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 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM UŻYTKOWYM

AUTOR OPERATU:

HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566

Racibórz ul. Kolejowa 20

PIEKARY Śl. 28.02.2021 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
HANNA SZELUK-BOJKO
41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
UL. JAGIELLOŃSKA 76
UPRAWNIENIA NR 5566

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

Adres nieruchomości	Racibórz ul. Kolejowa 20
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4570/149, zabudowana budynkiem usługowym, położona w województwie śląskim, powiecie raciborskim, gminie Racibórz, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00029355/9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4570/149, dla której Sąd Rejonowy Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00029355/9 wraz z prawem własności budynku i urządzeń, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Księga Wieczysta	GL1R/00029355/9
Działka nr Powierzchnia działki	4570/149 obręb 0007 0,2802 ha
Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości	**424 000 zł /czterysta dwadzieścia cztery tysiące złotych/**
Oszacowana wartość udziału 1/2 dla wymuszonej sprzedaży	**339 200 zł /trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście złotych/**
Data na którą określono wartość	28.02.2021 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	28.02.2021 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE UL. JAGIELLOŃSKA 76 TEL. 662 011 119 (5023) UPRAWNIENIA NR 5566

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

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY 4
3. CEL WYCENY 4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU 4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY 4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY 4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY 4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY 5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ 5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE 12
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI 15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 23
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 24
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ 24
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY 24
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ 25
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 26
9.1. OSZACOWANIE RYNKOWEGO POZIOMU CZYNSZU 26
9.2. OKREŚLENIE WIELKOŚCI STOPY KAPITALIZACJI 27
9.3. OKREŚLENIE DOCHODÓW, WOP I WYCENA NIERUCHOMOŚCI 30
10. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 31
11. WNIOSKI Z WYCENY 31
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA 32
13. ZAŁĄCZNIKI 32

1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4570/149, zabudowana budynkiem usługowym, położona w województwie śląskim, powiecie raciborskim, gminie Racibórz, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00029355/9.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 4570/149, dla której Sąd Rejonowy Raciborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GL1R/00029355/9 wraz z prawem własności budynku i urządzeń, które na podstawie art. 235 Kodeksu Cywilnego stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

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 06.08.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1990),

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1228)

- 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

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe. Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne i Noty Interpretacyjne publikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, jako dorobek środowiska do dowolnego zastosowania, wykorzystywane będą w zakresie uznanym przez rzeczoznawcę majątkowego za uzasadniony a ich wykorzystanie

wskazane zostanie w tych częściach operatu szacunkowego, w których zostały one wykorzystane.

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 13.08.2020 r. i 08.09.2020 r.
- badanie księgi wieczystej GL1R/00029355/9 w dniu 26.02.2021 r.
- mapa zasadnicza z nakładką ewidencyjną
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu powiatu raciborskiego
- 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	26.02.2021 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	08.09.2020 r.
Data na którą określono wartość	28.02.2021 r.
Data sporządzenia operatu	28.02.2021 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 26.02.2021 r.w księdze wieczystej nr GL1R/00029355/9 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	6	1, 3, 4, 5

Działki ewidencyjne				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Numer działki	4570/149			1, 3, 4, 5
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	
Ulica	KOLEJOWA			
Sposób korzystania	INNE TERENY ZABUDOWANE			

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

Przyłączenie *(obszar)*		0,2802 HA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	RACIBÓRZ MIASTO WYKAZ 374	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,2802 HA**	1, 3, 4, 5

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1, 3, 4, 5
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku			**KOLEJOWA 20**	
Przeznaczenie budynku			BUDYNEK ADMINISTRACYJNO - HANDLOWY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*			TAK	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2093-10-13**	2
Sposób korzystania	DZIAŁKI W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-HANDLOWY STANOWIĄCY ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	

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**	---6, 7, 8
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*			**GMINA MIASTA RACIBORZA**	

Użytkownicy wieczyści

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

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**	2

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**8**	**1 /2**	---29
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba)*	**ESKA RACIBÓRZ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH**, KATOWICE			
Stan przejściowy	W ORGANIZACJI			

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**7**	**1 /2**	---24, 25
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**PRZEMYSŁAW KLIMKOWSKI**, STEFAN, CZESŁAWA, 76081713212			

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**3**			2, 9
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 4570/149 I 4572/145 ZAPISANE W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ PO ISTNIEJACEJ DRODZE WEWNĘTRZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 4571/145 ZAPISANEJ W KW 45269			
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00045269 /	
		Inne informacje	DZ. 4571/145	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu

