



**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 MIESZKALNYM  
JEDNORODZINNYM**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566**

**Antoniów ul. Ozimska 11**



**PIEKARY ŚL. 19.05.2021 r.**





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

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	Antoniów ul. Ozimska 11, gmina Ozimek, powiat opolski		
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr: 639/67 zabudowana domem jednorodzinnym i budynkiem gospodarczym, 475 niezabudowana, 40 niezabudowana i 823 niezabudowana, objęta księgą wieczystą OP10/00143821/0.  Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działki nr 639/67, 475, 40 i 823, objętej księgą wieczystą OP10/00143821/0.		
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego		
<b>Nr działki, obręb, powierzchnia</b>	639/67 o pow. 1000 m <sup>2</sup> obręb Antoniów 475 i 823 o pow. 1600 m <sup>2</sup> i 3400 m <sup>2</sup> obręb Szczedrzyk 40 o pow. 590 m <sup>2</sup> obręb Dylaki		
<b>Nr księgi wieczystej</b>	OP10/00143821/0		
	<b>Nr działki</b>	<b>Wartość rynkowa</b>	<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży</b>
	639/67	399 000 zł	319 200 zł
	475	8 000 zł	6 400 zł
	823	13 200 zł	10 560 zł
	40	2 300 zł	1 840 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>422 500 zł</b>	<b>338 000 zł</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	19.05.2021 r.		
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	19.05.2021 r.		

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*





## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	2
<b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	4
<b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY</b> .....	4
<b>3. CEL WYCENY</b> .....	4
<b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....	4
<b>4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY</b> .....	4
<b>4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY</b> .....	4
<b>4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY</b> .....	4
<b>4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</b> .....	5
<b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	5
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ</b> .....	5
<b>6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI</b> .....	5
<b>6.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	10
<b>6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	13
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b> .....	23
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	25
<b>8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ</b> .....	25
<b>8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY</b> .....	25
<b>8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA PARAMI...</b>	26
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – CZĘŚĆ ZABUDOWANA</b> .....	28
<b>9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI</b> .....	28
<b>9.2. WYBÓR NIERUCHOMOŚCI DO PORÓWNAŃ</b> .....	29
<b>9.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH</b> .....	29
<b>9.4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI – TABELY PORÓWNAWCZE</b> .....	30
<b>10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI NIEZABUDOWANE</b> .....	32
<b>10.1. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ</b> .....	32
<b>10.2. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI</b> .....	33
<b>10.3. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH</b> .....	34
<b>10.4. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH</b> .....	34
<b>10.5. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	35
<b>10.5.1. NIERUCHOMOŚĆ STANOWIĄCA DZIAŁKĘ NR 475</b> .....	35
<b>10.5.2. NIERUCHOMOŚĆ STANOWIĄCA DZIAŁKĘ NR 823</b> .....	36
<b>10.5.3. NIERUCHOMOŚĆ STANOWIĄCA DZIAŁKĘ NR 823</b> .....	37
<b>11. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</b> .....	37
<b>12. WNIOSKI Z WYCENY</b> .....	38
<b>13. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b> .....	38
<b>14. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	39



## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomością gruntową stanowiącą działki nr: 639/67 zabudowana domem jednorodzinny i budynkiem gospodarczym, 475 niezabudowana, 40 niezabudowana i 823 niezabudowana, objęta księgą wieczystą OP10/00143821/0.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości stanowiącej działki nr 639/67, 475, 40 i 823, objętej księgą wieczystą OP10/00143821/0.

## **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 14.04.2021 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 Rzecznawców 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 28.04.2021 r.
- badanie KW OP10/00143821/0 w dniu 18.05.2021 r.
- mapa ewidencyjna z dnia 17.05.2021 r.
- wypis z rejestru gruntów G.393, G.160, G.277 z dnia 18.05.2021 r.
- informacje uzyskane od Właściciela
- informacje zawarte na geoportalu gminy Ozimek i powiatu opolskiego
- 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	18.05.2021 r.
Data na którą określono wartość	19.05.2021 r.
Data oględzin nieruchomości	28.04.2021 r.
Data sporządzenia operatu	19.05.2021 r.

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

##### 6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP10/00143821/0, która w dniu 18.05.2021 r. zawierała następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	5, 6, 7, 8
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	475	5, 6, 7, 8
Identyfikator działki	<a href="#">160908 5.0130.AR 2.475</a>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0130, SZCZEDRZYK	



Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, SZCZEDRZYK	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		40			5, 6, 7, 8
Identyfikator działki		<a href="#">160908 5.0005.AR 10.40</a>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0005, DYLAKI			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	2	OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, DYLAKI	
Sposób korzystania		Ł - ŁĄKI TRWAŁE			
Numer księgi dawnej		Lp. 1.	WYK. HIP. T. 37 K. 1289 SZCZEDRZYK		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		639/67			5, 6, 7, 8
Identyfikator działki		<a href="#">160908 5.0001.AR 1.639/67</a>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0001, ANTONIÓW			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	3	OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, ANTONIÓW	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE			
Oznaczenie zbioru dokumentów		Lp. 1.	ZD NR 6168		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki		823			5, 6, 7, 8
Identyfikator działki		<a href="#">160908 5.0130.AR 1.823</a>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0130, SZCZEDRZYK			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, SZCZEDRZYK	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE			
Oznaczenie zbioru dokumentów		Lp. 1.	ZD NR 9827		
					Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,6590 HA			5, 6, 7, 8
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>					
<b>BRAK WPISÓW</b>					



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

## 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	---1, 2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SEBASTIAN TRZENSIOK, EDWARD, LIDIA, 72111700115			

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			17
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	DO NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 10/20			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ROBERT BIAŁDYGA , 76073113194		

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWNIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD UDZIELONEGO KREDYTU SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W OŚWIADCZENIU BANKU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ TEGO WPISU, KREDYT OBROTOWY NR 003/14/25 Z DNIA 15.05.2014 R.	
	Lp. 2.	2	KREDYT, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWNIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD UDZIELONEGO KREDYTU SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W OŚWIADCZENIU BANKU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ TEGO WPISU, KREDYT INWESTYCYJNY NR 003/14/21 Z DNIA 15.05.2014 R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				



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

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA" ODDZIAŁ W IMIELINIE, KATOWICE, 00049658000000</b>	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>		12, 13, 14, 15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>3775000,00 (TRZY MILIONY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANYCH, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM KOSZTY UBEZPIECZENIA, OPŁATY I PROWIZJE., UMOWA NR 001/12/36 Z DNIA 09.03.2012R.	
	Lp. 2.	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UMOWY PRZEJĘCIA DŁUGU, UMOWA PRZEJĘCIA DŁUGU NR 001/18/56 Z DNIA 30.03.2018R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU Z TYTUŁU NINIEJSZEJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE POWSTAŁE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 3.000.000,00,-ZŁOTYCH WPISANEJ POD NUMEREM HIPOTEKI "2" NA RZECZ ŚLĄSKIEGO BANKU SPÓŁDZIELCZEGO "SILESIA" W KATOWICACH ODDZIAŁ W IMIELINIE.	
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁBICIAŻA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI KW NR GL1Z/00000677/9, KW NR GL1Z/00010198/0, KW NR GL1Z/00001062/2, KW NR GL1Z/00000676/2, KW NR GL1Z/00001974/8 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOPISSANO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY - POLA 4.4.1.8 B,C.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA" ODDZIAŁ W KATOWICACH, KATOWICE, 000496580, 0000069956</b>	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>4</b>		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>1497000,00 (JEDEN MILION CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA, PROWIZJE, OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTOWA NR 001/18/72 Z DNIA 12.06.2018R.	





RZECZOWNAWCA 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

Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁBICIAŻA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI KW NR GL1Z/00000677/9, KW NR GL1Z/00010198/0, KW NR GL1Z/00001062/2, KW NR GL1Z/00000676/2, KW NR GL1Z/00001974/8, KW NR GL1G/00107452/0, KW NR GL1G/00131823/9, KW NR GL1G/00131824/6, KW NR GL1G/00131822/2	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY „SILESLIA”, KATOWICE, 000496580

W dniu 18.05.2021 r. w rejestrze gruntów zawarto m.in. następujące dane:

Nr jednostki rejestrowej: **G.393**

Pozycja kartoteki budynków: **160908\_5.0001.G.393**

**rodzaj prawa: własność, udział: 1/1**

**TRZENSIOK SEBASTIAN (EDWARD LIDIA)**

Zam.: 41-807 ZABRZE, ul. STAWOWA 7

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytkowników	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
1	639/67	ANTONIÓW, ul. OZIMSKA 11	tereny mieszkaniowe grunty orne	B RVI	0,0800 0,0200	0,1000	OP10/00143821/0
Identyfikator działki: 160908_5.0001.AR_1.639/67 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć					<b>Razem:</b>	<b>0,1000</b>	<b>0,1000</b>

Nr jednostki rejestrowej: **G.160**

**rodzaj prawa: własność, udział: 1/1**

**TRZENSIOK SEBASTIAN (EDWARD LIDIA)**

Zam.: 41-807 ZABRZE, ul. STAWOWA 7

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytkowników	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
2	475	SZCZEDRZYK, ul. PUSTKÓW	grunty orne grunty orne	RIVa RV	0,0800 0,0800	0,1600	OP10/00143821/0
Identyfikator działki: 160908_5.0130.AR_2.475 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
1	823	SZCZEDRZYK	grunty orne grunty orne	RV RVI	0,1500 0,1900	0,3400	OP10/00143821/0
Identyfikator działki: 160908_5.0130.AR_1.823 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć					<b>Razem:</b>	<b>0,5000</b>	<b>0,5000</b>



Nr jednostki rejestrowej: G.277

rodzaj prawa: własność, udział: 1/1  
TRZENSIOK SEBASTIAN (EDWARD LIDIA)  
Zam.: 41-807 ZABRZE, ul. STAWOWA 7

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.	
					użytków w ha	działki w ha		
10	40	DYLAKI	łaki trwałe	ŁIV	0,0140	0,0590	OP10/00143821/0	
			łaki trwałe	ŁV	0,0420			
			grunty pod rowami	W	0,0030			
Identyfikator działki: 160908_5.0005.AR_10.40 Rejon statystyczny: 576250 Uwagi: Korekta numeru: dz 40 (3NK) -> dz 40 (10)					Razem:	0,0590	0,0590	

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 działkach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. 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.

