



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 W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM, ZABUDOWANEJ
BUDYNKAMI: BIUROWYM, MAGAZYNOWYM, HANDLOWO-
USŁUGOWYMI**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566**

Krapkowice ul. Opolska 79a



PIEKARY ŚL. 27.05.2022 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

Adres nieruchomości	Krapkowice ul. Opolska 79a
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr 93/22, 93/31 i 93/32 o łącznej powierzchni 14 881 m², zabudowana budynkami: biurowym, magazynowym i handlowo-usługowymi, objęta księgą wieczystą OP1S/00050589/5. Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 93/22, 93/31 i 93/32 objętej KW OP1S/00050589/5 wraz z prawem własności budynków 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 nieruchomości	OP1S/00050589/5
Numery działek Powierzchnia działek	93/22, 93/31 i 93/32 obręb 0011 Krapkowice 1,4881 ha
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	2 896 000 zł /dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych/
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	2 172 000 zł /dwa miliony sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych/
Data na którą określono wartość	27.05.2022 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	27.05.2022 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego





RZECZCZYNOWCA 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	5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ.....	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.2. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	26
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	26
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ	26
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	27
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ.....	28
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	29
9.1. OSZACOWANIE RYNKOWEGO POZIOMU CZYN SZU	29
9.2. OKREŚLENIE WIELKOŚCI STOPY KAPITALIZACJI	31
9.3. OKREŚLENIE DOCHODÓW, WOP I WYCENA NIERUCHOMOŚCI	32
10. WNIO SKI Z WYCENY	34
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	35
12. ZAŁĄCZNIKI	36



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa stanowiąca działki nr 93/22, 93/31 i 93/32 o łącznej powierzchni 14 881 m², zabudowana budynkami: biurowym, magazynowym i handlowo-usługowymi, objęta księgą wieczystą OP1S/00050589/5.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 93/22, 93/31 i 93/32 objętej KW OP1S/00050589/5 wraz z prawem własności budynków 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 syndyka Marcina Kubiczka z dnia 03.03.2022 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1899)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- 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 zunanym przez rzeczoznawcę majątkowego za uzasadniony a ich wykorzystanie wskazane zostanie w tych częściach opcartu szacunkowego, w których zostały one wykorzystane.

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 24.05.2022 r.
- badanie KW OP1S/00050589/5 w dniu 27.05.2022 r.
- badanie rejestru gruntów poz. rej. G.2869 z dnia 29.04.2022 r.
- badanie kartoteki budynków, wypis z dnia 29.04.2022 r.
- informacje uzyskane od właściciela
- informacje zawarte na geoportalu powiatu krapkowickiego
- 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	27.05.2022 r.
Data na którą określono wartość	27.05.2022 r.
Data oględzin nieruchomości	24.05.2022 r.
Data sporządzenia operatu	27.05.2022 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1S/00050589/5, w wyniku badania której, w dniu 27.05.2022 r. stwierdzono następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu



RZECZOSZNAWCA 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

Numer działki		93/22		1, 16
Identyfikator działki		160502 4.0011.AR 3.93/22		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0011, KRAPKOWICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		93/31		1, 16, 18
Identyfikator działki		160502 4.0011.AR 3.93/31		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0011, KRAPKOWICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		93/32		1, 16, 18, 22
Identyfikator działki		160502 4.0011.AR 3.93/32		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		160502 4.0011, KRAPKOWICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	
Ulica		OPOLSKA 79A		
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		1,4881 HA		1
Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku		160502_4.0011.3046_BUD		
Identyfikator działki		Lp. 1.	160502 4.0011.AR 3.93/32	
Nazwa ulicy		OPOLSKA		
Liczba kondygnacji		1,0		



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

Przeznaczenie budynku	104 - ZBIORNIKI, SILOSY I BUDYNKI MAGAZYNOWE			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.5785_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.		160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy	OPOLSKA			
Liczba kondygnacji	2,0			
Przeznaczenie budynku	105 - BUDYNKI BIUROWE			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.3048_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.		160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy	OPOLSKA			
Liczba kondygnacji	1,0			
Przeznaczenie budynku	103 - BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.3047_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.		160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	OPOLSKA 79A			
Liczba kondygnacji	1,0			
Przeznaczenie budynku	103 - BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			

Urządzenia



RZECZOWNAWCA 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

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16
Opis	BUDOWLE	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU ORAZ BUDYNKI I BUDOWLE STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU 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	---
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA	