Numer wpisu			**4**	2, 10
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu			NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 4570/149 OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO ISTNIEJACEJ DRODZE WEWNĘTRZNEJ, A NADTO PASEM O SZEROKOŚCI 2,5 M BIEGNĄCYM WZDŁUŻ GRANICY MIĘDZY DZIAŁKAMI NR 4569/149 I 4570/149 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI ORAZ UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 4569/149 ZAPISANEJ W KW 45402	
Przedmiot wykonywania			DZ. 4570/149 PAS O SZER. 2,5 M	
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00045402 /	
		Inne informacje	DZ. 4569/149	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			**5**	2, 11
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu			NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 4570/149 (MAPA 4)OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PASEM SZEROKOŚCI 6 METRÓW I SZLAKIEM WYTYCZONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ K.6 W AKTACH KW NR 45840, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 4572/145 (MAPA 4) ZAPISANEJ W KW 45840	
Przedmiot wykonywania			DZ. 4570/149 PAS SZER. 6 M.	
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00045840 /	
		Inne informacje	DZ. 4572/145	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			**6**	18
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu			**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM ODNOŚNIE WPISU UDZIAŁÓW PO 1/4 CZĘŚCI NA RZECZ ALEKSANDRY SELZER WOŁEK (POPRZEDNIO KLIMKOWSKIEJ)I PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO , ZGODNIE Z WYROKIEM SĄDU OKREGOWEGO W OPOLU WYDZIAŁ I	

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

	CYWILNY Z DNIA 6 CZERWCA 2013 R. SYGN. AKT I RC 1500/12 K.78 W AKTACH KW.NR GL1R/00029355/9	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**7**	20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO I ALEKSANDRY KLIMKOWSKIEJ NA RZECZ PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO - NA PODSTAWIE UGODY ZAWARTEJ PRZED SĄDEM REJONOWYM W OPOLU W SPRAWIE O PODZIAŁ MAJĄTKU Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2018 R. SYGN. AKT IX NS 893/16 (K.218-220)	
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**8**	23
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	W STOSUNKU DO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO, PROWADZĄCEGO DO DNIA 11 KWIETNIA 2019 R. (DATA ZGONU DŁUŻNIKA) DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ BUSINESS PARTNER PRZEMYSŁAW KLIMKOWSKI, PESEL 76081713212, OGŁOSZONA ZOSTAŁA UPADŁOŚĆ	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**1**	14, 16, 17, 22
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta		**2417971,17** (DWA MILIONY CZTERYSTA SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 17/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
	Lp. 2.	4	

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

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KREDYT NR 54 1020 2368 0000 2696 0037 3084 Z DNIA 16.01.2008	
Termin zapłaty			2027-12-27	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.		**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 01629826300000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**2**	15, 16, 17
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta			**628672,50** (SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT DWA 50/100) **ZŁ**	
Odsetki *(rodzaj)*			ZMIENNE	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.		2	
	Lp. 2.		4	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KREDYT NR 54 1020 2368 0000 2696 0037 3084 Z DNIA 16.01.2008R.	
Termin zapłaty			2027-12-27	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.		**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 01629826300000	

Na geoportalu Raciborza zawarto następujące dane:

Numer działki
4570/149

Numer obrębu
241101_1.0007
w standardzie SWDE

Numer arkusza
241101_1.0007.AR_4
w standardzie SWDE

Identyfikator działki
241101_1.0007.AR_4.4570/149
w standardzie SWDE

Powierzchnia działki
2802
w m kw.

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

Funkcja budynku **inne mieszkalne**	Funkcja budynku **zbiorniki, silosy i budynki magazynowe**
Liczba kondygnacji nadziemnych **3**	Liczba kondygnacji nadziemnych **3**
Liczba kondygnacji podziemnych	Liczba kondygnacji podziemnych
Materiał ścian **mur**	Materiał ścian **mur**
Rok zakończenia budowy	Rok zakończenia budowy
Powierzchnia ewidencyjna **329**	Powierzchnia ewidencyjna **478**

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 III służebności nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ujawnione w działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 313 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe: 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.

Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe: 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.

Jednakże zgodnie z Art. 313 ust. 6 Prawa upadłościowego - *Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

KPC:
Art. 1012 [Skutki zbycia ułamkowej części] Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.
Art. 1013 [Rozwinięcie] Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

6.2. Uwarunkowania przestrzenne

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

UCHWAŁA NR XXII/309/2020 RADY MIASTA RACIBÓRZ z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu – etap I, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 2.09.2020 r. pod pozycją 6352, która weszła w życie 3.10.2020 r., opisuje teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość symbolem HZ3/6U i określa jako teren zabudowy usługowej.

Fragment rysunku planu miejscowego[1]

[1] http://dzienniki.slask.eu/WDU_S/2020/6352/akt.pdf

Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 24. Ustalenia planu dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/5U, HZ3/6U, HZ3/7U, HZ3/8U i HZ3/9U**:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi handlowe, usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/7U, HZ3/9U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/5U** – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/8U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;

c) maksymalny procent terenów zabudowanych:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/5U** – 60%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/6U, HZ3/7U, HZ3/8U** – 80%,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – 90%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/5U, HZ3/7U** – 20%,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/2U** – 30%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/6U, HZ3/8U, HZ3/9U** – 10%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U i HZ3/2U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,8,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** – minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/5U i HZ3/7U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,4,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/8U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,6,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,7,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek,
- na pozostałych terenach 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 16,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) **zakazy:**

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **HZ3/2U** i **HZ3/5U**,

b) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, mieszkalno-usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) **dopuszczenia:**

a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,

b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach obszarze działki budowlanej.

Aktualna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami planu miejscowego.