Wydruk księgi wieczystej oraz kopia wypisu z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

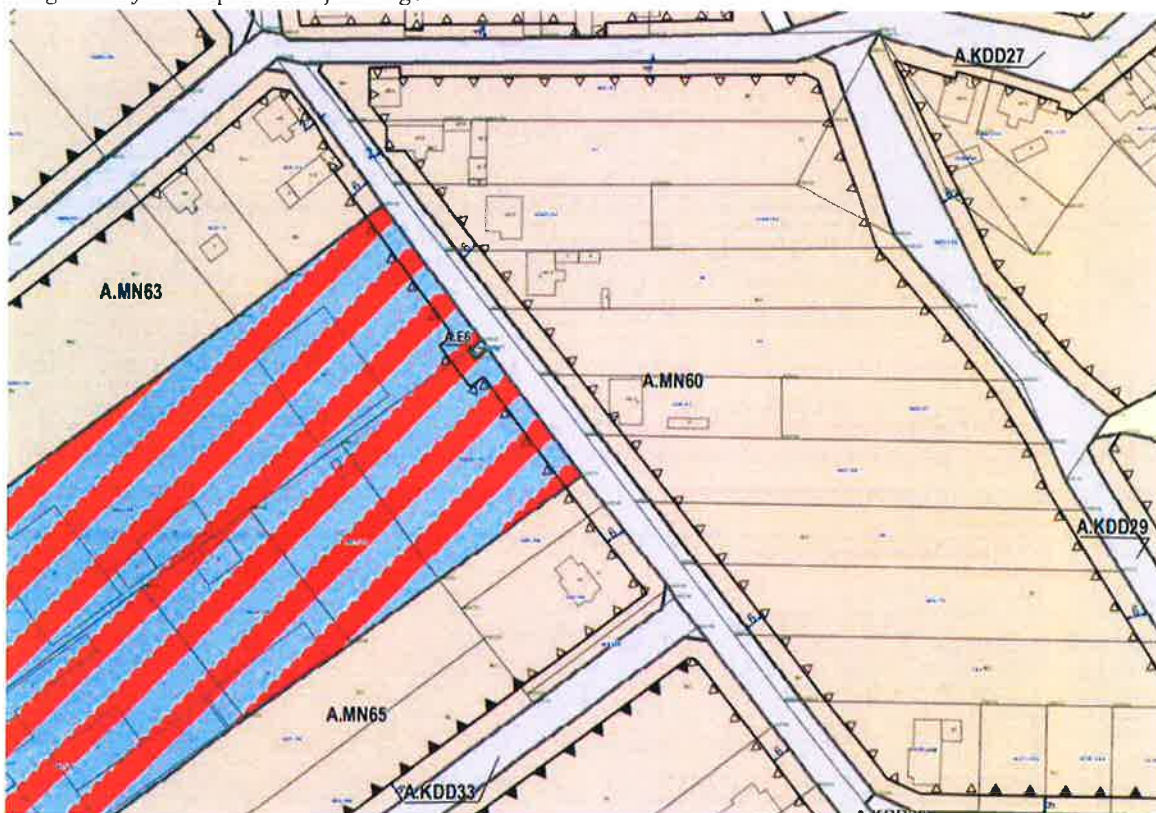
## 6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie nieruchomości ustala się, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



Działka nr 639/67 zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego dnia 3 listopada 2020 r. poz. 2958 przedmiotowa działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem AMN60, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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



Działka nr 475 położona jest na obszarze, dla którego nie sporządzono planu miejscowego. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek”, przedmiotowa działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem J13R, co oznacza tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

<sup>1</sup> [https://ozimek.pl/static/img/k01/planowanie\\_przestrzenne/ozimek/2020/Zalacznik\\_nr\\_1\\_do\\_uchwały\\_nr\\_XXIV-217-20.pdf](https://ozimek.pl/static/img/k01/planowanie_przestrzenne/ozimek/2020/Zalacznik_nr_1_do_uchwały_nr_XXIV-217-20.pdf)

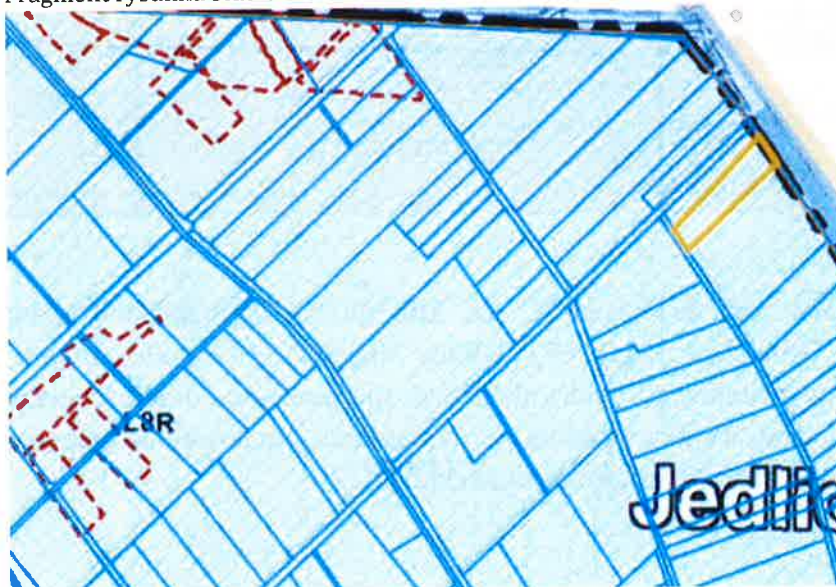


Fragment rysunku studium<sup>2</sup>



Działka nr 823 położona jest na obszarze, dla którego nie sporządzono planu miejscowego. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek”, przedmiotowa działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem L8R, co oznacza tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Fragment rysunku studium<sup>3</sup>



<sup>2</sup> Ozimek - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net)

<sup>3</sup> Ozimek - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net)



Działka nr 40 położona jest na obszarze, dla którego nie sporządzono planu miejscowego. Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek”, przedmiotowa działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem E4RZ, co oznacza tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Fragment rysunku studium<sup>4</sup>



### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna



Gmina Ozimek jest gminą miejsko – wiejską, położoną we wschodniej części województwa opolskiego, w powiecie opolskim, w odległości około 20 km od miasta wojewódzkiego. Gmina położona jest w dorzeczu Odry, w zlewni rzeki Mała Panew. Od wschodu graniczy z miejsko – wiejskimi gminami Dobrodzień i Kolonowskie, od południa z gminą Izbicko oraz miastem i gminą Strzelce Opolskie, od zachodu z gminą Chrzastowice, a od północy z gminami Zębówice i Turawa.

<sup>4</sup> [Ozimek - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](#)



Dzisiejszy Ozimek to miasto Ozimek z Nową Schodnią i 12 sołectw – Antoniów, Biestrzynnik, Chobie, Dylaki, Grodziec, Jedlice, Krasiejów, Krzyżowa Dolina, Mnichus, Pustków, Schodnia i Szczedrzyk. Najdłuższą historię pisaną mają tereny leżące współcześnie w Schodni (pierwsze wzmianki z 1464 r.), Szczedrzyka (1300 r.) i Krasiejowa, o którym pierwsze pisane świadectwo pochodzi z 1292 roku.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Ozimka kształtowała się przez wiele wieków i miała na nią wpływ uwarunkowania o różnej genezie. Do najważniejszych czynników należą: uwarunkowania historyczne, uwarunkowania przyrodnicze (w tym pokrycie terenu – lasy, ukształtowanie terenu) oraz trwałe elementy zagospodarowania zarówno naturalne jak antropogeniczne, takie jak : rzeki, drogi wysokich klas technicznych, tereny kolejowe które stanowią bariery przestrzenne. W Ozimku są nimi Mała Panew, droga krajowa 46, tereny kolejowe. Są one możliwe do przekroczenia jedynie w miejscach wyznaczonych przepraw: mostów, wiaduktów, przejść dla pieszych, przy czym linia kolejowa PKP stanowi barierę o relatywnie niskiej uciążliwości (sporadyczny ruch pociągów) i nie jest tak istotna jak DK 46. Struktura przestrzenna Gminy Ozimek świadczy o tym, że powstała ona poprzez połączenie w jeden organizm jednostek osadniczych, miasta Ozimka i gmin wiejskich. W strukturze gminy wyróżnia się 12 jednostek strukturalnych o następujących podstawowych funkcjach:

- miasto Ozimek z Nową Schodnią – lokalny ośrodek wielofunkcyjny, oraz sołectwa:
- Antoniów – funkcja mieszkaniowa,
- Biestrzynnik - funkcja rolnicza, osadnicza i znaczące predyspozycje do funkcji turystycznych (m.in. agroturystyka),
- Chobie - funkcja rolnicza, osadnicza i predyspozycje do funkcji turystycznych (m.in. agroturystyka),
- Dylaki - funkcja rolnicza, osadnicza i predyspozycje do funkcji turystycznych (m.in. agroturystyka),
- Grodziec - funkcja osadnicza i znaczące predyspozycje do funkcji rekreacji i wypoczynku, funkcja wytwórcza,
- Jedlice – funkcja przemysłowa oraz w niewielkim stopniu osadnicza,
- Krasiejów - funkcja rolnicza, osadnicza i turystyczna,
- Krzyżowa Dolina – funkcja rolnicza i predyspozycje do rozwoju funkcji agroturystycznej,
- Mnichus – funkcja rolnicza i agroturystyczna,
- Pustków – funkcja rolnicza,
- Schodnia – funkcja rolnicza,
- Szczedrzyk – funkcja osadnicza, wytwórcza, rolnicza i rekreacyjna.

