazuje się rozbudowy powierzchni użytkowej istniejących mieszkań o więcej niż 40% w odniesieniu do stanu istniejącego w dniu uchwalenia Planu, z wyjątkiem: – terenu 1U, w którym dopuszcza się realizację mieszkań pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych mieszkań nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej, –



terenu 5U, w którym dopuszcza się adaptację istniejącego budynku dla funkcji mieszkaniowych;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi: - 1U - z drogą 4KDZ, 5KDD i 1KDL, - 2U - z drogą 5KDD, 6KDD i 11KDD, - 3U - z drogą 4KDZ, 8KDD i 10KDD, - 4U - z drogą 4KDZ, - 5U - z drogą 2KDL, - 6U - z drogą 8KDD i 6KDD;

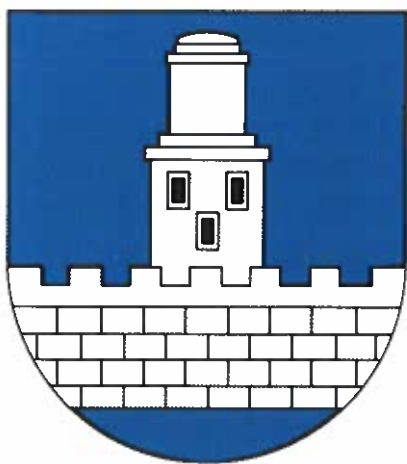
b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nie posiadającymi bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,

8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

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

### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna

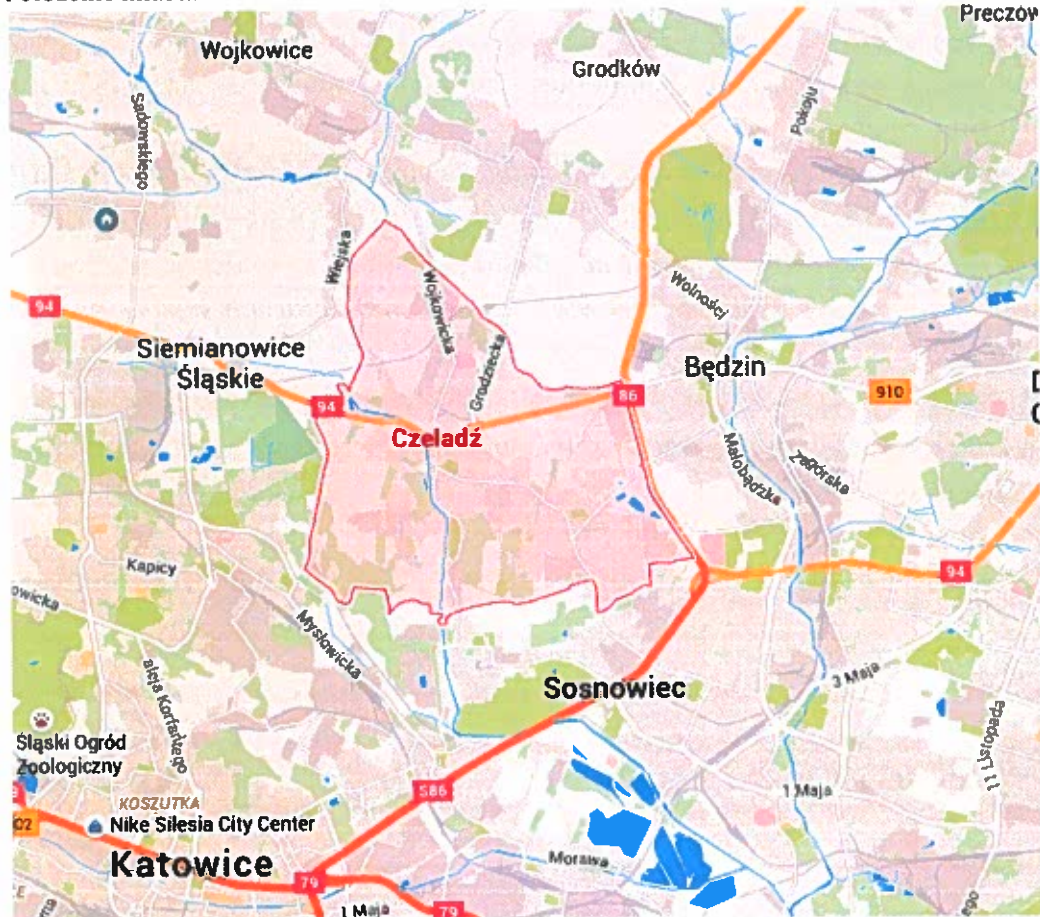


Czeladź leży w północno-wschodniej części województwa śląskiego, w obszarze miast składających się na Aglomerację Katowicką (Górnośląski Okręg Przemysłowy). Powierzchnia miasta wynosi ok. 1640 ha, a liczba mieszkańców wynosi ok. 33 500 (dane z 2010 r.) . Miasto sąsiaduje od północy i wschodu z Będzinem, od południowego wschodu z Sosnowcem, od południa z Katowicami, a od zachodu i północnego zachodu z Siemianowicami Śląskimi.