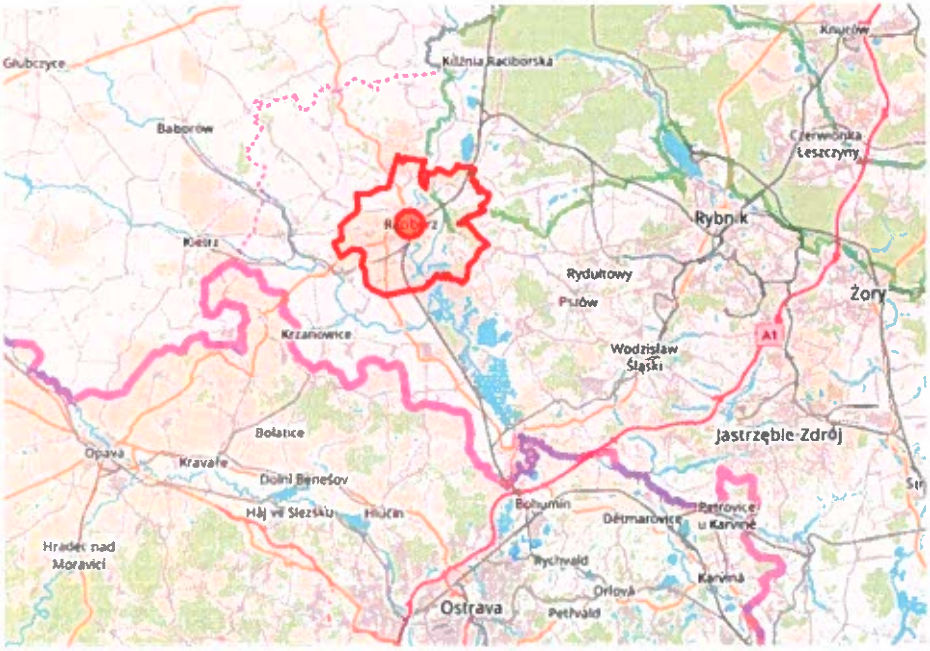
6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Racibórz to średniej wielkości miasto, położone na południowo-wschodnich krańcach Niziny Śląskiej u północnych wrót Bramy Morawskiej. Racibórz historycznie należał do Górnego Śląska ze względu na położenie w Dolinie Górnej Odry. Dla każdego człowieka natomiast, który choć w niewielkim stopniu zaznajomiony był z nieco dokładniejszą geografią Polski, Racibórz kojarzył się z nadodrzańskim położeniem oraz usytuowaniem niedaleko granicy z Czechami. Skojarzenia te, choć niezwykle trafne, pomijały jednak najważniejszy aspekt, jakim niewątpliwie była bogata historia, która kształtowała się przez prawie 1000 lat i w której przeplatały się wątki polskie, morawskie, czeskie i niemieckie. W okresie powojennym nastąpił dalszy rozwój zapoczątkowanego w XIX wieku przemysłu. Obecnie miasto jest znaczącym i zróżnicowanym gospodarczo ośrodkiem miejskim, centrum usługowym, handlowym, komunikacyjnym i przemysłowym nie tylko dla okolicznych gmin powiatu raciborskiego ale także województwa śląskiego. O poziomie raciborskiego przemysłu świadczy przyznanie certyfikatów jakości ISO dla największych zakładów, w tym znanych w Europie i na świecie spółek giełdowych SGL Carbon S.A., Rafako S.A., Henkel S.A., oraz Mieszko S.A.

Lokalizacja miasta przy drogach krajowych, wojewódzkich i bliskość autostrady A1, A4 oraz czeskiej D1, mnogość połączeń transportu publicznego (kolej, autobusy dalekobieżne), a przede wszystkim malownicze położenie sprawiają, że Racibórz jest odpowiednim terenem do rozwoju biznesu w sektorze turystyki i rekreacji.

Położenie miasta[2]



Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w Raciborzu, w centralnej części miasta, w odległości około 500 metrów w linii prostej od Rynku. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa oraz użyteczności publicznej.

Położenie szacowanej nieruchomości[3]

[2] https://www.openstreetmap.org/relation/2827248#map=10/50.0225/18.2724
[3] https://www.openstreetmap.org/way/226925332#map=15/50.4780/17.3358

Otoczenie szacowanej nieruchomości

Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Kolejowej – wydruk mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