Dwie funkcje terenów są dominujące w strukturze przestrzennej samego miasta:

- zabudowa mieszkaniowa z usługami różnego typu i różnej wielkości usytuowana po północnej i północno – zachodniej części miasta,



- tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej zlokalizowane na południe i południowy – zachód rzeki Mała Panew.

Ściśle związanymi z miastem są wsie: Antoniów, Krasiejów, Schodnia Nowa i Schodnia. Ze względu na praktyczne wyczerpanie się rezerw rozwojowych miasta (zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego), stanowią one naturalne zaplecze jego rozwoju miasta. Procesy urbanizacyjne, zwłaszcza w ostatnim dwudziestolecu, wyrażające się m.in. rozwojem zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych dróg spowodowały zatarcie wyraźnych granic pomiędzy niektórymi jednostkami. Zatarciu uległy granice pomiędzy miastem Ozimkiem i Schodnią, Antoniowem, Krasiejowem oraz granice pomiędzy sołectwami. Schodnia i Pustków czy Szczedrzyk i Pustków. Pozostałe sołectwa (wsie sołeckie) otoczone kompleksami terenów rolnych i lasów wyraźnie wyodrębniają się w strukturze gminy. Realizowana w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa przyjmuje formy charakterystyczne dla osiedli podmiejskich, a przebudowywana istniejąca zabudowa też coraz częściej zatracą swój pierwotny charakter zabudowy wiejskiej. Coraz częściej realizowane są zespoły zabudowy jednorodzinnej budowane w systemie deweloperskim.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy Ozimek charakteryzują następujące cechy istniejącego zagospodarowania:

- koncentracja usług o znaczeniu gminnym w obszarze miasta,
- koncentracja funkcji przemysłowo-składowych w rejonie Huty Małapanew,
- koncentracja funkcji usługowych w pasmach położonych wzdłuż ulic: Wyzwolenia, Opolskiej i Częstochowskiej,
- skupienie funkcji mieszkaniowej - w zabudowie wielorodzinnej w Ozimku, - jednorodzinnej we wsiach gminnych,
- coraz intensywniejsze rozpraszanie funkcji mieszkaniowej (zabudowa jednorodzinna) na terenach które winny być wyłączone z zabudowy.

Łączna powierzchnia użytków rolnych miasta i gminy Ozimek wynosi 4.141 ha (4028 ha obszar gminy, 113 ha – miasto Ozimek), z czego:

- grunty orne 2264 ha,
- sady 27 ha,
- łąki trwałe 1523 ha,
- pastwiska trwałe 55 ha,
- grunty rolne zabudowane 148 ha,
- grunty pod stawami 54 ha,
- grunty pod rowami 70 ha.



#### Położenie gminy Ozimek<sup>5</sup>



#### Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w gminie Ozimek.

Działka nr 639/67 położona jest w sołectwie Antoniów, przy ul. Ozimskiej, w otoczeniu rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów niezagospodarowanych. Naprzeciwko znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Ozimskiej.

#### Otoczenie



<sup>5</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/2809412#map=11/50.6861/18.2277>





Działka nr 475 położona jest w Szczedrzyku, wśród terenów użytkowanych rolniczo, dojazd drogą gruntową.

Działka nr 823 położona jest w Szczedrzyku, wśród terenów użytkowanych rolniczo, dojazd drogą gruntową.

Działka nr 40 położona jest w obrębie Dylaki, wśród terenów użytkowanych rolniczo, dojazd drogą gruntową.

### Opis działek

Szacowana nieruchomość stanowiąca działkę nr **639/67** ma powierzchnię 1000 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt trapezu, jest płaska, równa, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkiem gospodarczym murowanym, wiatą drewnianą. Niezabudowana część nieruchomości zainwestowana jest ciągami pieszo-jezdnymi wykonanymi z kostki betonowej pełnej i ażurowej oraz zielenią urządzoną i altaną grilową. Działka ogrodzona ogrodzeniem ze sztachet drewnianych na podmurówce oraz z siatki na słupkach stalowych, brama wjazdowa stalowa z wypełnieniem z drewnianych sztachet.

Szacowana nieruchomość<sup>6</sup>



<sup>6</sup> [Ozimek - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](http://Ozimek - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net))



### Opis zabudowy

Działka nr 639/67 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym, z użytkowym poddaszem, wybudowany najprawdopodobniej w latach 60-tych XX wieku. Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej z cegły, wykończony tynkiem, nieocieplony. Wokół budynku wykonano drenaż i izolacje. Dach konstrukcji drewnianej kryty dachówką. /okna PCV, na poddaszu także okna połaciowe drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane oraz płycinowe z przeszkleniem. Podłogi wykończone płytkami ceramicznymi i panelami, ściany malowane a w pomieszczeniach narażonych na działanie wilgoci oblicowane płytkami ceramicznymi. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 161 m<sup>2</sup>. Na powierzchnię tę składają się następujące pomieszczenia:

- parter: ganek, przedpokój, salon, sypialnia, jadalnia, kuchnia, łazienka, pralnia
- poddasze: 4 pokoje, komunikacja, zabudowany balkon nad gankiem.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna (około 10 letnia), wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie z kominka z wkładem grzewczym i rozproszaniem za pomocą kaloryferów.

Nieruchomość zabudowana jest także budynkiem garażu i budynkiem gospodarczym. Na działce znajduje się także altana grillowa z grillem klinkierowym.

Zużycie obiektu budowlanego jest utratą jego wartości w stosunku do kosztów wytworzenia (budowy) nowego obiektu, w wyniku zużycia technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego.

Na zużycie techniczne wpływ mają czynniki:

- wiek obiektu,
- trwałość zastosowanych materiałów,
- jakość wykonawstwa budowlanego,
- prowadzona gospodarka remontowa,
- warunki eksploatacji obiektu,
- stan środowiska eksploatacji obiektu.

Zużycie techniczne budynku określono na 20% co odpowiada stanowi technicznemu dobremu.

Na zużycie funkcjonalne obiektu budowlanego wpływ mają czynniki:

- zmiana preferencji i wymagań użytkowników w zakresie bryły architektonicznej budynku i aranżacji wnętrza,
- zmiana funkcji obiektu,
- postęp techniczny,
- zmiana norm i warunków technicznych użytkowania obiektu.

Zużycie funkcjonalne nie występuje.



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

Na zużycie środowiskowe obiektu budowlanego wpływ mają czynniki:

- stan środowiska naturalnego,
- zapotrzebowanie społeczne na określony sposób użytkowania obiektu budowlanego.

Zużycie środowiskowe nie występuje.

Szacowana nieruchomości





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



**Działka nr 475**, o powierzchni 1600 m<sup>2</sup>, położona w Szczedrzyku przy ul. Pustków, o szerokości około 14 m i długości około 115 m, równa, płaska bez utrudnień w użytkowaniu rolniczym.



**Działka nr 823**, położona w Szczedrzyku, o powierzchni 3400 m<sup>2</sup>, o szerokości około 26 m i długości około 127 m, równa, płaska, z zadrzewieniami i zakrzaczzeniami.



**Działki nr 40**, położona w obrębie Dylaki, o powierzchni 590 m<sup>2</sup>, w części stanowi użytek W, długa i wąska.



## 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określaną 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 gminy Ozimek pod kątem obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Okres analizy zawiera się między styczniem 2019 r. a majem 2021 r.

Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jest rynkiem średnio rozwiniętym, w badanym okresie zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi



kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

L.P.	Data transakcji	Nr repertorium	Lokalizacja	Cena transakcyjna	Pow. Działek
1.	07.01.2021	7/2021	Pustków ul. Ozimska	399 000 zł	1008
2.	09.10.2020	3369/2020	Szczedrzyk ul. Rybacka	600 000 zł	7498
3.	21.08.2020	2562/2020	Antoniów ul. Jedlicka	485 000 zł	1172
4.	30.07.2020	2228/2020	Antoniów ul. Graniczna	290 000 zł	972
5.	17.07.2020	3756/2020	Schodnia ul. Polna	360 000 zł	1250
6.	21.02.2020	998/2020	Antoniów ul. Danysza	270 000 zł	2753
7.	29.01.2020	301/2020	Schodnia ul. Rzeczna	379 000 zł	866
8.	21.01.2020	155/2020	Schodnia ul. Opolska	237 000 zł	4832
9.	06.11.2019	13796/2019	Antoniów ul. Tysiąclecia	190 000 zł	3825
10.	10.06.2019	1555/2019	Schodnia ul. Gołaba	400 000 zł	1930
11.	21.05.2019	1339/2019	Antoniów ul. Akacyjowa	370 000 zł	607

Podaż na lokalnym rynku rozumianym jako obszar gminy Ozimek, określono, na podstawie anonsów w popularnych portalach nieruchomościowych, na kilka ofert o cenach ofertowych zawierających się w przedziale od 398 000 zł (nowy, w stanie developerskim) do 720 000 zł (stosunkowo nowy, wykończony).