Przez Czeladź przebiegają drogi krajowe nr 86 i 94, co zapewnia dobre skomunikowanie z głównymi miastami regionu.



## Położenie miasta<sup>2</sup>



Czeladź ma bogatą historię, w tym gospodarczą. Jednak w ostatnim wieku stopniowo traciło na znaczeniu, najpierw w wyniku zaprzestania eksploatacji wapnia, dolomitu, cynku i ołowiu, a następnie w związku z restrukturyzacją górnictwa węgla kamiennego. Mimo korzystnego usytuowania Czeladzi przy ważnych szlakach komunikacyjnych, przemiany gospodarcze w kierunku stabilnej zróżnicowanej struktury gospodarczej nie nastąpiły w takim tempie jak w przypadku innych miasta aglomeracji.

Miasto Czeladź, na koniec 2015 r. liczyło 3182 podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie regon – w 2010 r. było ich 3402. W sumie 95,32% podmiotów stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób. Z ogólnej liczby podmiotów, 12 było aktywnych w obszarze „rolnictwo. Leśnictwo, łowiectwo i rybactwo”, 612 w obszarze „przemysł i budownictwo” a 2558 podmiotów w obszarze „pozostała działalność”, w tym handel, transport i gospodarka magazynowa, informacja i komunikacja oraz inne usługi. Aktywności produkcyjne przede wszystkim koncentrują się przy następujących ulicach: Wojkowickiej, Wiosennej, Nowopogońskiej,

<sup>2</sup>



Rzemieślniczej oraz Handlowej i Gdańskiej (Wschodnie Strefa Ekonomiczna). Natomiast podmioty handlowe i usługowe znajdują się na obszarze Starego Miasta oraz we wschodniej części Czeladzi (wielkopowierzchniowe obiekty handlowe).

### Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest na południowej części miasta, na terenach dawnej kopalni Saturn. Otoczenie szacowanej nieruchomości stanowią:

- od strony południowej market Biedronka a dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- od strony północnej teren niezabudowany a za ulicą zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- od strony zachodniej tereny przemysłowe w trakcie rewitalizacji
- od strony wschodniej ulica Dehnelów a dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Położenie<sup>3</sup>



3

<https://www.openstreetmap.org/search?query=czeladz%C5%BA%20dehnel%C3%B3w%20a#map=15/50.3090/19.0698>



### Otoczenie



### Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Dehnelów – kopia mapy ewidencyjnej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

### Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działkę nr 35/64 o powierzchni 523 m<sup>2</sup>, jest równa, płaska, o kształcie prostokąta. Działka ogrodzona jest ogrodzeniem betonowym prefabrykowanym. Od strony ulicy Dehnelów znajdują się dwie bramy wjazdowe, w tym jedna z automatyką. Działka zabudowana jest budynkiem o funkcji biurowej, który to budynek ewidencyjnie stanowi dwa obiekty. Niezabudowana część nieruchomości zainwestowana jest parkingiem wykonanym z kostki betonowej, południowa część utwardzona jest asfaltem, część zainwestowana zielenią urządzoną. Frontowa część, znajdująca się przed budynkiem, mimo iż jest ogrodzona ogrodzeniem szacowanej nieruchomości, nie stanowi działki 35/64.





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

### Zagospodarowanie nieruchomości



Przez południową część działki urządzono dojazd do dwóch garaży położonych na działkach nr 35/85 i 35/84, dojazd ten odbywa się przez szacowaną nieruchomość oraz przez działkę sąsiednią o numerze 35/86 – w księdze wieczystej szacowanej nieruchomości brak jest wpisu służebności.



#### Szacowana nieruchomość<sup>4</sup>



#### Opis zabudowy

Szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym o funkcji biurowej, który to budynek ewidencyjnie stanowi dwa budynki. Budynek został wybudowany około roku 1910, w technologii tradycyjnej, jako budynek Straży Ogniowej Towarzystwa Górniczo-Przemysłowego "Saturn". Budynek ma dwie kondygnacje nadziemne, jest częściowo podpiwniczony. Budynek jest nieocieplony, otynkowany, kryty blachą. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa. Podłogi wykończone panelami, ściany płyty kartonowo-gipsowe malowane, w pomieszczeniach narażonych na wilgoć płytki ceramiczne. Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną
- wodno-kanalizacyjną
- centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na paliwo stałe i rozprowadzoną za pomocą grzejników stalowych

<sup>4</sup> <http://www.czeladz.geoportalgminy.pl/>



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

- klimatyzacyjną typu split
- telekomunikacyjną.