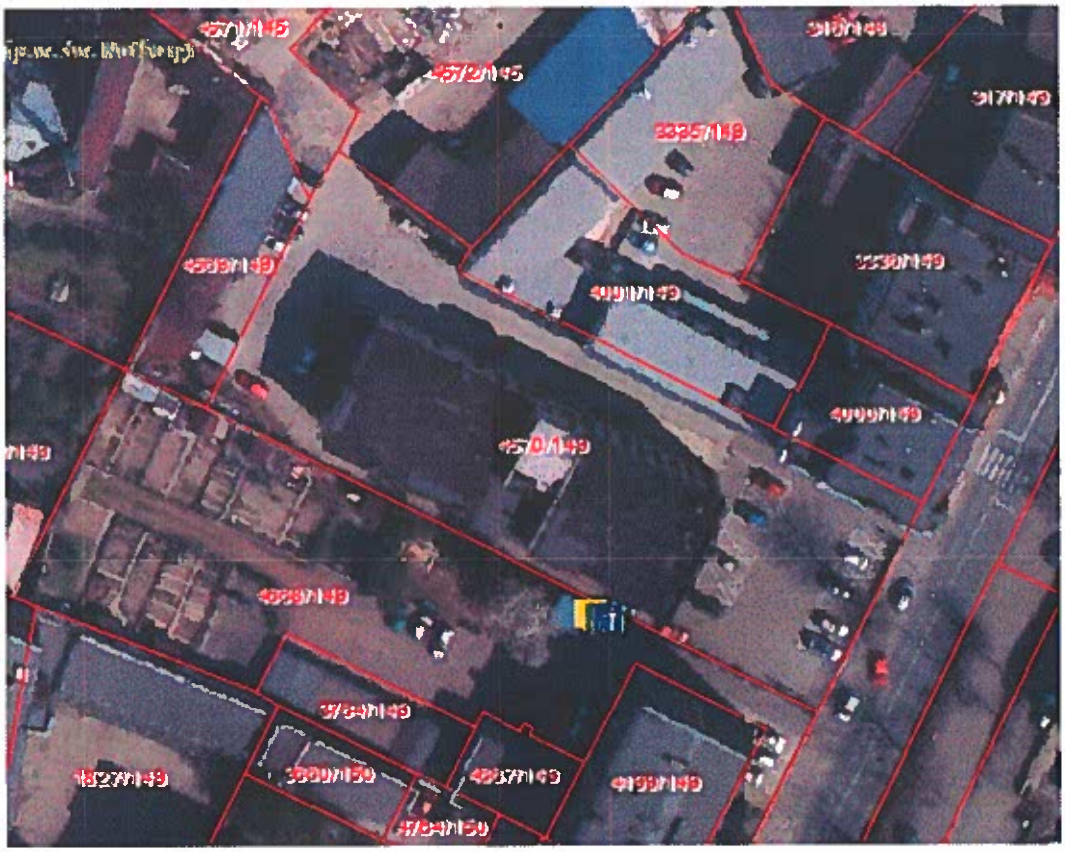
Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 4570/149 o powierzchni 2802 m². Działka ma kształt zbliżony do prostokąta węższym bokiem zwrócona jest do ulicy Kolejowej. Działka płaska, równa, utwardzona jest kostką betonową. Na działce zlokalizowany jest budynek usługowy, ewidencyjnie oznaczony jako dwa budynki: inny niemieszkalny i magazynowy o łącznej powierzchni zabudowy 807 m². Na nieruchomości w części wschodniej przylegającej do ulicy urządzono parking.
Nieruchomość uzbrojona jest w energię elektryczną, wodociąg, kanalizację.

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

Szacowana nieruchomość[4]

Szacowana nieruchomość[5]



[4] http://raciborz.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+
[5] http://esim.raciborz.pl/imap/

Opis zabudowy

Szacowana nieruchomość zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym o funkcji usługowo-magazynowej, murowanym, o powierzchni zabudowy 807 m², wybudowanym najprawdopodobniej w latach 60-tych XX wieku, w części o dwóch a w części o trzech kondygnacjach nadziemnych.

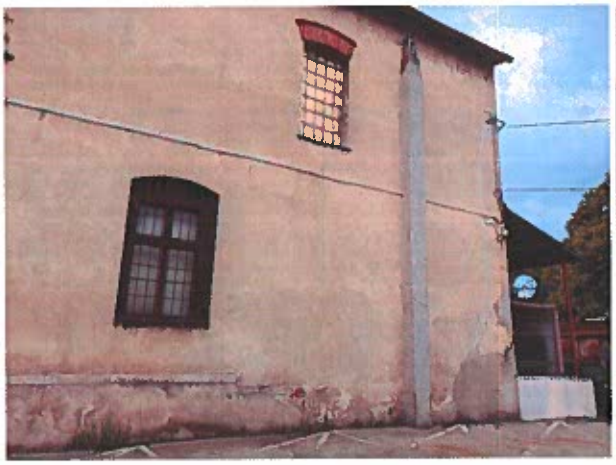
Od strony zachodniej do budynku przylega rampa rozładunkowa.

Powierzchnia użytkowa budynku przyjęta na podstawie oświadczenia stron zawartego w akcie notarialnym wynosi około 3021,40 m². Ze względu na sytuację epidemiczną oraz charakter działalności najemców (żłobek, apteka) nie było możliwości zweryfikowania powierzchni użytkowej przez rzeczoznawcę majątkowego. Powierzchnia została określona wyłącznie na potrzeby niniejszej wyceny i nie może być podstawą jakiejkolwiek decyzji inwestycyjnej.

Budynek wymaga remontu dachu, poza tym budynek w stanie technicznym i standardzie dobrym. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

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



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.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar powiatu raciborskiego pod kątem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi o funkcji biurowo-usługowej i pokrewnej. Okres analizy zawiera się między styczniem 2018 r. a styczniem 2021 r.