W celu oszacowania wartości rynkowej działek niezabudowanych przeanalizowany lokalny rynek gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu pod uprawy rolne rozumiany jako obszar gminy Ozimek. Stwierdzono, że lokalny rynek w tym segmencie rynku jest średnio rozwinięty, stosunkowo często dochodzi na nim do zawarcia transakcji. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do działek szacowanych, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

L.P.	Data transakcji	Nr repertorium	Położenie	Powierzchnia	Użytek	Cena transakcyjna	Cena jedn.
1.	12.02.2021	938/2021	Szczedrzyk	1400	ŁIV	8 500 zł	6,07 zł
2.	07.10.2020	3286/2020	Szczedrzyk	9081	ŁIV, RIVa, RIVb	27 000 zł	2,97 zł
3.	04.09.2020	2242/2020	Dylaki	3337	ŁV, W	2 000 zł	0,60 zł
4.	27.07.2020	3148/2020	Szczedrzyk	6000	RIVb, ŁIV, RV	17 400 zł	2,90 zł
5.	28.02.2020	1494/2020	Szczedrzyk	1375	RV	8 000 zł	5,82 zł
6.	31.10.2019	3294/2019	Szczedrzyk/Dylaki	6824	RIVa	13 500 zł	1,98 zł
7.	25.09.2019	2637/2019	Dylaki	7660	ŁV	9 000 zł	1,17 zł
8.	18.09.2019	5694/2019	Szczedrzyk	1500	ŁIV	2 500 zł	1,67 zł





9.	11.07.2019	2275/2019	Dylaki	10220	Lz	17 700 zł	1,73 zł
10.	25.06.2019	2040/2019	Dylaki	3338	ŁV	4 000 zł	1,20 zł
11.	10.05.2019	1534/2019	Szczedrzyk	5100	RV	12 200 zł	2,39 zł

### **Aktualizacja cen transakcyjnych**

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomościami podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku oscyluje wokół 0 – co oznacza, że ceny na lokalnym rynku są stabilne i nie ma podstaw do aktualizacji cen transakcyjnych.

## **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 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.

### **8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami**

Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENÍ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

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

www.hsbojko.pl

---

Ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taką jak np. 1 m powierzchni gruntu czy budynku lub roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości.

Rzecznawca majątkowy powinien mieć na uwadze konieczność stosowania identycznych jednostek odniesienia.

W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Wynika to głównie ze stosowania Standardów Rzecznawców Majątkowych Standard III.7. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że wskazywane powierzchnie budynków, na podstawie których możliwe byłoby zastosowanie jednostki porównawczej, podawane były bez adnotacji o jaki rodzaj powierzchni chodzi - np. powierzchnię użytkową, powierzchnię ogólną, powierzchnię netto itp. oraz na podstawie jakich norm dokonano obmiarów tych powierzchni. Ma to szczególne znaczenie, zwłaszcza w przypadku, gdy nie jest równie możliwe ustalenie powierzchni budynków szacowanych w oparciu o jakąkolwiek normę ISO lub PN - obligatoryjnym jest więc założenie, że jednostki porównawcze muszą być jednorodne, a w przypadku nieruchomości szacowanej, jak i nieruchomości przyjętych do porównań takich założeń, po przebadaniu aktów notarialnych i analizie dostępnych informacji o szacowanej nieruchomości, nie da się spełnić.

Dostępne do analizy rynku nieruchomości transakcje nieruchomościami nie zawierały pewnej informacji co do sposobu ustalania obmiarów obiektów wchodzących w skład tych nieruchomości, zdecydowano więc przyjąć jako jednostkę porównawczą całą nieruchomość czy wydzieloną jej część, a wskazywane powierzchnie budynków potraktować jako informację pomocniczą. Ponadto, w trakcie analizy rynku stwierdzono, że na cenę transakcyjną wpływ mają takie cechy jak wielkość działki oraz jej zagospodarowanie, a cech tych nie można w żaden sposób powiązać z powierzchnią budynku, co za tym idzie zastosowanie jako jednostki porównawczej powierzchni użytkowej budynku w zakresie tych cech dałoby błędne i zafałszowane wyniki.



## 9. Określenie wartości nieruchomości – część zabudowana

### 9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyróżnionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

**Lokalizacja 20%** – rozumiana jako usytuowanie w stosunku do infrastruktury społecznej, komunikacji publicznej, drogi dojazdowej

- bardzo dobra
- dobra
- przeciętna

**Wielkość budynku 20%** - im większy budynek tym droższy

- korzystny
- przeciętny
- niekorzystny

**Stan techniczny 50%** – uzależnione od wieku budynku, prowadzonej gospodarki remontowej, odpowiedniej konserwacji i eksploatacji, wyposażenia w instalacje i sposobu ogrzewania

- bardzo dobry
- dobry
- średni (przeciętny)
- niski

**Wielkość i zagospodarowanie działki 10%** – rozumiana jako powierzchnia zapewniająca komfortowe użytkowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz zaspokajająca funkcję rekreacyjną oraz jej zagospodarowanie budynkami zwiększającymi użyteczność nieruchomości, małą architekturą itp.

- korzystna
- przeciętna
- niekorzystna



## 9.2. Wybór nieruchomości do porównań

Ze zbioru 8 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną

$$C_{\min} = 190\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\max} = 600\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 600\ 000\ \text{zł} - 190\ 000 = 420\ 000\ \text{zł}$$

$$\Delta C = 410\ 000\ \text{zł}$$

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (nieruchomości w dalszej części opracowania oznaczone jako nieruchomości A, B i C).

Ceny nieruchomości podobnych:

A – nieruchomość w Antoniowie przy ul. Jedlickiej	485 000 zł
B – nieruchomość w Antoniowie przy ul. Granicznej	290 000 zł
C – nieruchomość w Schodni przy ul. Polnej	360 000 zł

## 9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

### Nieruchomość A

Antoniów ul. Jedlicka

Nr repertorium: 2562/2020

Data transakcji: 2020-08-21

Cena transakcyjna: 485 000 zł

Powierzchnia działki: 1172 m<sup>2</sup>

Opis: nieruchomość położona w Antoniowie, a działce znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny murowany w całości podpiwniczony, kryty dachówką o pow. użytkowej 149,40 m<sup>2</sup> oraz budynek garażowy o pow. zabudowy 44 m<sup>2</sup>. Działka ogrodzona, zagospodarowana zielenią urządzoną, z podjazdem z kostki granitowej. Garaż obok budynku, na wysokości piwnicy, nad nim urządzone taras. Nieruchomości położona nad rzeką Mała Panew.



### Nieruchomość B

Antoniów ul. Graniczna

Nr repertorium: 2228/2020

Data transakcji: 2020-07-30

Cena transakcyjna: 290 000 zł

Powierzchnia działki: 972 m<sup>2</sup>

Opis: nieruchomość położona w Antoniowie, na działce znajduje się budynek mieszkalny piętrowy bez poddasza siedmioizbowy ogrzewany CO, kryty papą, o pow. użytkowej 123 m<sup>2</sup> wybudowany w 1973 r. oraz dwa budynki gospodarcze. Budynek w stanie przeciętnym – adekwatnym do wieku budynku. Działka ogrodzona, zagospodarowana.

### Nieruchomość C

Schodnia ul. Polna

Nr repertorium: 3756/2020

Data transakcji: 2020-07-17

Cena transakcyjna: 360 000 zł

Powierzchnia działki: 1250 m<sup>2</sup>

Opis: nieruchomość położona w Schodni, w peryferyjnej lokalizacji, na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, murowany kryty dachówką, o pow. uż. 180 m<sup>2</sup> oraz dwa budynki gospodarcze i budynek garażu. Budynek w stanie dobrym. Działka ogrodzona i zagospodarowana.

## 9.4. Wycena nieruchomości - tabele porównawcze

Poprawka dla nieruchomości A						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja	20%	410 000,00	82 000,00 zł	0%	- zł
2.	Wielkość budynku	20%	410 000,00	82 000,00 zł	0%	- zł
3.	Stan techniczny	50%	410 000,00	205 000,00 zł	-33%	- 67 650,00 zł
4.	Zagospodarowanie działki	10%	410 000,00	41 000,00 zł	-50%	- 20 500,00 zł
	Razem:	100%		410 000,00 zł	Razem:	- 88 150,00 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości A						
				cena transakcyjna:	485 000,00	zł
				wyliczona poprawka:	-88 150,00	zł
				poprawiona wartość:	396 850,00	zł



Poprawka dla nieruchomości B						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja	20%	410 000,00	82 000,00 zł	50%	41 000,00 zł
2.	Wielkość budynku	20%	410 000,00	82 000,00 zł	0%	- zł
3.	Stan techniczny	50%	410 000,00	205 000,00 zł	33%	67 650,00 zł
4.	Zagospodarowanie działki	10%	410 000,00	41 000,00 zł	0%	- zł
	Razem:	100%		410 000,00 zł	Razem:	108 650,00 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości B						
cena transakcyjna:					290 000,00	zł
wyliczona poprawka:					108 650,00	zł
poprawiona wartość:					398 650,00	zł

Poprawka dla nieruchomości C						
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Udział kwotowy	Różnica procentowa	Różnica kwotowa [zł]
1	2	3	4	5=3*4	6	7=5*6
1.	Lokalizacja	20%	410 000,00	82 000,00 zł	50%	41 000,00 zł
2.	Wielkość budynku	20%	410 000,00	82 000,00 zł	0%	- zł
3.	Stan techniczny	50%	410 000,00	205 000,00 zł	0%	- zł
4.	Zagospodarowanie działki	10%	410 000,00	41 000,00 zł	0%	- zł
	Razem:	100%		410 000,00 zł	Razem:	41 000,00 zł
Poprawiona wartość transakcyjna dla nieruchomości C						
cena transakcyjna:					360 000,00	zł
wyliczona poprawka:					41 000,00	zł
poprawiona wartość:					401 000,00	zł

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wycenianej, wyliczona jako średnia arytmetyczna skorygowanych cen nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 398 833 zł.