Użytkownicy wieczystości

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	---

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1	---5



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

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SEBASTIAN JAN PANDEL, EDWARD, KRISTYNA, 76122714691
---	---

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	26
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU DŁUŻNIKA SEBASTIANA PANDEL PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE PAGA-PRO W KRĄPKOWICACH, ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z DNIA 14.08.2019R. SYGN.AKT V GU 164/18	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6	12
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	3816500,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SZESNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR KR-14-00023 Z DNIA 04.02.2013 R.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1 BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 00050443300000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7	13



RZECZOSNAWCA 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

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	1700000,00 (JEDEN MILION SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR KR-14-00022 Z DNIA 03.02.2014 R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 00050443300000
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8	19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	957000,00 (DZIEWIĘCSET PIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU OBROTOWEGO WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE OPROCENTOWANIA (STAWKA ZMIENNA WIBOR DLA TERMINU 3 MIESIĘCZNEGO OBOWIAZUJĄCEJ W OKRESIE, ZA KTÓRY ODSETKI SĄ NALICZANE POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ BANKU W WYSOKOŚCI 3,7 PUNKTÓW PROCENTOWYCH), KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR KR-15-00249 Z DNIA 26.11.2015R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 16.02.2016R. ORAZ ANEKSEM NR 2 Z DNIA 26.07.2016R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 000504433
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9	20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ	



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

		NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		656000,00 (SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU OBROTOWEGO WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE OPROCENTOWANIA (STAWKA ZMIENNA WIBOR DLA TERMINU 3 MIESIĘCZNEGO OBOWIĄZUJĄCEJ W OKRESIE, ZA KTÓRY ODSETKI SĄ NALICZANE POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ BANKU W WYSOKOŚCI 3,7 PUNKTÓW PROCENTOWYCH), KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA NR KR-15-00093 Z DNIA 06.05.2015R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 16.02.2016R. ORAZ ANEKSEM NR 2 Z DNIA 26.07.2016R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	1 BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 000504433
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		10	21
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		850000,00 (OSIEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE OPROCENTOWANIA (STAWKA ZMIENNA WIBOR DLA TERMINU 3 MIESIĘCZNEGO OBOWIĄZUJĄCEJ W OKRESIE, ZA KTÓRY ODSETKI SĄ NALICZANE POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ BANKU W WYSOKOŚCI 3,7 PUNKTÓW PROCENTOWYCH), KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA NR 2/2015 Z DNIA 09.06.2015R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 26.07.2016R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	1 BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 000504433



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

W dniu 29.04.2022 r. w wypisie z rejestru gruntów pod pozycją rejestru G.2869 zawarto następujące dane:

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
3	93/22		Tereny przemysłowe	Ba	0 0388	0.0388	*****
Identyfikator działki: 160502_4.0011.AR_3.93/22 Rejon statystyczny:							
3	93/31		Tereny przemysłowe	Ba	0 0185	0.0185	*****
Identyfikator działki: 160502_4.0011.AR_3.93/31 Rejon statystyczny:							
3	93/32	OPOLSKA 79A, KRAPKOWICE	Inne tereny zabudowane	Bi	1.4308	1.4308	*****
Identyfikator działki: 160502_4.0011.AR_3.93/32 Rejon statystyczny:							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.4881							

W dniu 29.05.2022 w kartotece budynków zawarto m.in. następujące dane dotyczące zabudowy:

Pozycja kartoteki budynków: 160502_4.0011.G2869									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	160502_4.0011.3046_BUD			160502_4.0011.AR_3_93/32			OPOLSKA, KRAPKOWICE		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)		zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (1252)		inny budynek magazynowy (1252 In)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytku	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
609			0 00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji Nad/Podziemnych
1970		data ze źródeł niepotwierdzonych							1 / 0
Numer rejestru zabudowy	Gotowy na szybki internet	Czy wiatła	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						
JRD: B411									



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

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
2.	160502_4.0011.5785_BUD		160502_4.0011.AR_3.93/32				OPOLSKA, KRAPKOWICE		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki biurowe (105)		budynki biurowe (1220)		siedziba firmy lub firm (1220.St)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.k.	Liczba lokali ujawnio-nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio-nych [m2]
374	481.04		Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni-nych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		0		
0.00			481.04						
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondyng
2014		data wynikająca z dokumentu							Nad/Pod ziemnych
2									/ 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiat	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						
JRB: B411									