W analizowanym okresie nie zidentyfikowano odpowiedniej liczby transakcji do zastosowania podejścia porównawczego. Ponieważ szacowana nieruchomość ma zdolność generowania dochodów, toteż uzasadnione jest wykorzystanie do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości podejścia dochodowego.

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 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.

Rozwinięty rynek najmu powierzchni usługowych 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_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 Wk 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 raciborskim. W toku analizy stwierdzono, że rynek najmu jest rynkiem mało rozwiniętym i stosunkowo rzadko dochodzi na nim do zawarcia transakcji najmu, dodatkowo 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 stawki czynszów uzyskiwane w transakcjach zawartych w warunkach rynkowych zawierają się w przedziale 12-30 zł/m².

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

Lokal użytkowy na RYNKU w Raciborzu
Lokal użytkowy na wynajem: Racibórz, raciborski, śląskie
Dodaj do ulubionych
364,82 m² 33 zł/m² **12 000 zł /mc**
Oferta prywatna

Z zapleczem i magazynem tego szukasz....
Lokal użytkowy na wynajem: Racibórz, raciborski, śląskie
Dodaj do ulubionych
300 m² 12 zł/m² **3 500 zł /mc**
Nieruchomości Energochem

Lokal użytkowy, 85 m², Racibórz
Lokal użytkowy na wynajem: Racibórz, raciborski, śląskie
Dodaj do ulubionych
85 m² 14 zł/m² **1 200 zł /mc**
NIERUCHOMOŚCI-MANAGER

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:

$$r = rb + rs + ro$$

gdzie:
r – wymagana stopa zwrotu
rb – wartość bazowa
rs – ryzyko systematyczne
ro – 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 Ustawie budżetowej z dnia 20 stycznia 2021 r. na rok 2021 wynosi 1,8%. Natomiast Rada Polityki Pieniężnej określiła w "Założeniach polityki pieniężnej na rok 2021" średniookresowy cel inflacyjny na poziomie 2,5% z przedziałem odchyleń o szerokości ±1 pkt proc.

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 -0,52 %, co oznacza, że lokowanie środków pieniężnych w obligacjach Skarbu Państwa nie chroni ich przed utratą wartości ze względu na występującą inflację.

Analitycy firmy Colliers[6] w raporcie rocznym za rok 2020 zauważają:

Stopy zwrotu z najlepszych nieruchomości

	IV kw. 2019 r.	IV kw. 2020 r.	Prognoza
Biura - Warszawa	4,3%	4,7%	▼
Biura – miasta regionalne	5,6%	5,8%	▶
Obiekty handlowe	5,2%	5,8%	▲
Magazyny BTS	4,3%	4,3%	▶
Magazyny tradycyjne	5,6%	5,5%	▼

Źródło: Colliers

[6] Colliers_Market_Insights_Raport_Roczny_2021.pdf

Jak wynika z powyższych danych, oszacowana na podstawie raportów rynkowych firm analitycznych stopa kapitalizacji przyjęta do dalszych obliczeń w wysokości 10% jest na bardzo bezpiecznym poziomie i odzwierciedla zarówno lokalizację szacowanej nieruchomości jak i jej stan techniczny oraz wyposażenie w media.

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. Ze względu na stan techniczny części pomieszczeń i ich wyłączenie z użytkowania powierzchnię najmu określono na 1542,32 m^2

Czynsz najmu możliwy miesięcznie do uzyskania, określony na podstawie przedstawionych rzeczoznawcy majątkowemu umów najmu wynosi 23 388,50 zł

PDB = 23 388,50 zł x 12 miesięcy = 280 662 zł

Współczynnik wykorzystania

Poziom strat z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych określono na 20%, co oznacza, że przy najmie trwającym 60 miesięcy poszukiwanie nowego najemcy może zająć około roku tj. 12/60 miesięcy = 0,2.

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	75 849 zł
UW	18 912 zł
Ubezpieczenie	1 000 zł
Koszty zarządzania	36 000 zł
media obciążające właściciela	8 000 zł
RAZEM	139 761 zł

Wycena nieruchomości

Potencjalny dochód brutto	280662
Współczynnik wykorzystania powierzchni	0,80
Efektywny dochód brutto	224530
WOP	139761
Dochód operacyjny netto (DON)	84768
Stopa kapitalizacji	10,00
Współczynnik kapitalizacji (Wk)	10,00
Wartość nieruchomości (DON x Wk)	847 682 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: 848 000 zł /osiemset czterdzieści osiem tysięcy złotych/

10. 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 = 848 000 zł x 0,8 = 678 400 zł

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem użytkowym, położonej w Raciborzu przy ul. Kolejowej 20 wynosi na dzień wyceny **848 000 zł /osiemset czterdzieści osiem tysięcy złotych/.**
Wartość udziału ½ wynosi:

Wartość rynkowa udziału	424 000 zł
Wartość udziału dla wymuszonej sprzedaży	339 200 zł

Oszacowana wartość określona w podejściu dochodowym odzwierciedla uwarunkowania rynkowe w zakresie możliwego do uzyskania czynszu najmu. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.