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

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

**Przyjęto: 399 000 zł /trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych/**



## 10. Określenie wartości nieruchomości – działki niezabudowane

Do wyceny działek niezabudowanych o numerach ewidencyjnych 475,823 i 40 wybrano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

### 10.1. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

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





$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

### 10.2. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

Cecha	Ocena	Opis cechy	Waga cechy
Położenie w odniesieniu do siedliska	korzystna	Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od zabudowy siedliskowej	30%
	przeciętna	Nieruchomość położona w dalszej odległości od zabudowy siedliskowej	
	niekorzystna	Nieruchomość położona bardzo daleko od zabudowy siedliskowej	
Kształt działki	korzystne	Regularny, kwadrat prostokąt, swobodna praca maszyn rolniczych	20%
	przeciętne	o regularnych proporcjach boków umożliwiającą racjonalne wykorzystanie powierzchni, utrudniona praca maszyn rolniczych	
	niekorzystne	Nieregularny, zachwiane proporcje boków, brak możliwości racjonalnego wykorzystania, bardzo utrudniona praca maszyn	
Droga dojazdowa	korzystna	Dojazd bez utrudnień drogami utwardzonymi	10%
	przeciętna	Dojazd z drobnymi utrudnieniami, drogi częściowo utwardzone	
	niekorzystna	Dojazd z dużymi utrudnieniami drogi nie utwardzone	
Bonitacja	korzystna	Grunty orna klas I-II	10%
	przeciętna	Grunty orne klas III-IV	
	niekorzystna	Pozostałe klasy gruntów oranych oraz inne użytki	
Warunki użytkowania	korzystne	bez utrudnień takich jak słupy, cieki wodne, śródpolne zadrzewienia itp.	30%
	przeciętne	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	niekorzystne	warunki utrudniające pełne wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (np. cieki wodne, słupy, duże różnice w wysokości terenu)	



### 10.3. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

#### Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2021-02-12

Cena transakcyjna: 8 500 zł

Powierzchnia: 1400 m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa: 6,07 zł

Nieruchomość położona w obrębie Szczedrzyk, w otoczeniu użytków rolnych, przy drodze dojazdowej, warunki zagospodarowania – bez utrudnień, użytek RV. Kształt korzystny.

#### Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2020-09-04

Cena transakcyjna: 2000 zł

Powierzchnia: 3337 m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa: 0,60 zł

Nieruchomość położona w obrębie Dylaki, stanowi użytek ŁV i W, częściowo zadrzewiona. Długa i wąska.

### 10.4. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 11 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

$$C_{min} = 0,60 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 6,07 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} = 2,59 \text{ zł/m}^2$$

Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{0,60}{2,59} = 0,2313$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{6,07}{2,59} = 2,3430$$



## 10.5. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena nieruchomości

### 10.5.1. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 475

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,2313	2,3430	
Położenie	30,00%	0,0694	0,7029	0,7029
Kształt działki/ek	20,00%	0,0463	0,4686	0,2574
Droga dojazdowa	10,00%	0,0231	0,2343	0,2343
Bonitacja	10,00%	0,0231	0,2343	0,0231
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,0694	0,7029	0,7029
Suma	100,00%	0,2313	2,3430	1,9206
Średnia cena m2	2,59 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	4,98 zł			
Powierzchnia nieruchomości	1600,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	7 963 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

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

**Przyjęto: 8 000 zł /osiem tysięcy złotych/**



### 10.5.2. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 823

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,2313	2,3430	
Położenie	30,00%	0,0694	0,7029	0,7029
Kształt działki/ek	20,00%	0,0463	0,4686	0,4686
Droga dojazdowa	10,00%	0,0231	0,2343	0,2343
Bonitacja	10,00%	0,0231	0,2343	0,0231
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,0694	0,7029	0,0694
Suma	100,00%	0,2313	2,3430	1,4983
Średnia cena m2	2,59 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	3,88 zł			
Powierzchnia nieruchomości	3400,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	13 201 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

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

**Przyjęto: 13 200 zł /trzydzieści tysięcy dwieście złotych/**



### 10.5.3. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 823

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,2313	2,3430	
Położenie	30,00%	0,0694	0,7029	0,7029
Kształt działki/ek	20,00%	0,0463	0,4686	0,0463
Droga dojazdowa	10,00%	0,0231	0,2343	0,0231
Bonitacja	10,00%	0,0231	0,2343	0,0231
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,0694	0,7029	0,7029
Suma	100,00%	0,2313	2,3430	1,4983
Średnia cena m2	2,59 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	3,88 zł			
Powierzchnia nieruchomości	590,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	2 291 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

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

**Przyjęto: 2 300 zł /dwa tysiące trzysta złotych/**

### 11. 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:



Nr działki	Wartość rynkowa	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
639/67	399 000 zł	319 200 zł
475	8 000 zł	6 400 zł
823	13 200 zł	10 560 zł
40	2 300 zł	1 840 zł
RAZEM	422 500 zł	338 000 zł

## 12. Wnioski z wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona łącznie dla wszystkich działek na 422 500 zł.

Określona wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe nieruchomości i znajduje odzwierciedlenie w cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, jest również możliwa do uzyskania przy założeniu poprawnej i odpowiednio długiej ekspozycji nieruchomości na rynku.

## 13. 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 UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

---

#### 14. Załączniki

- wydruk KW OP10/00143821/0 w dniu 18.05.2021 r.
- kopia mapy ewidencyjnej z dnia 17.05.2021 r.
- kopia wypisu z rejestru gruntów G.393, G.160, G.277 z dnia 18.05.2021 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

*Autor operatu:*







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP10/00143821/0**, STAN Z DNIA  
2021-05-18 13:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP10

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu 5, 6, 7, 8
-----------------------------	----------	---------------------------------

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 5, 6, 7, 8
Numer działki	<b>475</b>	
Identyfikator działki	<u>160908 5.0130.AR 2.475</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0130, SZCZEDRZYK	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, SZCZEDRZYK	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 5, 6, 7, 8
Numer działki	<b>40</b>	
Identyfikator działki	<u>160908 5.0005.AR 10.40</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0005, DYLAKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 2 OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, DYLAKI	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE	
Numer księgi dawnej	Lp. 1. WYK. HIP. T. 37 K. 1289 SZCZEDRZYK	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu 5, 6, 7, 8
Numer działki	<b>639/67</b>	
Identyfikator działki	<u>160908 5.0001.AR 1.639/67</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, ANTONIÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 3 OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, ANTONIÓW	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Oznaczenie zbioru dokumentów	Lp. 1. ZD NR 6168	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu

Numer działki	<b>823</b>	5, 6, 7, 8
Identyfikator działki	<u>160908 5.0130.AR 1.823</u>	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0130, SZCZEDRZYK	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, OPOLSKI, OZIMEK, SZCZEDRZYK	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Oznaczenie zbioru dokumentów	Lp. 1. ZD NR 9827	

Obszar całej nieruchomości	<b>0,6590 HA</b>	Nr podstawy wpisu 5, 6, 7, 8
----------------------------	------------------	---------------------------------

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 5 **WYPIS I WYRYS**, 2011-02-18, STAROSTA OPOLSKI, OPOLE; 9-10  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 6 **WYPIS I WYRYS**, 2011-02-18, STAROSTA OPOLSKI, OPOLE; 11-12  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 7 **WYPIS I WYRYS**, 2011-02-18, STAROSTA OPOLSKI, OPOLE; 13-14  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 8 **WYPIS I WYRYS**, 2011-02-18, STAROSTA OPOLSKI, OPOLE; 15-16  
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OP10/00143821/0, STAN Z DNIA  
2021-05-18 13:54**

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP10**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**BRAK WPISÓW**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP10/00143821/0**, STAN Z DNIA  
2021-05-18 13:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP10

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. <b>1 1 / 1</b> ---	1, 2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>SEBASTIAN TRZENSIOK</b> , EDWARD, LIDIA, 72111700115	

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

Nr podstawy wpisu	
1	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 4650/2013, 2013-05-14, WOJCIECH MYGA, OPOLE; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	<b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 225/10, 2011-04-27, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ I CYWILNY, OPOLE; 5 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	<b>POSTANOWIENIE O DZIAŁ SPADKU</b> , I NS 2066/11, 2012-11-14, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ I CYWILNY, OPOLE; 6 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , R80N-457/421-83/74, 1975-01-06, NACZELNIK POWIATU W OPOLU; 7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00007032/13/001, 2013-05-16 13:26:19, 2013-08-08-08.39.02.776986, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP10/00143821/0**, STAN Z DNIA  
2021-05-18 13:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP10

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	17
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	DO NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE GKM 10/20	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. <b>ROBERT BIAŁDYGA</b> , 76073113194	