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
3.	160502_4.0011.3048_BUD		160502_4.0011.AR_3.93/32				OPOLSKA, KRAPKOWICE		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki handlowo-usługowe (103)		budynki handlowo-usługowe (1230)		stacja obsługi pojazdów (1230.So)		budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)	
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
126			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg.
1970		data ze źródeł niepotwierdzonych							Nad/Pod ziemnych 1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						
JRB B411									



RZECZOSZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENIÓW 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

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

www.hsbojko.pl

Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek				Adres budynku		
			Oznaczenie						
4.	160502_4.0011 3047_BUD		160502_4.0011.AR_3 93/32			OPOLSKA 79A, KRAPKOWICE			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki handlowo-usługowe (103)		budynki handlowo-usługowe (1230)		stacja obsługi pojazdów (1230.S0)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytku	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
798			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng
1970		data ze źródeł niepotwierdzonych							Nad/Pod ziemnych 1 / 0
Numer rejestru zabudowy	Gotowy na szybki internet	Czy wiatła	Material ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	inny						
JRB: B411									

JRB: B411

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

W stosunku do szacowanej nieruchomości, na dzień wyceny funkcjonowało pięć umów najmu, których stawki odbiegają od typowych stawek rynkowych.

Wydruk księgi wieczystej, kopia wypisu z rejestru gruntów i kopia kartoteki budynków stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

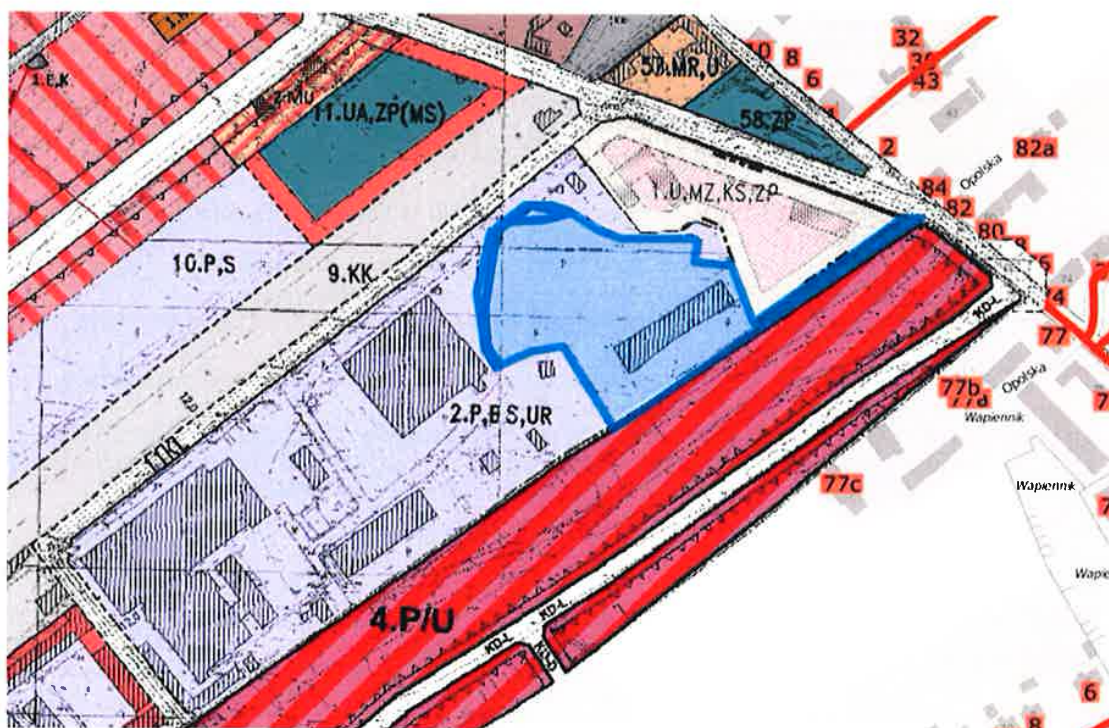


6.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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

Uchwała Nr XI/180/2004 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 03 marca 2004 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice obejmującej teren w rejonie Zakładów Przemysłu Papierniczego w Krapkowicach, określa, że teren na którym położona jest szacowana nieruchomość to tereny o symbolu 2 P,S - teren przemysłu oraz baz składowych, magazynów, sprzedaży wielkotowarowej i hurtowej.