Układ funkcjonalny budynku jest następujący:

- piwnica – pomieszczenia gospodarcze i kotłownia
- parter – pokój, pomieszczenie gospodarcze, WC, pokój, archiwum, pokój, korytarz, chłodnia, korytarz, pokój, archiwum
- półpiętro – WC
- poddasze – pokój, pokój, pokój, komunikacja, kuchnia, pokój.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 264,28 m<sup>2</sup>.

Stan techniczny i standard wykończenia określono jako przeciętny.

Budynek z zewnątrz





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





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

Budynek wewnątrz





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





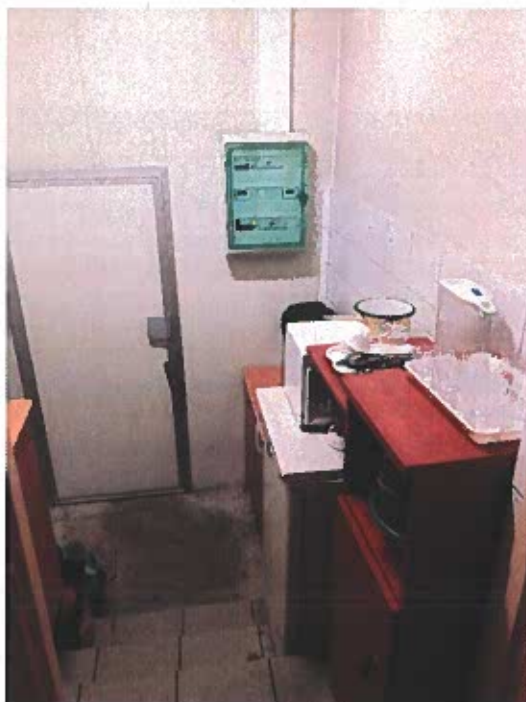
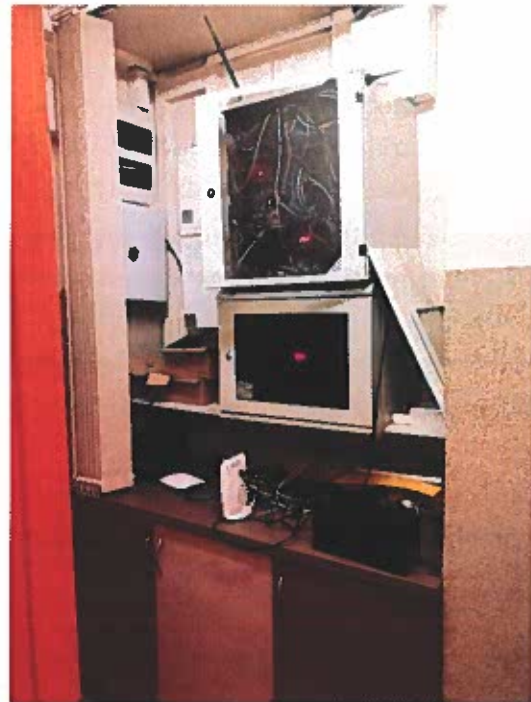
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

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

www.hsbojko.pl





## 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.

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od stycznia 2018 r. do marca 2020 r., które za przedmiot miały nieruchomości biurowe i pokrewne, zaś obszar analizy obejmował obszar powiatu będzińskiego. W analizowanym okresie odnotowano niewielką liczbę transakcji nieruchomościami biurowymi. Zidentyfikowano m.in.:

Numer repertorium	Data transakcji	Powiat	Miejscowość	Ulica	Pow. użytkowa	Cena netto	Cena jedn. netto	Pow. działki/ek
9466/2019	2019-09-24	będziński	Rogoźnik	Kościuszki	310,75	430000	1383,75	19
1938/2019	2019-08-26	będziński	Będzin	Jasna	150	300000	2000	795
1092/2019	2019-07-16	będziński	Wojkowice	Harcerska	1184,37	2008500	1695,84	6704
1156/2019	2019-04-02	będziński	Będzin	Kilara	223,27	1311622	5874,6	913