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

Nr podstawy wpisu  
17

**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, 2020-01-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OPOLU TOMASZ KONDZIELA; 179  
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./OP10/00002260/20/001, 2020-01-22 08:42:00, 2020-02-07-11.24.47.412750, NIE, 173-174  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP10/00143821/0**, STAN Z DNIA  
2021-05-18 13:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OPOLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP10

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>	10

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)		KREDYT, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWNIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD UDZIELONEGO KREDYTU SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONE W OŚWIADCZENIU BANKU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ TEGO WPISU, KREDYT OBROTOWY NR 003/14/25 Z DNIA 15.05.2014 R.	
	Lp. 1.	1	
	Lp. 2.	2	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		<b>ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA"</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ODDZIAŁ W IMIELINIE, KATOWICE,</b> 00049658000000	
	Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 12, 13, 14,
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>3</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>3775000,00 (TRZY MILIONY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD NALEŻNOŚCI PRZETERMINOWANYCH, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE W TYM KOSZTY UBEZPIECZENIA, OPŁATY I PROWIZJE., UMOWA NR 001/12/36 Z DNIA 09.03.2012R.	
	Lp. 1.	1	
	Lp. 2.	2	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU Z TYTUŁU NINIEJSZEJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE POWSTAŁE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 3.000.000,00,-ZŁOTYCH WPISANEJ POD NUMEREM HIPOTEKI "2" NA RZECZ ŚLĄSKIEGO BANKU SPÓŁDZIELCZEGO "SILESIA" W KATOWICACH ODDZIAŁ W IMIELINIE. NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI KW NR GL1Z/00000677/9, KW NR GL1Z/00010198/0, KW NR GL1Z/00001062/2, KW NR GL1Z/00000676/2, KW NR GL1Z/00001974/8 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W ZABRZU VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.	
Inne informacje			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOPISANO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY -POLA 4.4.1.8 B,C.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		<b>ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA"</b>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>ODDZIAŁ W KATOWICACH, KATOWICE,</b> 000496580, 0000069956	
	Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)	<b>4</b>	16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>1497000,00</b> (JEDEN MILION CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY) <b>ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA, PROWIZJE, OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTOWA NR 001/18/72 Z DNIA 12.06.2018R.	
Inne informacje	NINIEJSZA HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI KW NR GL1Z/00000677/9, KW NR GL1Z/00010198/0, KW NR GL1Z/00001062/2, KW NR GL1Z/00000676/2, KW NR GL1Z/00001974/8, KW NR GL1G/00107452/0, KW NR GL1G/00131823/9, KW NR GL1G/00131824/6, KW NR GL1G/00131822/2	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. <b>ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY „SILESIA”,</b> KATOWICE, 000496580	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2014-05-15, ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA" W KATOWICACH ODDZIAŁ W IMIELINIE; 81 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00006962/14/001, 2014-05-16 08:48:12, 2014-05-28-11.53.39.701180, NIE, 75-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2016-12-08, ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA" W KATOWICACH; 124 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00011748/16/001, 2016-08-18 10:01:00, 2016-12-16-09.26.26.913156, NIE, 110-115, 118-124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	<b>OŚWIADCZENIE UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ I WPISANIA ROSZCZENIA O PRZENIESIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE</b> , 2016-12-08, SEBASTIAN GABRIEL TRZENSIOK (PESEL:72111700115); 122-123 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00011748/16/001, 2016-08-18 10:01:00, 2016-12-16-09.26.26.913156, NIE, 110-115, 118-124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2016-12-08, ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA" W KATOWICACH, ODDZIAŁ W KATOWICACH; 124 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00005837/18/001, 2018-03-22 11:30:00, 2018-05-21-13.44.27.666125, TAK, 134 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2018-03-30, ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY "SILESIA" W KATOWICACH; 149 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00006483/18/001, 2018-03-30 13:40:00, 2018-06-04-10.36.25.366383, NIE, 146-147 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2018-06-12, ŚLĄSKI BANK SPÓŁDZIELCZY „SILESIA" W KATOWICACH; 156 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OP10/00011452/18/001, 2018-06-15 08:15:00, 2018-10-05-11.03.45.415105, NIE, 153-160 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

1





Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -

Województwo: **Opolskie**  
Powiat: **OPOLSKI**  
Gmina: **Ozimek**  
Jednostka ewidencyjna: **160908\_5, OZIMEK - OBSZAR WIEJSKI**  
Obręb: **0001, ANTONIÓW**

Nr kancelaryjny: **GK.6621.2512.2021.JSz**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

### UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.393**

Pozycja kartoteki budynków: **160908\_5.0001.G.393**

rodzaj prawa: **własność, udział: 1/1**

**TRZENSIOK SEBASTIAN (EDWARD LIDIA)**

Zam.: 41-807 ZABRZE, ul. STAWOWA 7

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
1	639/67	ANTONIÓW, ul. OZIMSKA 11	tereny mieszkaniowe grunty orne	B RVI	0,0800 0,0200	0,1000	OP1O/00143821/0
Identyfikator działki: 160908_5.0001.AR_1.639/67							
Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
<b>Razem:</b>					<b>0,1000</b>	<b>0,1000</b>	

Sporządził(a): *Joanna Szlęzak*, według stanu na dzień: 2021-05-18

Nr zlecenia: Z/GK/6115-1/2021

Z up. STAROSTY

*Joanna Szlęzak*  
Inspektor

Elektronicznie podpisany przez Joanna Maria Szlęzak  
DN: postalAddress=1 Maja 29, 45-068 Opole, opolskie, c=PL, o=Starostwo Powiatowe w Opolu, serialNumber=PKCPL-67092010828, cn=Joanna Maria Szlęzak, givenName=Joanna Maria, sn=Szlęzak  
Data: 2021.05.18 13:34:17 +0200

DOKUMENT PODPISANY  
ELEKTRONICZNIE

Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -

Województwo: **Opolskie**  
Powiat: **OPOLSKI**  
Gmina: **Ozimek**  
Jednostka ewidencyjna: **160908\_5, OZIMEK - OBSZAR WIEJSKI**  
Obręb: **0130, SZCZEDRZYK**

Nr kancelaryjny: **GK.6621.2512.2021.JSz**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

### UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.160**

rodzaj prawa: **własność, udział: 1/1**  
**TRZENSIOK SEBASTIAN (EDWARD LIDIA)**  
Zam.: 41-807 ZABRZE, ul. STAWOWA 7

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
2	475	SZCZEDRZYK, ul. PUSTKÓW	grunty orne	RIVa	0,0800	0,1600	OP1O/00143821/0
			grunty orne	RV	0,0800		
Identyfikator działki: 160908_5.0130.AR_2.475 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
1	823	SZCZEDRZYK	grunty orne	RV	0,1500	0,3400	OP1O/00143821/0
			grunty orne	RVI	0,1900		
Identyfikator działki: 160908_5.0130.AR_1.823 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
<b>Razem:</b>					<b>0,5000</b>	<b>0,5000</b>	

Sporządził(a): *Joanna Szlązak*, według stanu na dzień: 2021-05-18  
Nr zlecenia: Z/GK/6115-1/2021

Z up. STAROSTY  
*Joanna Szlązak*  
Inspektor

Elektronicznie podpisany przez Joanna Maria Szlązak  
DN: postalAddress=1 Maja 29, 45-068 Opole, opolskie, cn=PL, o=Starostwo Powiatowe w Opolu, serialNumber=PNGPL.67893010828, cn=Joanna Maria Szlązak, givenName=Joanna Maria, sn=Szlązak  
Data: 2021.05.18 13:34:29 +02'00'

**DOKUMENT PODPISANY  
ELEKTRONICZNIE**

Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -

Województwo: **Opolskie**  
Powiat: **OPOLSKI**  
Gmina: **Ozimek**  
Jednostka ewidencyjna: **160908\_5, OZIMEK - OBSZAR WIEJSKI**  
Obręb: **0005, DYLAKI**

Nr kancelaryjny: **GK.6621.2512.2021.JSz**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.277**

rodzaj prawa: **własność, udział: 1/1**  
**TRZENSIOK SEBASTIAN (EDWARD LIDIA)**  
Zam.: 41-807 ZABRZE, ul. STAWOWA 7

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.	
					użytków w ha	działki w ha		
10	40	DYLAKI	łąki trwałe	ŁIV	0,0140	0,0590	OP10/00143821/0	
			łąki trwałe	ŁV	0,0420			
			grunty pod rowami	W	0,0030			
Identyfikator działki: 160908_5.0005.AR_10.40 Rejon statystyczny: 576250 Uwagi: Korekta numeru: dz 40 (3NK) --> dz 40 (10)					<b>Razem:</b>	<b>0,0590</b>	<b>0,0590</b>	

Sporządził(a): *Joanna Szlęzak*, według stanu na dzień: 2021-05-18  
Nr zlecenia: Z/GK/6115-1/2021