Fragment rysunku planu miejscowego¹



¹ System Informacji Przestrzennej - Krapkowice (gison.pl)



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

-tereny oznaczone symbolem **2 P,B,S,UR; 5P,S,UR; 6 P,S,UR; 14P,S; 40 P,B,S** przeznacza się pod istniejącą zabudowę przemysłową, produkcyjno-usługową, baz składowych, magazynów, rzemiosła. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:

1. utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i z uwzględnieniem wymogów ochrony sanitarnej oraz konserwatorskiej; dopuszcza się lokalizację nowych budynków funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających,
2. dopuszcza się wtórny podział terenu; przy podziale wewnętrzną obsługę komunikacyjną przyjąć drogami dojazdowymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m;
3. architekturę rozbudowywanych lub nowych obiektów dostosować do istniejącej zabudowy przemysłowo-składowej z uwzględnieniem współczesnych trendów architektonicznych; wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 12m; dopuszczalna lokalizacja obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty anten komunikacyjnych, maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.),
4. dla nowej zabudowy nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu,
5. wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
6. gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zakładając ich odzysk,
7. na terenach 2P,B,S,UR i 40P,B,S utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia budownictwa dopuszcza się wprowadzanie nowych obiektów, a także ich modernizację i przebudowę,
8. w obrębie wydzielonych terenów przewidzieć parkingi dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
9. wody opadowe z parkingów i placów manewrowych odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu (separacji),
10. teren przewidziany do uzbrojenia w sieć wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną (kablową), telekomunikacyjną (kablową), gazową, ciepłą zdalacyjną,
11. dopuszczalna przebudowa i modernizacja istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
12. realizacja obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej i funkcji uzupełniających wg aktualnych warunków technicznych,
13. ogrzewanie obiektów z kotłowni wbudowanych, pracujących w oparciu o niskoemisyjne źródła energii (olej opałowy, energia elektryczna lub gaz) lub wysokosprawne systemy grzewcze bazujące na paliwie stałym, albo w oparciu o ciepło zdalacyjne.

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



6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna



Gmina Krapkowice położona jest w centralnej części województwa opolskiego w powiecie krapkowickim. Gmina sąsiaduje od wschodu z gminami Gogolin i Zdzeszowice, od południa – Walce, od zachodu – Strzeleczy, a od północy - Tarnów Opolski i Raszków. Atutem położenia jest przebiegająca przez gminę autostrada A4 (kierunek wschód-zachód) oraz droga krajowa Nr 45(północ-południe). W sąsiedztwie Krapkowic zlokalizowane są dwa zjazdy z autostrady.

Dodatkowymi walorami jest bliskie sąsiedztwo Opola oddalonego o ok. 22km, oraz podobna odległość do dwóch dużych aglomeracji miejskich: Wrocławia i Katowic (ok. 90km). Przez gminę przebiega ponadto linia kolejowa (obecnie nieużytkowana) oraz droga żeglowna na Odrze. W bezpośrednim sąsiedztwie Krapkowic położone są również mniejsze ośrodki miejskie – Gogolin, Walce i Zdzeszowice.

Obszar gminy Krapkowice w jej granicach administracyjnych wynosi 9744 ha. Zajmuje 22,0 % powierzchni powiatu krapkowickiego (44235 ha) i 1,0 % powierzchni województwa opolskiego (941247 ha). Sieć osadniczą gminy tworzy miasto Krapkowice i 11 wsi: - Borek - Dąbrówka Górna - Gwoździe - Kórnic - Nowy Dwór Prudnicki - Pietna - Rogów Opolski - Steblów - Ściborowice z przys. Ściborowice-Jarczowice i Ściborowice-Wesoła - Żużela – Żywocice.

W jednostce miejskiej dominuje funkcja przemysłowo-usługowa i mieszkaniowa. Funkcje przemysłowe na obszarze wiejskim koncentrują się we wsiach Dąbrówka Górna, Rogów Opolski i Steblów. Główną funkcją pozostałych jednostek wiejskich jest funkcja rolnicza. Północno – zachodnia część gminy położona jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Niemodlińskich. Teren ten powiązany jest bezpośrednio z sąsiednimi gminami Strzeleczy i Prószków. Ważnym elementem systemu powiązań przyrodniczych jest dolina Odry (korytarz ekologiczny rangi krajowej) oraz rzeki Osobłogi (korytarz ekologiczny rangi regionalnej).