Zidentyfikowana liczba transakcji nieruchomościami użytkowymi o podobnej funkcji jest niewystarczająca do wyciągnięcia logicznych wniosków niezbędnych do dalszej analizy. Jednocześnie zbadano stronę podażową podobnych nieruchomości, na podstawie ogłoszeń na popularnych portalach nieruchomościowych podaż określono na kilkanaście ofert. Zidentyfikowano m.in. oferty:



Będzin, będziński, śląskie

Lokal Będzin, ul. Dąbrowska

254.8 m<sup>2</sup>

Aktualizacja: 31.03.2020 Nr ref.: 9174J93186151518

426 253 zł  
1 673 zł/m<sup>2</sup>





Będzin, będzínski, śląskie  
Lokal Będzin, ul. Dąbrowska  
221.7 m<sup>2</sup>

Aktualizacja: 31.03.2020, Nr ref.: 917453186151518

433 923 zł  
1 957 zł/m<sup>2</sup>

## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Definicja wartości rynkowej

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

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami biurowymi są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowej nieruchomości można określać wartość rynkową.

### 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

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

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.



Ponieważ przeprowadzona analiza rynku wykazała, że rynek nieruchomości biurowych w powiecie będzińskim nie jest rozwinięty, stąd zastosowanie podejścia porównawczego jest wykluczone.

Bardziej rozwinięty rynek najmu powierzchni biurowych oraz zdolność nieruchomości do generowania dochodów pozwala zastosować podejście dochodowe.

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.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego mówi, że 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. Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 2 technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji. 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.

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

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<sub>1</sub> podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego
  - W<sub>2</sub> ubezpieczenie nieruchomości
  - W<sub>3</sub> nakłady na konserwację i remonty bieżące
  - W<sub>4</sub> 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<sub>k</sub> 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**

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





W celu określenia rynkowego poziomu czynszu najmu dla szacowanej nieruchomości analizie poddane umowy najmu zawarte w ostatnich dwóch latach poprzedzających datę wyceny, które za przedmiot miały podobne nieruchomości położone w powiecie będzińskim.

W toku analizy stwierdzono, że rynek najmu jest rynkiem dosyć rozwiniętym i stosunkowo często dochodzi na nim do zawarcia transakcji najmu, jednak w większości



przypadków wynajmujący odmówili udzielenia bliższych informacji na temat zawartej umowy najmu ze względu na tajemnicę handlową. Z informacji dostępnych rzeczoznawcy majątkowemu wynika, że powierzchnie biurowe w powiecie będzińskim skoncentrowane są głównie w Będzinie i w Czeladzi, natomiast w niewielkim stopniu w pozostałych miejscowościach powiatu. Stawki czynszów uzyskiwane w transakcjach zawartych w warunkach rynkowych zawierają się w przedziale 15-30 zł/m<sup>2</sup>.

Stawki te są odbiciem cen ofertowych. Na lokalnym rynku zidentyfikowano m.in. następujące oferty najmu powierzchni biurowych:

	<p><b>Będzin, Centrum, śląskie</b> <b>Lokal Będzin Centrum</b></p> <p>72 m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizacja: 72.04.2020 Nr ref: 911765</p>	<p><b>2 100 zł/mc</b></p>
	<p><b>Czeladź, będziński, śląskie</b> <b>Lokal Czeladź, ul. Wojkowska 11</b></p> <p>90.25 m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizacja: 23.04.2020 Nr ref: 1579261996529444/92</p>	<p><b>1 579 zł/mc</b></p>
	<p><b>Czeladź, będziński, śląskie</b> <b>Lokal Czeladź, ul. Szpitalna</b></p> <p>100 m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizacja: 25.04.2020 -1 pkt wyróżnień Nr ref: 157969846139396431</p>	<p><b>2 500 zł/mc</b></p>
	<p><b>Będzin, będziński, śląskie</b> <b>Lokal Będzin, ul. Małobądzka 143</b></p> <p>75 m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizacja: 24.04.2020 -15 pkt wyróżnień Nr ref: 15825627688266649281</p>	<p><b>2 200 zł/mc</b></p>

Na podstawie powyższych ustaleń przyjęto stawkę czynszu dla szacowanej nieruchomości na rynkowym poziomie 25 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 DOS0422	2,10%
3-letnich Obligacji Skarbu Państwa TOZ0423	2,20%
4-letnich Obligacji Skarbu Państwa COI0424	2,40%
10-letnich Obligacji Skarbu Państwa EDO0430	2,70%



Średnia wartość oprocentowania obligacji skarbowych wynosi 2,35 %.

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 -0,15 %, co oznacza, że lokowanie środków pieniężnych w obligacjach Skarbu Państwa nie chroni ich przed utratą wartości ze względu na występującą inflację.

Analitycy 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.