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 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.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej GL1R/00029355/9 w dniu 26.02.2021 r.
- mapa zasadnicza z nakładką ewidencyjną
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy został opracowany przez:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE UL. JAGIELLOŃSKA 76 TEL. 662-01-119 (0023) UPRAWNIENIA NR 5566

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00029355/9**, STAN Z DNIA 2021-02-26 12:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**6**	1, 3, 4, 5

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**4570/149**	1, 3, 4, 5
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)* Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	
Ulica	KOLEJOWA	
Sposób korzystania	INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przyłączenie *(obszar)*	0,2802 HA	
Numer księgi dawnej Lp. 1.	RACIBÓRZ MIASTO WYKAZ 374	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,2802 HA**	1, 3, 4, 5

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)* Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, RACIBORSKI, RACIBÓRZ, RACIBÓRZ	1, 3, 4, 5
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	**KOLEJOWA 20**	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK ADMINISTRACYJNO - HANDLOWY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**6**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**, 1987-01-22 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia)* DZ. KW.//00000522/91/, 1991-02-27 00:00:00, 1991-03-15 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH**, 1999-07-15 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia)* DZ. KW.//00003525/99/, 1999-12-20 00:00:00, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2006-03-08; 72 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001257/06/, 2006-04-03 00:00:00, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**DECYZJA ZATWIERDZAJĄCA PODZIAŁ GN.VII.7432/23/05**, 2005-10-29, PREZYDENT MIASTA, RACIBÓRZ; 73 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001257/06/, 2006-04-03 00:00:00, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00029355/9**, STAN Z DNIA 2021-02-26 12:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2093-10-13**	2
Sposób korzystania	DZIAŁKI W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-HANDLOWY STANOWIĄCY ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI**, 2745/94, 1994-10-13, EWA NIEDZIAŁKOWSKA, RACIBÓRZ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)* DZ. KW.//00002630/94/, 1994-10-18 00:00:00, 1994-11-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00029355/9**, STAN Z DNIA 2021-02-26 12:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 6, 7, 8
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **1** **1 /1** ---	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*	**GMINA MIASTA RACIBORZA**	

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu 2
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**	

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 29
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1. **8** **1 /2** ---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba)*	**ESKA RACIBÓRZ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH**, KATOWICE	

Stan przejściowy W ORGANIZACJI

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 24, 25

Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)* Lp. 1. **7 1 /2** ---

Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)* **PRZEMYSŁAW KLIMKOWSKI**, STEFAN, CZESŁAWA, 76081713212

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI**, 2745/94, 1994-10-13, EWA NIEDZIAŁKOWSKA, RACIBÓRZ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)* DZ. KW.//00002630/94/, 1994-10-18 00:00:00, 1994-11-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**DECYZJA**, G.II-5/MK/37/92/RA/838/III, 1992-01-12, URZĄD WOJEWÓDZKI, RACIBÓRZ *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)* DZ. KW.//00002192/93/, 1993-10-05 00:00:00, 1993-10-05 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
7	**DECYZJA**, G.II-5/MK/37/92/RA/839/III, 1992-01-12, URZĄD WOJEWÓDZKI, RACIBÓRZ *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)* DZ. KW.//00002192/93/, 1993-10-05 00:00:00, 1993-10-05 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**DECYZJA**, G.II-5/MK/37/92/RA/837/III, 1992-01-12, URZĄD WOJEWÓDZKI, RACIBÓRZ *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu)* DZ. KW.//00002192/93/, 1993-10-05 00:00:00, 1993-10-05 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
24	**WYROK**, I RC 1500/12, 2013-06-06, SĄD OKRĘGOWY W OPOLU WYDZIAŁ I CYWILNY, OPOLE; 78, GL1R/00045840/4 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./GL1R/00013902/20/001, 2020-11-17 10:01:00, 2020-12-22-10.04.27.351851, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
25	**UGODA ZAWARTA W PROTOKOLE ROZPRAWY W SPRAWIE O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO**, IX NS 893/16, 2018-09-13, SĄD REJONOWY W OPOLU IX WYDZIAŁ CYWILNY, OPOLE; 218-220 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00013902/20/001, 2020-11-17 10:01:00, 2020-12-22-10.04.27.351851, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
29	**UMOWA PRZENIESIENIA UDZIAŁU W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI BUDYNKU**, 3395/2020, 2020-12-10, IGA IRENA PŁASZEWSKA PIEKARCZYK, OPOLE; 296-299 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00014615/20/001, 2020-12-10 15:54:00, 2021-01-08-13.10.27.881873, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			**3**	2, 9
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu			NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 4570/149 I 4572/145 ZAPISANE W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ PO ISTNIEJACEJ DRODZE WEWNĘTRZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 4571/145 ZAPISANEJ W KW 45269	
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00045269 /	
		Inne informacje	DZ. 4571/145	

Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			**4**	2, 10
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**	
Treść wpisu			NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 4570/149 OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PO ISTNIEJACEJ DRODZE WEWNĘTRZNEJ, A NADTO PASEM O SZEROKOŚCI 2,5 M BIEGNĄCYM WZDŁUŻ GRANICY MIĘDZY DZIAŁKAMI NR 4569/149 I 4570/149 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI ORAZ UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 4569/149 ZAPISANEJ W KW 45402	
Przedmiot wykonywania			DZ. 4570/149 PAS O SZER. 2,5 M	
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00045402 /	
		Inne informacje	DZ. 4569/149	

Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			**5**	2, 11
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Rodzaj wpisu			**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**
Treść wpisu			NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGI POLEGAJĄCE NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 4570/149 (MAPA 4)OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PASEM SZEROKOŚCI 6 METRÓW I SZLAKIEM WYTYCZONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ K.6 W AKTACH KW NR 45840, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 4572/145 (MAPA 4) ZAPISANEJ W KW 45840
Przedmiot wykonywania			DZ. 4570/149 PAS SZER. 6 M.
Wskazania innej nieruchomości - *nieruchomość władnąca*	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00045840 /
		Inne informacje	DZ. 4572/145

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu 23
Numer wpisu	**8**	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	W STOSUNKU DO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO, PROWADZĄCEGO DO DNIA 11 KWIETNIA 2019 R. (DATA ZGONU DŁUŻNIKA) DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ BUSINESS PARTNER PRZEMYSŁAW KLIMKOWSKI, PESEL 76081713212, OGŁOSZONA ZOSTAŁA UPADŁOŚĆ	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu 28
Numer wpisu	**9**	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ WPISANEGO NA RZECZ PRZEMYSŁAWA KLIMKOWSKIEGO - NA PODSTAWIE ART. 626 ZE ZNAKIEM 13 K.P.C.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**5**	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy	

wpisu	
2	**UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI**, 2745/94, 1994-10-13, EWA NIEDZIAŁKOWSKA, RACIBÓRZ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)* DZ. KW.//00002630/94/, 1994-10-18 00:00:00, 1994-11-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
9	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 4379/2006, 2006-09-26, EWA NIEDZIAŁKOWSKA, RACIBÓRZ; 2, /00045269/ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00004789/06/, 2006-09-28 09:24:00, 2006-11-22 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
10	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ**, 6020/2006, 2006-11-23, DOROTA MAZUR, RACIBÓRZ; 2, /00045402/ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00005912/06/, 2006-11-24 08:45:00, 2006-12-15 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
11	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 1030/2007, 2007-02-27, EWA NIEDZIAŁKOWSKA, RACIBÓRZ; 2-4, /00045840/ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW.//00001294/07/, 2007-02-28 10:25:00, 2007-04-16 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
23	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, V GU 17/20, 2020-07-30, SAD REJONOWY W OPOLU, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, OPOLE; 268 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00012783/20/001, 2020-09-29 12:14:00, 2020-11-04-12.28.58.455401, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
28	**ART. 626 ZE ZNAKIEM 13 § 1 USTAWY Z DNIA 17 LISTOPADA 1964 R. KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO (T.J. DZ. U. Z 2019 R., POZ. 1460 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./GL1R/00014896/20/001, 2020-12-22 10:45:00, 2020-12-23-09.53.38.577274, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GL1R/00029355/9**, STAN Z DNIA 2021-02-26 12:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RACIBORZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