Dogodne położenie miasta przy głównych szlakach komunikacyjnych województwa opolskiego - autostradzie A4 Zgorzelec - Kraków – Korczowa i drodze krajowej 45 Złoczew – Granica Państwa przez Praszkę – Kluczbork – Opole – Krapkowice – Racibórz zapewnia dobre połączenie komunikacyjne z dużymi aglomeracjami miejskimi i ośrodkami gospodarczymi Dolnego i Górnego Śląska oraz Republiką Czeską. Krapkowice



są ważnym ośrodkiem przemysłowym w silnie uprzemysłowionym rejonie województwa ze szczególnie dobrze rozwiniętym potencjałem przemysłowym w branżach: papierniczej, obuwniczej, elektromaszynowej i rolno-spożywczej. Ważnym atutem jest położenie miasta po obu brzegach Odry w obszarze aktywizacji gospodarczej pasma Odry.

Funkcja przemysłowa bazuje generalnie na istniejącym potencjale produkcyjnym i tradycjach związanych z przemysłem papierniczym, elektromaszynowym, obuwniczym, przetwórstwie rolno-spożywczym. Główna koncentracja przemysłu na obszarze Krapkowic - w strefie (dzielnicy) przemysłowo-składowej w rejonie ulicy Opolskiej (tereny Zakładów Papierniczych S.A. obecnie Zakłady Papiernicze Metsa Tissue Krapkowice) powiększone o tereny położone po zachodniej stronie ulicy Opolskiej do ulicy Limanowskiego i od ulicy Limanowskiego do drogi krajowej 45 (zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

Położenie miasta²



² <https://www.openstreetmap.org/relation/2811299#map=10/50.4990/18.0519>



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

Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w Krapkowicach, przy ul Opolskiej, w otoczeniu zabudowy magazynowej, usługowej i przemysłowej.

Lokalizację należy uznać za korzystną dla zabudowy biurowo-magazynowo-usługowej.

Położenie³



Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Opolskiej, jednak ze względu na ukształtowanie terenu wjazd ten jest nieużywany. Dojazd jest realizowany poprzez działki o numerach ewidencyjnych 93/11 i 93/36 – dojazd ten jest prawnie nieuregulowany.

Opis działki

Szacowana nieruchomość stanowi działki o numerach 93/22, 93/31 i 93/32 o łącznej powierzchni 14 881 m². Nieruchomość ma kształt nieregularny, występują różnice w wysokości terenu. Na działce nr 93/32 zlokalizowana jest zabudowa: budynek biurowy, budynek magazynowy oraz dwa budynki handlowo-usługowe. Niezabudowana część

³ <https://www.openstreetmap.org/#map=14/50.4801/17.9544>



nieruchomości stanowi wybetonowany plac, ciągi komunikacyjne oraz zielenie nieurządzona.

Szacowana nieruchomość⁴



Opis zabudowy

Szacowana nieruchomość zabudowana jest 4 budynkami:

- budynkiem biurowym
- budynkiem magazynowym
- dwoma budynkami handlowo-usługowymi (stacja obsługi pojazdów)

Budynek biurowy z roku 2014

Budynek piętrowy, w części warsztatowo-socjalnej parterowy, nie podpiwniczony, zbudowany w technologii murowanej z cegły. Część elewacji przeszklona w systemie fasadowym. Dach płaski z pokryciem z papy. Podłogi płytki ceramiczne i gres polerowany, a w części warsztatowej posadzka przemysłowa gr. 18 cm zbrojona włóknami stalowymi oraz matami, zdolna do przenoszenia bardzo dużych obciążeń, ściany malowane, sufity podwieszane z wbudowanym oświetleniem rastrowym, łazienki wykafelkowane, stolarka drzwiowa płycinowa, w części warsztatowej dwie bramy podnoszone z wbudowanymi drzwiami. Stolarka okienna PCV z potrójnym szkleniem.

⁴ System Informacji Przestrzennej - Krapkowice (gison.pl)



Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego, gazową, centralnego ogrzewania zasilaną z kotła gazowego i rozprowadzoną za pomocą systemu podłogowego w części biurowej i magazynowej, wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła (rekuperacja), część biurowa klimatyzowana za pomocą klimatyzatorów firmy SAMSUNG, alarmowa.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 481 m².

Stan techniczny i standard określono jako bardzo dobry.