---

<sup>5</sup> [http://docs.colliers.pl/reports/Colliers-Raport-Market-Insights-Raport-roczny-2020.pdf?smclient=939c78d5-flf1-4a7c-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-flf1-4a7c-a46c-bc402217dd11&utm_source=salesmanago&utm_medium=contactForm&utm_campaign=default)



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

Założenie do wyceny:

- z analizy zawartych na lokalnym rynku umów najmu wynika, że koszty mediów przenoszone są na najemców – w związku z tym tylko koszty obciążające właściciela zostaną uwzględnione w wydatkach operacyjnych.

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

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

Na podstawie dostępnych rzeczoznawcy majątkowemu danych potencjalne przychody brutto określono w stosunku do szacowanej nieruchomości w wysokości:

$$264,28 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ zł/m}^2 = 6\,670 \text{ zł}$$

$$6\,670 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 79\,284 \text{ zł}$$

#### Współczynnik wykorzystania powierzchni

Poziom strat z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych na podstawie obserwacji lokalnego rynku nieruchomości określono na 20%, co odpowiada założeniu, że przy średnim 5 letnim okresie zajmowania powierzchni przez najemcę czas na poszukiwanie następnego najemcy w przypadku nieruchomości w tej lokalizacji i w takim stanie technicznym wynosi około roku tj.  $12 \text{ miesięcy}/60 = 0,20$ .

#### Określenie wydatków operacyjnych dla szacowanej nieruchomości

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

Podatek od nieruchomości	6 804 zł
Koszty zarządzania	6 000 zł
koszty ubezpieczenia	1 000 zł
koszty dodatkowe (2% PDB)	1 586 zł
RAZEM	15 390 zł

W wydatkach uwzględniono koszty dodatkowe obejmujące np. nagłe naprawy w wysokości 2% potencjalnego dochodu brutto.

**Wycena nieruchomości**

Potencjalny dochód brutto	79 284 zł
Współczynnik wykorzystania powierzchni	0,8
Efektywny dochód brutto	75 320 zł
WOP	15 390 zł
Dochód operacyjny netto (DON)	59 930 zł
Stopa kapitalizacji	10,00
Współczynnik kapitalizacji (Wk)	10,00
Wartość nieruchomości (DON x Wk)	599 299 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: 599 000 zł /pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych/**

**10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży**

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

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

**599 000 zł x 0,8 = 479 200 zł /czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście złotych/**





## 11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowym o funkcji biurowej wraz z niezbędną infrastrukturą, położonej w Czeladzi przy ul. Dehnelów 2a wynosi **599 000 zł /pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych/**.

Określona wartość rynkowa jako wynik podejścia dochodowego uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości takie jak lokalizacja, stan techniczny, standard, wyposażenie w media, które mają swoje odzwierciedlenie w uzyskiwanych stawkach czynszów najmu. Oszacowana wartość rynkowa znajduje także odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

**UWAGA!** W dacie wyceny rynek znajduje się w okresie niepewności spowodowanej epidemią COVID-19, transakcje w dużej mierze zostały wstrzymane, nie ma jednak podstaw do dokonywania korekt ( w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu.

## 12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.



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

---

### 13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej KA1B/00014512/6 w dniu 24.04.2020 r.
- kopia wypisu z rejestru gruntów poz. rej. G.4143 wypis z dnia 06.04.2020 r.
- kopia wypisu z kartoteki budynków poz. rej. G4143 wypis z dnia 06.04.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

*Autor operatu:*



prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

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

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	35/64		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 CZELADŹ		
Ulica	DEHNELOW		
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00007781 / , 0,0523 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0523 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

**Komentarz do migracji**

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

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

Nr podstawy wpisu	1	OPIS I MAPA NR 41, 1995-04-05 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia) DZ. KW./00001874/95/, 1995-06-15 00:00:00, 1995-09-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
-------------------	---	---

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1B/00014512/6, STAN Z DNIA 2020-04-24 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1B/00014512/6, STAN Z DNIA 2020-04-24 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

#### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

##### Właściciele

Lp. 1.