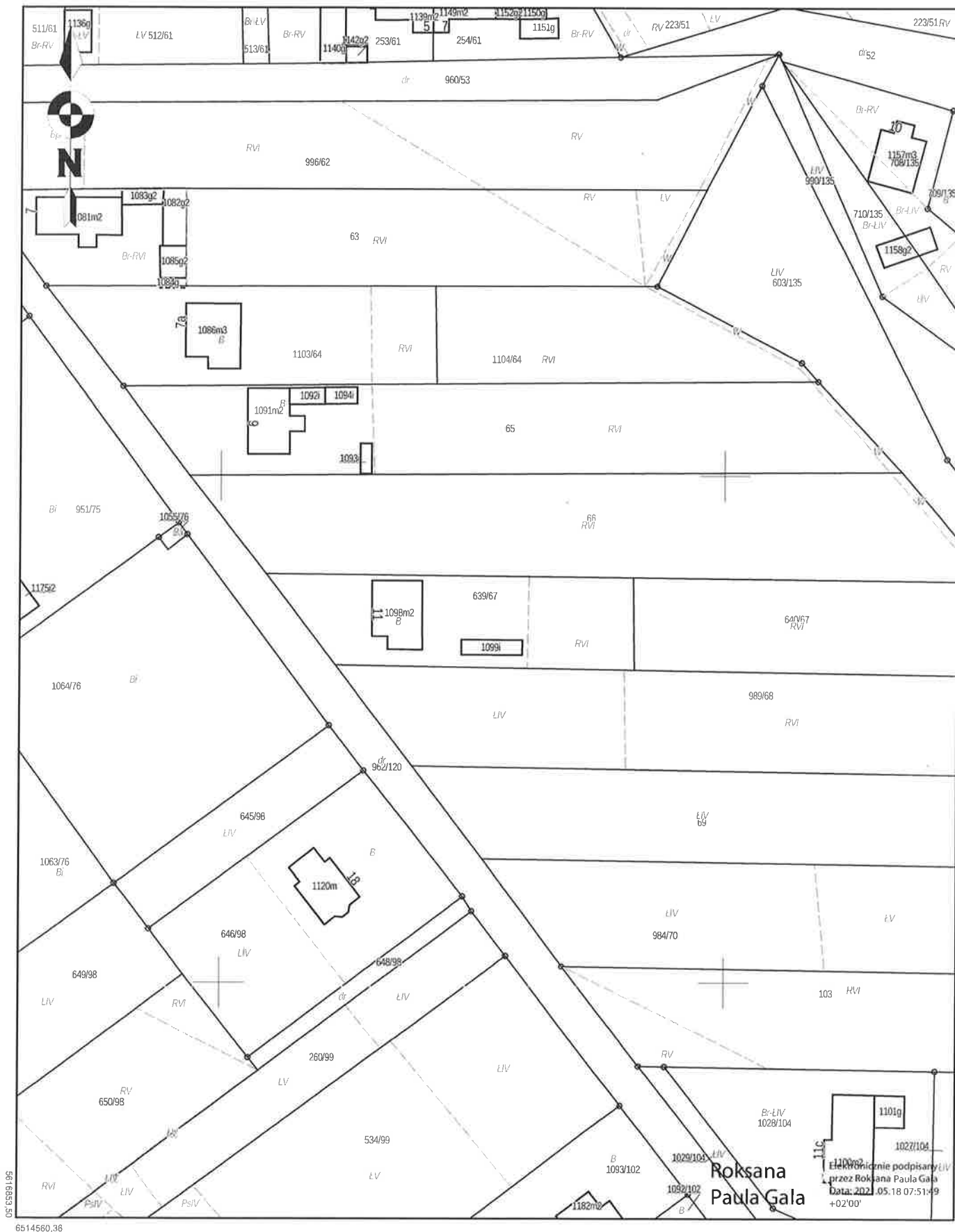
Z up. STAROSTY  
*Joanna Szlęzak*  
Inspektor

Elektronicznie podpisany przez Joanna  
Marla Szlęzak  
DN: postalAddress=1 Maja 29, 45 068  
Opole, opolskie, c=PL, o=Starostwo  
Powiatowe w Opolu,  
serialNumber=FNOPU.67093010826,  
cn=Joanna Marla Szlęzak,  
givenName=Joanna Marla, sn=Szlęzak  
Date: 2021.05.16 13:36:43 +02'00'

DOKUMENT PODPISANY  
ELEKTRONICZNIE



Skala 1:1000

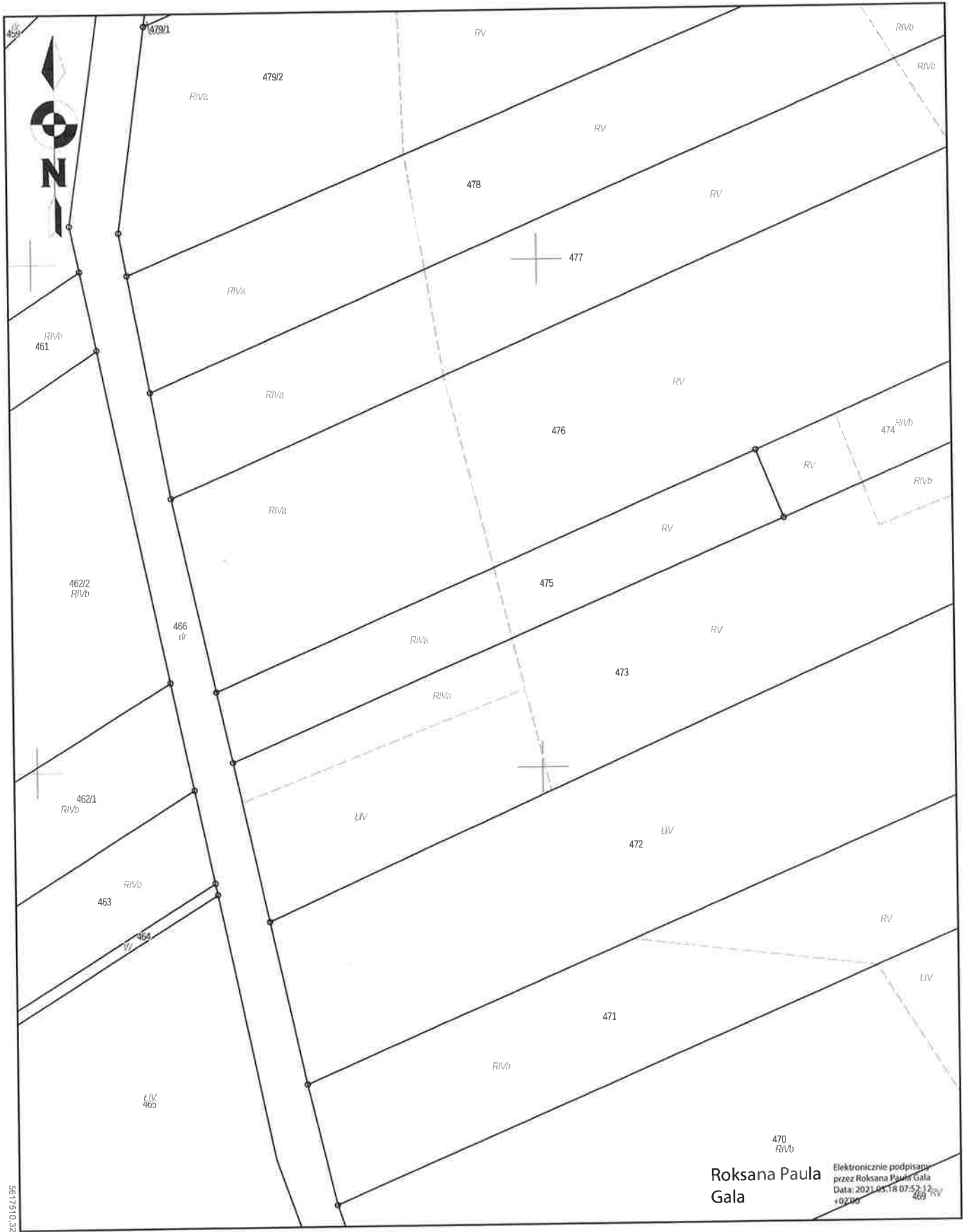


Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -  
Nr sprawy: GK.6642.1255.2021.RG

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Województwo: Opolskie  
Powiat: OPOLSKI  
Gmina: Ozimek  
Jednostka ew.: 160908\_5, OZIMEK - OBSZAR WIEJSKI  
Obręb: 0130, SZCZEDRZYK  
Arkusz: -



Roksana Paula  
Gala  
Elektronicznie podpisany  
przez Roksana Paula Gala  
Data: 2021.05.18 07:52:12  
+0200

6512995.65

Data sporządzenia wydruku: 2021-05-17, Sporządził: Roksana Gala, Nr zam.: Z/GK/6150-1/2021