Budynek magazynowy z roku 1970

Niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły. Dach konstrukcji betonowej, dwuspadowy, pokryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa – ślusarka stalowa. Posadzki betonowe.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego, centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na paliwo stałe.

Powierzchnia użytkowa 508 m².

Stan techniczny i standard wykończenia określono jako przeciętny.

Budynek handlowo-usługowy z roku 1970

Budynek parterowy, nie podpiwniczony, zbudowany w technologii tradycyjnej z cegły.

Budynek w części wykorzystywany jako warsztat samochodowy, w części jako zamknięta wiata magazynowa. Dach konstrukcji betonowej kryty papą. Stolarka okienna – ślusarka stalowa. Bramy podnoszone. Posadzki betonowe.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego, centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na paliwo stałe.

Powierzchnia użytkowa 748 m².

Stan techniczny i standard wykończenia określono jako przeciętny.

Budynek handlowo-usługowy z roku 1970

Budynek parterowy, nie podpiwniczony, zbudowany w technologii tradycyjnej z cegły.

Budynek w części wykorzystywany jako stacja obsługi pojazdów. Dach konstrukcji betonowej kryty papą. Stolarka okienna – ślusarka stalowa. Bramy podnoszone. Posadzki betonowe wykończone płytkami ceramicznymi.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego, centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na paliwo stałe.

Powierzchnia użytkowa 102 m².

Stan techniczny i standard wykończenia określono jako dobry.



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

Dokumentacja fotograficzna przekrojowa





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





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





7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

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

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

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

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte w okresie od stycznia 2018 r. do marca 2020 r., które za przedmiot miały nieruchomości produkcyjno-magazynowo-biurowe, zaś obszar analizy obejmował obszar powiatu krapkowickiego.

W analizowanym okresie odnotowano kilka transakcji takimi nieruchomościami jednak ze względu na zróżnicowanie funkcji, stanu technicznego oraz standardu poszczególnych budynków uznano, że właściwym podejściem do wyceny przedmiotowej nieruchomości będzie podejście dochodowe.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

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

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



8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

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

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

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

Rozwinięty rynek najmu powierzchni produkcyjno-magazynowo-biurowych oraz zdolność nieruchomości do generowania dochodów pozwala zastosować podejście dochodowe.

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

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego mówi, że w podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów. Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 2 technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadne jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie. Możliwe zmiany poziomu dochodu, wynikające ze zmian na rynku nieruchomości, uwzględnia się w stopie kapitalizacji. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa



iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

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

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji,

W_K – współczynnik kapitalizacji.

8.3. Procedura zastosowania podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej

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

- ustalenie czynszu rynkowego tj. ustalenie dochodów z nieruchomości podobnych na lokalnym rynku obejmujących wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie czynszów na lokalnym rynku nieruchomości,
- określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z szacowanej nieruchomości, dochód ten określa się na podstawie analizy rynkowych czynszów za najem podobnych nieruchomości na lokalnym rynku,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych (WOP) związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości, WOP określa się jako sumę następujących wydatków:
 - W_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,



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

- 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 stosunku do szacowanej nieruchomości w wyniku czego stwierdzono, że umowy te odzwierciedlają typowe stawki najmu funkcjonujące na lokalnym rynku nieruchomości.

W toku analizy stwierdzono, że rynek najmu jest rynkiem dosyć rozwiniętym i stosunkowo często dochodzi na nim do zawarcia transakcji najmu, jednak w większości przypadków wynajmujący odmówili udzielenia bliższych informacji na temat zawartej umowy najmu ze względu na tajemnicę handlową. Z informacji dostępnych rzeczoznawcy majątkowemu wynika, że powierzchnie magazynowe i usługowe w powiecie krapkowskim wynajmowane są między 6 a 15 zł za m² powierzchni użytkowej budynków. Powierzchnie biurowe wynajmowane są za około 20 do 35 zł/m².

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



Zdzieszowice, krapkowskie, opolskie

Lokal Zdzieszowice

Do wynajęcia hala magazynowo - produkcyjna o powierzchni ok. 500 m² położona w okolicy Zdzieszowice. Na ogrodzonym terenie, na którym znajduje się...

4 000 zł/mc

Nr ref. gniazda ZUR HW 4156-1



Żużela, krapkowskie, opolskie

Lokal Żużela

Do wynajęcia plac magazynowy wraz z biurem i z zapleczem socjalnym, w miejscowości Żużela. Obiekt znajduje się w pobliżu drogi krajowej nr 45 Opole...