Nr podstawy wpisu  
2, 3

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

Lp. 1. 1 1 / 1 ---

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

**PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "GER-POL" ANDRZEJ BĘDKOWSKI, JOLANTA BĘDKOWSKA SPÓŁKA JAWNA, CZELADŹ**

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

Nr podstawy wpisu

2

**DECYZJA**, OG-7224/1/41/98, 1998-11-10, URZĄD REJONOWY W BĘDZINIE, BĘDZIN (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)  
DZ. KW./00003469/98/, 1998-11-10 00:00:00, 1998-11-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

3

**ODPIS Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**, KRS 0000040069, 2003-02-13 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania)  
DZ. KW./00000536/03/, 2003-02-17 09:00:00, 2003-02-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KA1B/00014512/6, STAN Z DNIA 2020-04-24 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KA1B / 7597 / 18 / 1 - 2018-07-11, 12:06:14 - INNY WPIS W DZIALE III
2. DZ. KW. / KA1B / 3582 / 18 / 1 - 2018-05-02, 11:46:18 - INNY WPIS W DZIALE III

BRAK WPISÓW

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KA1B/00014512/6, STAN Z DNIA 2020-04-24 11:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BĘDZINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KA1B

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KA1B / 3450 / 12 / 1 - 2012-06-06, 12:08:23

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	15	21, 22, 29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	9 000 000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, UMOWA KRREDYTU LW\13000058 Z DNIA 29 MAJA 2013 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE NR 13 DO KWOTY 950.000 ZŁ I HIPOTECE NR 14 DO KWOTY 1.150.000 ZŁ Z CHWILA, KIEDY STANIE SIĘ ONO WOLNE.	
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	KA1B / 00015835 / 3 13
Inne informacje	HIPOTEKA NINIEJSZA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W SOSNOWCU PROWADZI KSIĘGI WIECZYTE :	

KA1S/00035055/3, KA1S/00002860/9

**Wierzyciel hipoteczny**

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

Lp. 1. **DEUTSCHE BANK PBC S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 35052610700000**

Lp. 2.

Nr podstawy wpisu  
27, 28

Numer hipoteki (roszczenia)  
Rodzaj hipoteki (roszczenia)  
Suma (słownie), waluta  
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1  
**16**  
**HIPOTEKA UMOWNA**  
**3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ**  
KREDYT, UMOWA KREDYTOWA Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2013 R NR UMOWY KOO\1327396  
ROSZCZENIE PRZYSŁUGUJĄCE WIERZycIELOWI HIPOTECZNEMU O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE POWSTAŁE NA WSKUTEK WYGAŚNIĘCIA A NASTĘPNIE WYKRĘŚLENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ USTANOWIONEJ DO KWOTY 7.500.000,00 ZŁ ZAPISANEJ POD NUMEREM 15

Inne informacje

**Wierzyciel hipoteczny**

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

Lp. 1. **DEUTSCHE BANK PBC S.A., WARSZAWA, 35052610700000**

Lp. 3.

Nr podstawy wpisu  
30, 31, 32

Numer hipoteki (roszczenia)  
Rodzaj hipoteki (roszczenia)  
Suma (słownie), waluta  
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1  
**17**  
**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**  
**1500000,00 (JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ**  
NALEŻNOŚCI OKREŚLONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM

**Wierzyciel hipoteczny**

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

Lp. 1. **PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "SYL-POL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOSNOWIEC, 366406885**

**Komentarz do migracji**

Nr podstawy wpisu  
---

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste **12**

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

Nr podstawy wpisu

- 21 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2013-05-29, DEUTSCHE BANK PBC S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 558 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./KA1B/00003166/13/001, 2013-05-29 13:48:28, 2013-06-07-12.22.02.263186, NIE, 551-557 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 22 **OŚWIADCZENIE W SPRAWIE USTANOWIENIA ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE ZŁOŻONE W FORMIE PISEMNEJ Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM**, 3516/2013, 2013-05-29, RAFAŁ SZMAL, CZELADŹ; 564-566 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;

*położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW./KA1B/00003166/13/001, 2013-05-29 13:48:28, 2013-06-07-12.22.02.263186, NIE, 551-557  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

27 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2013-10-24, DEUTSCHE BANK PBC S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
*(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)*

DZ. KW./KA1B/00006369/13/001, 2013-10-24 14:41:23, 2013-11-06-11.24.05.977401, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

28 **OŚWIADCZENIE W SPRAWIE USTANOWIENIA ROSZCZENIA O PRZENIESIENIA HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2013 R, Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, REP.A 6610/2013, NOT. RAFAŁA SZMAŁA W CZELADZI.**  
*(wskazanie podstawy)*

DZ. KW./KA1B/00006369/13/001, 2013-10-24 14:41:23, 2013-11-06-11.24.05.977401, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

29 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2014-04-30, DEUTSCHE BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
*(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)*

DZ. KW./KA1B/00002785/14/001, 2014-04-30 13:39:44, 2014-05-19-13.10.07.372977, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

30 **OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 8017/2017, 2017-10-06, RAFAŁ SZMAŁ, CZELADŹ  
*(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)*

DZ. KW./KA1B/00008436/17/001, 2017-11-30 08:30:00, 2017-12-07-13.24.41.940627, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