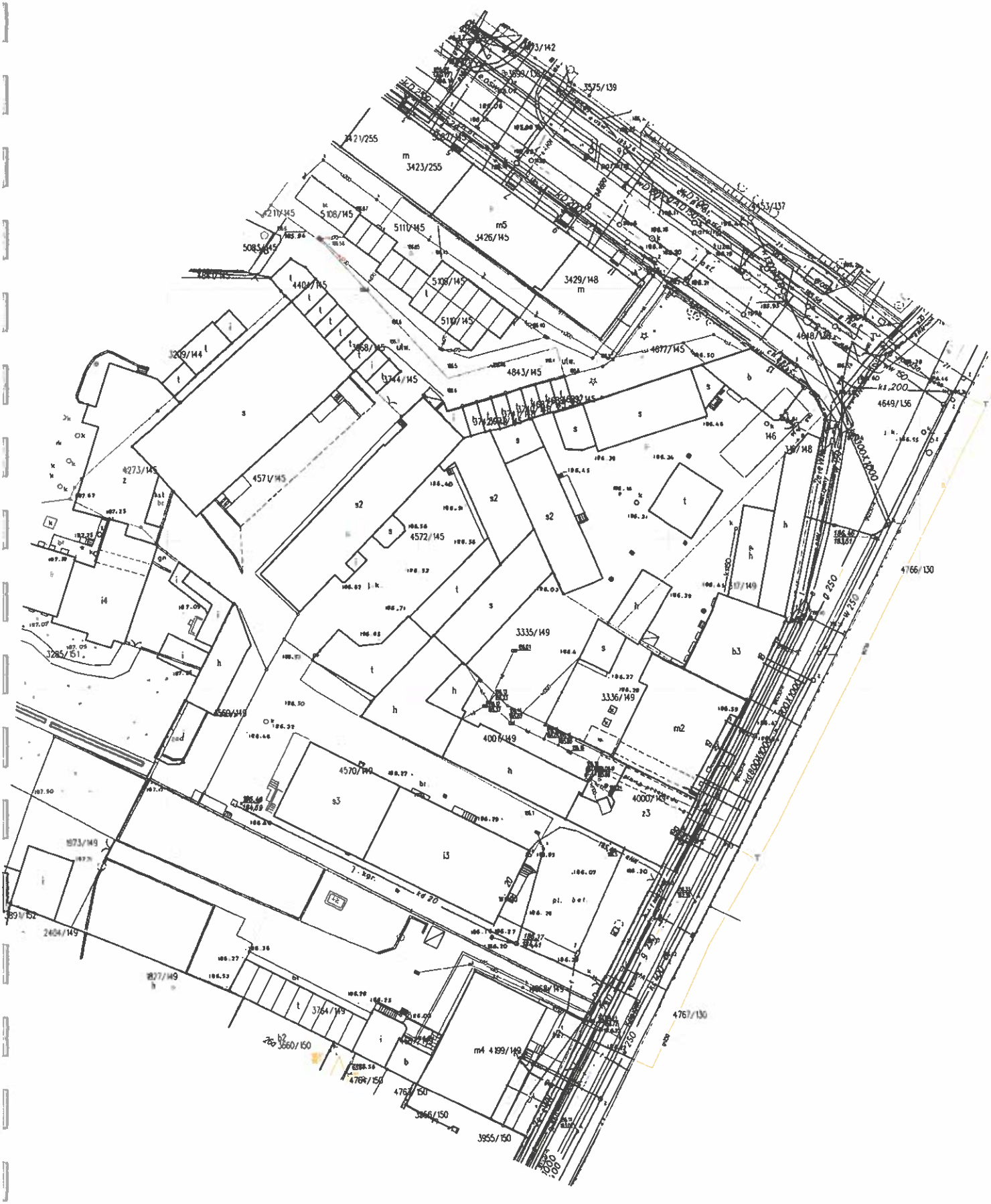
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	14, 16, 17, 22
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**2417971,17** (DWA MILIONY CZTERYSTA SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 17/100) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 2	

	Lp. 2.	4
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 KREDYT NR 54 1020 2368 0000 2696 0037 3084 Z DNIA 16.01.2008
Termin zapłaty		2027-12-27
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 01629826300000

Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**	15, 16, 17
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta		**628672,50** (SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT DWA 50/100) **ZŁ**	
Odsetki *(rodzaj)*		ZMIENNE	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
	Lp. 2.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 KREDYT NR 54 1020 2368 0000 2696 0037 3084 Z DNIA 16.01.2008R.	
Termin zapłaty		2027-12-27	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 01629826300000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2008-01-16, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 BYTOM; 142 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00000554/08/001, 2008-01-17 10:34:00, 2008-03-12-12.26.57.300003, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
15	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2008-01-16, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 BYTOM; 142 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00000554/08/002, 2008-01-17 10:34:00, 2008-03-12-12.26.57.300003, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
16	**UMOWA MAJĄTKOWA**, 2220/2010, 2010-03-15, JANINA DURZYŃSKA TRYBUS, RUDA ŚLĄSKA; 168-169 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00002580/10/001, 2010-03-22 11:58:37, 2010-05-06-10.47.40.268419, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
17	**UMOWA O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO**, 2225/2010, 2010-03-15, JANINA DURZYŃSKA TRYBUS, RUDA ŚLĄSKA; 164-165 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00002580/10/001, 2010-03-22 11:58:37, 2010-05-06-10.47.40.268419, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
22	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU**, DZ.KW 8269/20, 2020-05-26, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ V KSIĄG WIECZYSTYCH, RACIBÓRZ; 252 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GL1R/00008269/20/001, 2020-05-26 08:21:00, 2020-05-26-13.06.51.659556, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*


3423/255
5108/145
5111/145
5109/145
5110/145
3426/145
3429/148
4404/145
3209/144
4571/145
4273/145
4572/145
4843/145
4677/145
4649/136
4766/130
3335/149
3336/149
4007/149
4570/149
3285/151
4767/130
3955/150
3660/150
4764/150
4763/150
3966/150
4189/149
3764/149
2404/149
1873/149

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 - BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbojko@gmail.com Telefon: +48662011119 REGON: 240437870

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbojko@gmail.com Telefon: +48662011119 REGON: 240437870

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

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

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 144,58 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	144,58
Termin płatności	12.03.2020

6 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) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
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, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
5. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
6. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 15a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

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

1017655498/pc:100000256891619/BE20 · PIN: 4270

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacje, skargę lub zażalenie może być złożone w formie:
   1) pisemnej – osobiście 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 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, skargę 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 szczególnie 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 przyczyny 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 tą 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 tą 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 konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platform ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU 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 standardowych składników 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 konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny i doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
E-mail: hsbojko@gmail.com
Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 27.02.2020 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe
Tomasz Strzelczyk
40-768 Katowice, ul. Zielona 24
email: [illegible]@gemipzu.
tel: 504 [illegible] 866

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

1017655498/pc:100000256891619/BE20 PIN: 4270