2 800 zł/mc

1 100 m²

Nr ref. gniazda ZUR LW 4223



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



Zdzieszowice, krapkowicki, opolskie

Lokal Zdzieszowice

Do wynajęcia obiekt gospodarczy, w którym wyodrębniono powierzchnię mieszkalno - biurową o powierzchni 140 m² oraz część garażowo - magazynow...

450 m²

3 000 zł/mc



Lokal użytkowy, 81,50 m², Brożec

Brożec, krapkowicki, opolskie

1800 zł/mc 81.5 m²

Prawnicze Biuro Nieruchomości Aldom Aldona Gózdź
Biuro nieruchomości



56 m² 15 zł/mc

Lokal użytkowy na wynajem 56m² 1 000 zł

lokal użytkowy Zdzieszowice, Ciuobrego

Oferujemy państwu do wynajęcia samodzielny lokal użytkowy z przeznaczeniem typowo na cele biurowe o łącznej powierzchni użytkowe...



452 m² 11 zł/mc

Lokal użytkowy na wynajem 452m² 5 000 zł

lokal użytkowy Krapkowice

OFERTA GODNA POLECENIA! W swojej ofercie posiadamy do wynajęcia halę znajdującą się w odległości 4 km od Krapkowic (trasa Krap...

Na podstawie powyższych ustaleń przyjęto stawkę czynszu dla szacowanej nieruchomości na rynkowym poziomie:

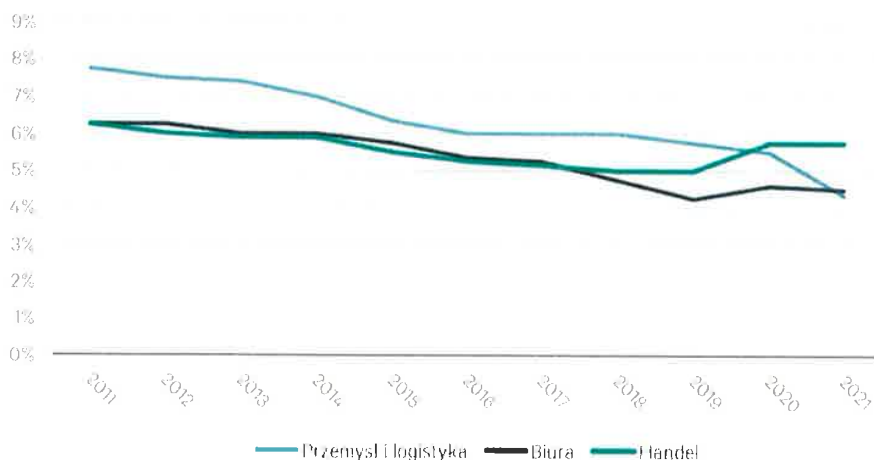
- 30 zł/m² za biura
- 11 zł/m² za powierzchnie magazynowe
- 15 zł/m² za powierzchnie magazynowo- warsztatowe i stację obsługi pojazdów
- 1 zł/m² za plac utwardzony.



9.2. Określenie wielkości stopy kapitalizacji

Według raportu firmy CBRE "Market Outlook 2022" na koniec minionego roku zaszła zmiana w poziomie stopy kapitalizacji w sektorze przemysłowo-logistycznym w stosunku do poprzedniego kwartału. Stopa kapitalizacji uległa dalszej kompresji i osiągnęła poziom 4,35%, co jest znacznie niższym poziomem niż w 2019 r. przed okresem pandemii Covid-19, gdy wynosiła 5,75%. Tym samym stopa kapitalizacji dla nieruchomości przemysłowo-logistycznych osiągnęła niższy poziom niż stopa kapitalizacji dla biur. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości biurowych i handlowych od poprzedniego kwartału nie uległy zmianie i wynosiły odpowiednio 4,5% i 5,75%. Dla obu tych sektorów stopa kapitalizacji jest w dalszym ciągu wyższa niż w okresie przed pandemią. W przypadku pozostałych sektorów, stopa kapitalizacji dla sektora hotelowego utrzymuje się na stałym poziomie i wynosi 6%, a dla sektora mieszkaniowego uległa kompresji do 4,7% (o 0,2 p.p. mniej niż po trzecim kwartale)⁵.