31 **POSTANOWIENIE O WYDANIU DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO**, II CO 4364/17, 2017-11-27, SĄD REJONOWY W GŁIWICACH WYDZIAŁ II CYWILNY, GŁIWICE  
*(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu)*

DZ. KW./KA1B/00008436/17/001, 2017-11-30 08:30:00, 2017-12-07-13.24.41.940627, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

32 **OŚWIADCZENIE O ZGODZIE NA ZMIANĘ WPISU WIERZycIELA HIPOTECZNEGO Z PODPISAMI NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI PRZEZ NOT. STANISŁAWA MIELNICZUKA W HRUBIESZOWIE W DNIU 16 KWIEŃNIA 2018R**, 2018-04-16  
*(wskazanie podstawy, data wydania)*

DZ. KW./KA1B/00003928/18/001, 2018-05-11 13:00:00, 2018-08-30-11.01.10.443890, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*





STAROSTA BĘDZIŃSKI

Województwo: Śląskie  
Powiat: Powiat Będziński  
Jednostka ewidencyjna: Miasto Czeladź  
Obręb ewidencyjny: 240102\_1.0001, CZELADŹ

WG.6642.3080.2020

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**  
według stanu na dzień: 2020-04-06 15:36:10

Jednostka rejestrowa gruntów: 240102\_1.0001.G4143

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność  
SKARB PAŃSTWA

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste  
grupa rejestrowa: 2.4

PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "GER-POL" ANDZREJ BĘDKOWSKI, JOLANTA BĘDKOWSA  
SPÓŁKA JAWNA REGON: 271973586  
Siedziba: 44-100 Gliwice ul. Toszecka 101

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
41	35/64		Tereny przemysłowe	Ba	0.0523	0.0523	KA1B/00014512/6

Identyfikator działki: 240102\_1.0001.AR\_41.35/64

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0523

W dniu: 06.04.2020

dokument sporządzony przez: Kamila Kidawa

Z up. STAROSTY BĘDZIŃSKIEGO

Jadwiga Zięba  
GBODETA POWIATOWY

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



8

1

1000  
1000

1000

1000

1000

STAROSTA BĘDZIŃSKI

Województwo: Śląskie  
 Powiat: Powiat Będziński  
 Jednostka ewidencyjna: Miasto Czeladź  
 Obręb ewidencyjny: 240102\_1.0001, CZELADŹ

WG.6642.3080.2020

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**  
 według stanu na dzień: 2020-04-06 15:36:25

Pozycja kartoteki budynków: 240102\_1.0001.G4143

**BUDYNKI:**

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
1.	240102_1.0001.7981_BUD		240102_1.0001.AR_41.35/64			ul. Dehnelów, Czeladź			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
183			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									2 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B1580

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
			Oznaczenie						
2.	240102_1.0001.8000_BUD		240102_1.0001.AR_41.35/64			ul. Dehnelów, Czeladź			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
97			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B1580