Dokument podpisany elektronicznie

Według stanu na dzień: 17.05.2021

Starosta Opolski

ul. 1 Maja 29

45-068 Opole

tel. -

Nr sprawy: GK.6642.1255.2021.RG

Województwo: Opolskie

Powiat: OPOLSKI

Gmina: Ozimek

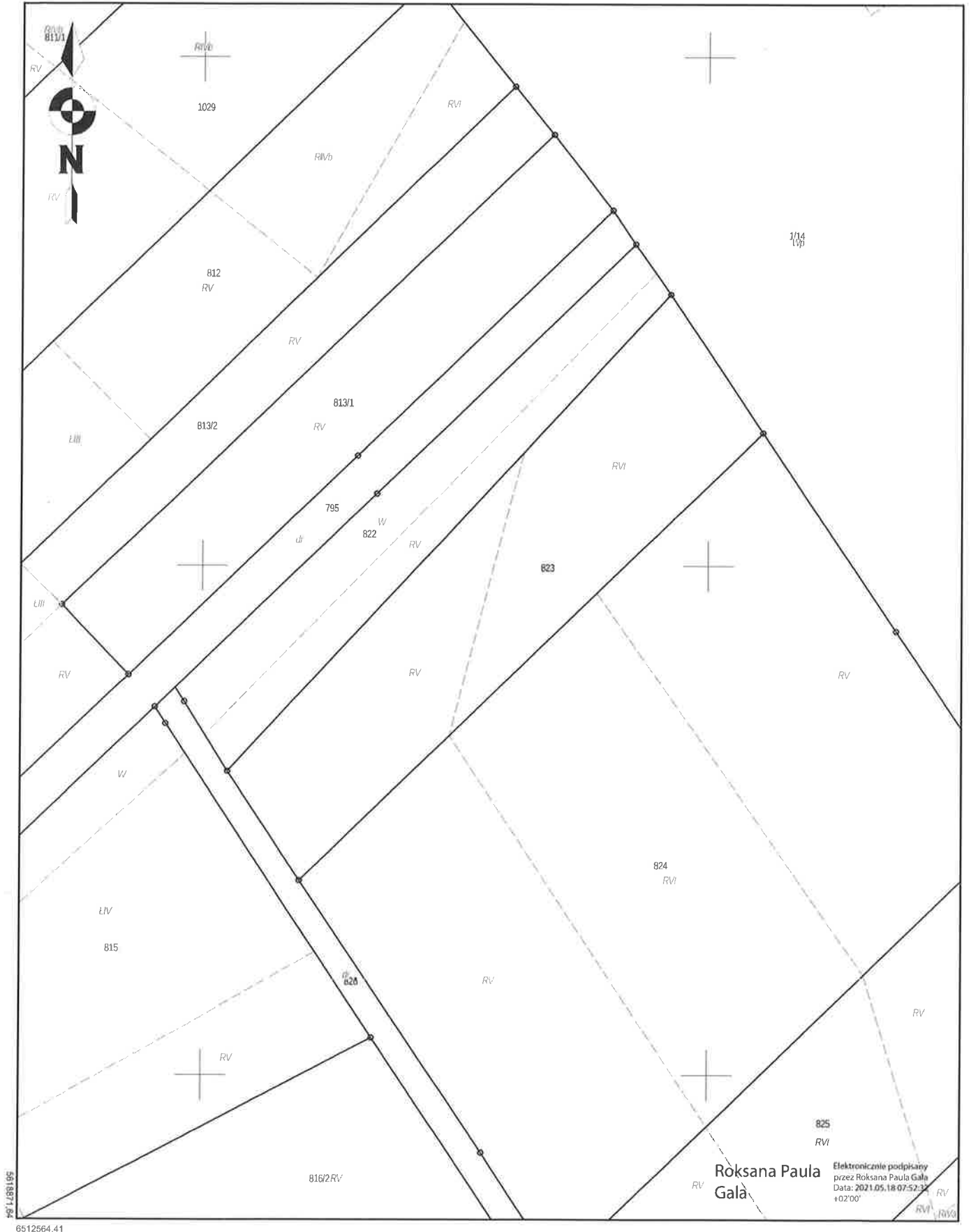
Jednostka ew.: 160908\_5, OZIMEK - OBSZAR WIEJSKI

Obręb: 0130, SZCZEDRZYK

Arkusz: -

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

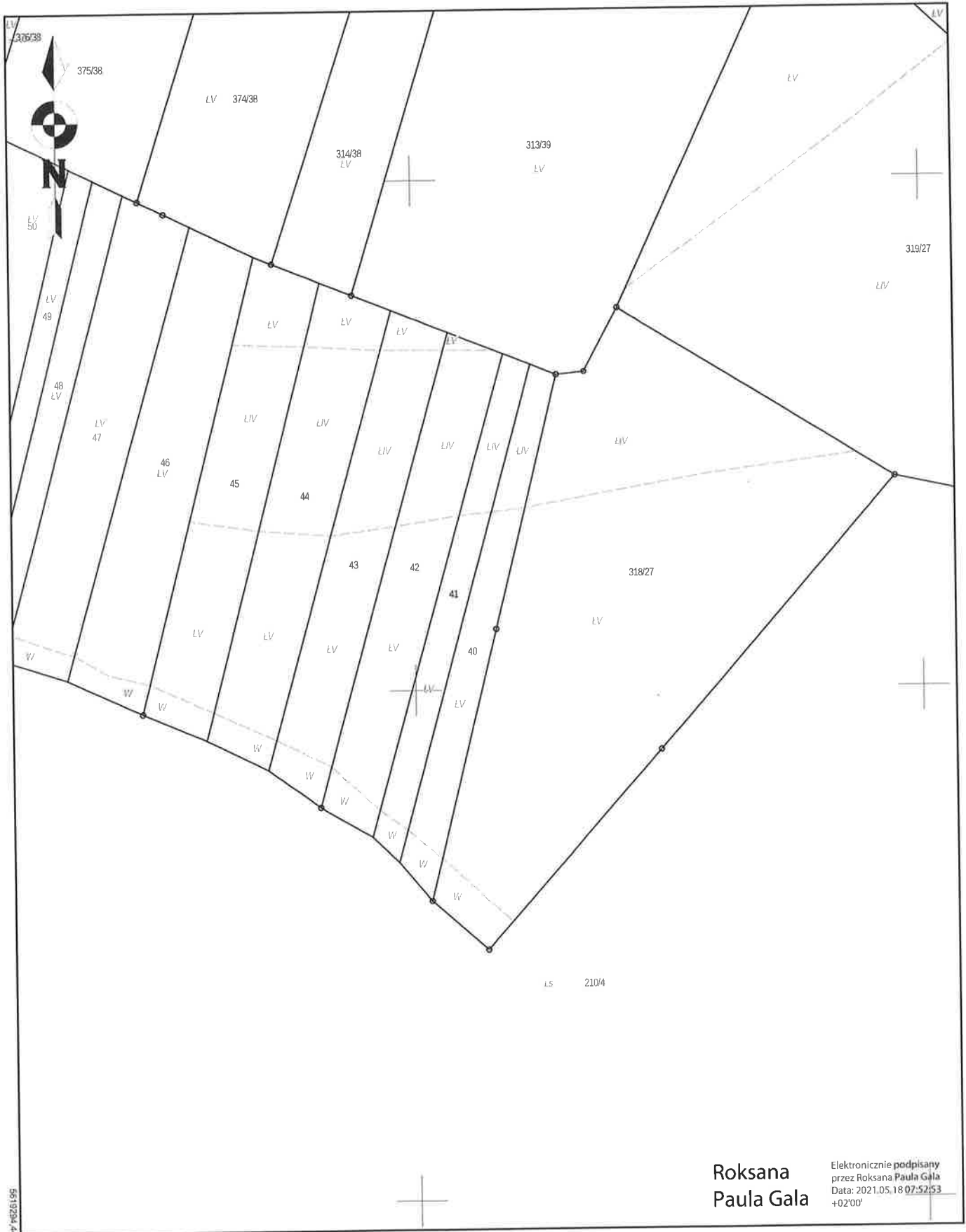


Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -  
Nr sprawy: GK.6642.1255.2021.RG

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Województwo: Opolskie  
Powiat: OPOLSKI  
Gmina: Ozimek  
Jednostka ew.: 160908\_5, OZIMEK - OBSZAR WIEJSKI  
Obręb: 0005, DYLAKI  
Arkusz: -



Roksana  
Paula Gala

Elektronicznie podpisany  
przez Roksana Paula Gala  
Data: 2021.05.18 07:52:53  
+02'00'

6514220.61

Data sporządzenia wydruku: 2021-05-17, Sporządził: Roksana Gala, Nr zam.: Z/GK/6150-1/2021

Dokument podpisany elektronicznie

Według stanu na dzień: 17.05.2021





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1017655498**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 01.03.2021 r. do 28.02.2022 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO</b> Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE E-mail: hsbojko@gmail.com	REGON: 240437870 Telefon: +48662011119
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO</b> Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE E-mail: hsbojko@gmail.com	REGON: 240437870 Telefon: +48662011119

<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>		<b>Suma gwarancyjna</b>
		Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR   25 000 EUR
<b>4</b>	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
<b>Postanowienia dodatkowe</b>		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		

<b>5</b>	<b>Składka łączna: 154,48 PLN</b>	<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b>						
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td><b>Jednorazowo</b></td> </tr> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>154,48</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>11.03.2021</td> </tr> </table>		<b>Jednorazowo</b>	Kwota w PLN	154,48	Termin płatności	11.03.2021		64 1240 6960 3014 0110 1544 1192 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498
	<b>Jednorazowo</b>								
Kwota w PLN	154,48								
Termin płatności	11.03.2021								

<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.
----------	--	--

<b>8</b>	<b>Postanowienia dodatkowe</b> <b>Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych</b> 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.
----------	---	--

<b>9</b>	<b>Oświadczenia</b> 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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. 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 niezależności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 5. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 6. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 zmerające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.	9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z 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 uaktualnić 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 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełna nazwa 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 - Powszechnie 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; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.
----------	--	--

1017655498/pc:100000321099134/BE20 PIN: 3497

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/21G1\_02/20210225.0944/proddppu04-185764750.3/FILE/pc:100000321099134





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład 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 reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

10

9. 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](http://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 zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za 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 stwierdzonych niniejszą Polisa

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

### Potwierdzam dane kontaktowe

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

Data zawarcia umowy: 25.02.2021 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.

Pieczeń i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK -  
BOJKO  
Ubezpieczający

Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe  
**Tomasz Strzelczyk**  
40-756 Katowice, ul. Ziarna 2A/12  
email: [tomaszstrzelczyk@pzu.pl](mailto:tomaszstrzelczyk@pzu.pl)  
tel. 22 662 666  
Pieczeń i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1017655498/pc:10000321099134/BE20 PIN: 3497

☎ 801 102 102 pzu.pl