**KLAUZULE:**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA BĘDZIŃSKI

Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

*M. Kidawa*  
*akt. 06.04.2020*  
*06.04.2020*

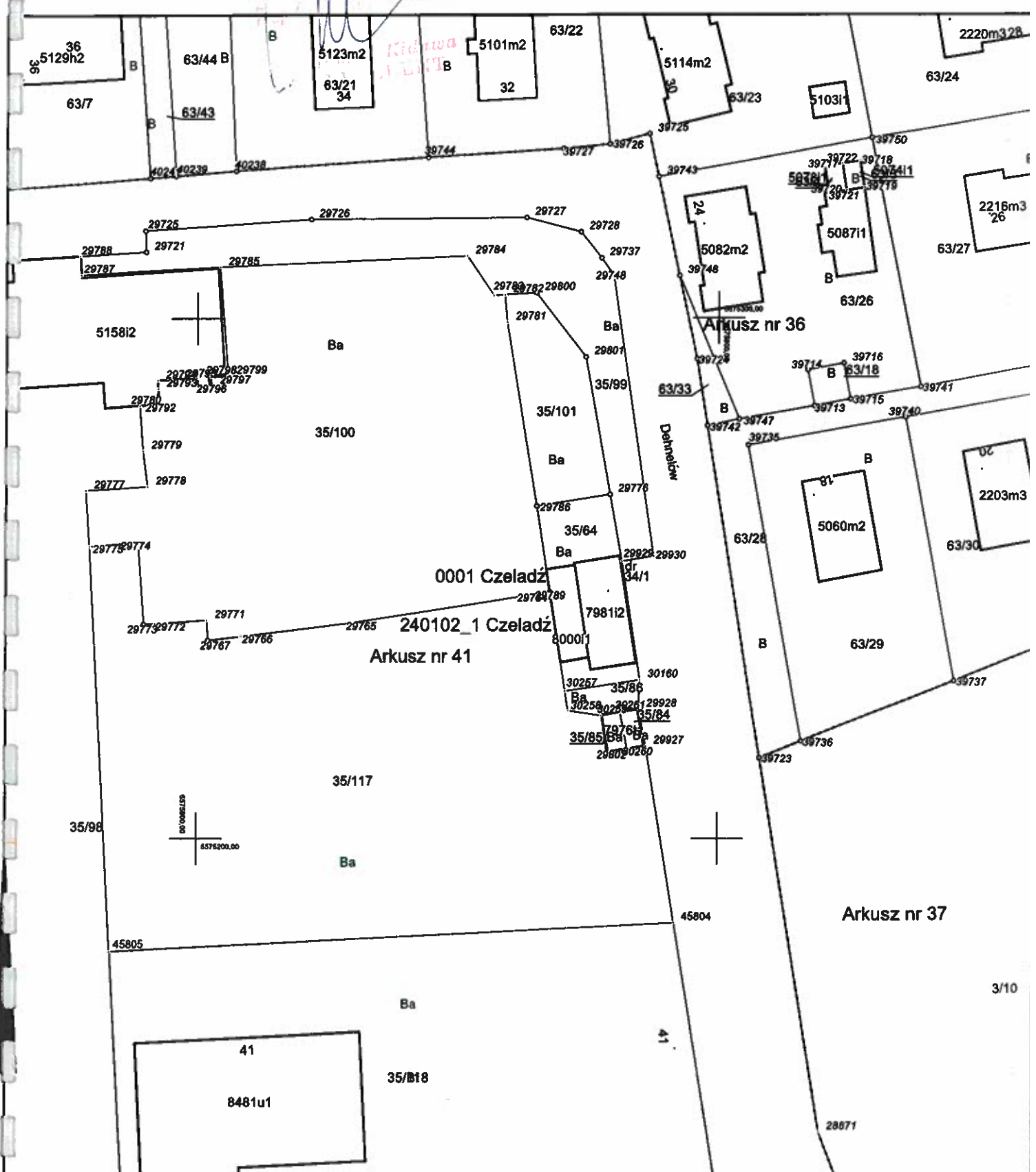
Powiat: będziński  
Jednostka ewidencyjna: 240102\_1  
Miasto Czeladź  
Obręb ewidencyjny: 0001  
CZELADŹ

Arkusze mapy ewidencyjnej: 36, 37, 41

### Raport z mapy ewidencyjnej

Znak sprawy: WG.6642.3087.2020

Skala 1:1000  
Stan na dzień: 06-04-2020



sporządził(a): Kamila Kidawa



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1017655498**



**1** Okres ubezpieczenia: od 01.03.2020 r. do 28.02.2021 r.

**2** Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOKKO  
 Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE  
 E-mail: hsbokko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

**3** Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOKKO  
 Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE  
 E-mail: hsbokko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
	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.

**Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

**5** Składka łączna: 144,58 PLN

Kwota w PLN	Jednorazowo
144,58	144,58
Termin płatności	12.03.2020

**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 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) Ustawie z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komercyjnych.

**8** Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

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

**Oświadczenia**

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- \* 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- \* 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- \* 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 będą posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informację o Administratorze danych osobowych.
- \* 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, Allor 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 przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Puławska 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 - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. 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, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 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; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-132 Warszawa.

1017655498/pc:100000256891619/BE20 PIN: 4270

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, adres siedziby: 86 352 300 ul. Puławska w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu.pl, 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rachunkowości majątkowego.

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 – osobiste albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiste 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](http://www.pzu.pl).
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, 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 szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 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 je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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, skarga i zażalenie 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

10

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
10. 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](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Międzynarodowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę podmiotom platformy internetowego 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 do Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej 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 nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonymi niniejszym Polisy

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umów 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](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązuje się do doręczenia Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU podlegające Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wytworzenia tej powiłaści.

Potwierdzam dane kontaktowe  
 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK - BOJKO  
 E-mail: [hsbojko@gmail.com](mailto:hsbojko@gmail.com)  
 Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 27.02.2020 r.

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

  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK - BOJKO  
 Ubezpieczający

  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe  
**Tomasz Strzalczyk**  
 40-766 Katowice, ul. Zielona 2  
 e-mail: [tstrzalczyk@agentpzu](mailto:tstrzalczyk@agentpzu)  
 tel. 804 102 102

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

1017655498/pc:10000256891619/BE20 PIN: 4270

801 102 102 pzu.pl