Wykres 2: Stopy kapitalizacji



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2021

W chwili obecnej stopa dyskontowa dla inwestycji w nieruchomości na rynkach regionalnych na ogół mieści się w przedziale od 5-10 % w zależności od szczegółowej sytuacji oraz segmentu rynku. Rozpiętość stóp uzależniona jest w decydującej mierze od wielkości ryzyka związanego z danym rodzajem inwestycji.

Nie przeprowadzając szczegółowej analizy dochodzenia do akceptowanej rocznej stopy zwrotu można przyjąć (z zachowaniem zasady ostrożności), wobec minimalizacji tego ryzyka właściwym jest przyjęcie stopy kapitalizacji na poziomie 8,5% co wynika z portalu <http://www.market-risk-premia.com/pl.html>.

⁵ [2022 Poland Real Estate Market Outlook PL \(tlcollect.com\)](https://www.tlcollect.com/)



Premie za ukryte ryzyko rynkowe

Podejście

Parametry modelu

Głosariusz

Implied Market-risk-premia (IMRP): Polska

Rynek Akcji



Jak wynika z powyższych danych, stopa oszacowana i przyjęta do dalszych obliczeń w wysokości 8,5% jest na bardzo bezpiecznym poziomie i odzwierciedla zarówno lokalizację szacowanej nieruchomości jak i jej stan techniczny.

9.3. Określenie dochodów, WOP i wycena nieruchomości

Założenie do wyceny:

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

Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) z szacowanej nieruchomości

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

	Powierzchnia w m2	Stawka rynkowa	Czynsz rynkowy
biurowiec	323	30 zł	9 690 zł
magazynowy	508	11 zł	5 588 zł
stacja obsługi	1008	15 zł	15 120 zł
plac	2000	1 zł	1 200 zł
RAZEM			31 598 zł



Współczynnik wykorzystania powierzchni

Poziom strat z tytułu pustostanów i zaległości czynszowych na podstawie obserwacji lokalnego rynku nieruchomości określono na 10%, co odpowiada założeniu, że przy średnim 5 letnim okresie zajmowania powierzchni przez najemcę czas na poszukiwanie następnego najemcy w przypadku nieruchomości w tej lokalizacji i w takim stanie technicznym wynosi około pół roku tj. 6 miesięcy/60 = 0,10.

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	59 757 zł
Użytkowanie wieczyste	10 000 zł
Koszty zarządzania	12 000 zł
koszty ubezpieczenia	2 000 zł
koszty dodatkowe (3% PDB)	11 375 zł
RAZEM	95 132 zł

W wydatkach uwzględniono koszty dodatkowe obejmujące np. nagłe naprawy w wysokości 3% potencjalnego dochodu brutto.

Wycena nieruchomości

Potencjalny dochód brutto	379 176 zł
Współczynnik wykorzystania powierzchni	0,9
Efektywny dochód brutto	341 258 zł
WOP	95 132 zł
Dochód operacyjny netto (DON)	246 126 zł
Stopa kapitalizacji	8,50%
Współczynnik kapitalizacji (Wk)	11,76
Wartość nieruchomości (DON x Wk)	2 895 599 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: 2 896 000 zł /dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych/



RZECZOWNAWCA 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

10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

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

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,75. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

2 896 000 zł x 0,75 = 2 172 000 zł /dwa miliony sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych/

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym, magazynowym oraz handlowo-usługowym (mieszczącym stację obsługi pojazdów) wraz z niezbędną infrastrukturą, położonej w Krapkowicach przy ul. Opolskiej 79a wynosi **2 896 000 zł /dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych/**.

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

W dacie wyceny na lokalnym rynku zidentyfikowano m.in. oferty:



Krapkowice, krapkowicki, opolskie

Lokal Krapkowice, ul. Opolska

Na sprzedaż nieruchomość z dużym potencjałem w bardzo dobrej lokalizacji.

Kompleks budynków, w skład którego wchodzi budynki: • Biurowo-techniczny (

2 271 m²

Nr tel. g. p. 184 88 39 37

2 000 000 zł

881 zł/m²



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



Hala Magazynowa / Produkcyjna biura plac 1500m2 A4

ul. Opolska, Krapkowice, opolskie

4 800 000 zł 3200 zł/m² 1500 m²

Oferta prywatna



3964 99 m² 731 zł/m²

Lokal użytkowy na sprzedaż 3965m2 2 900 000 zł

lokal użytkowy Krapkowice, Kilińskiego

Zachęcam do zapoznania się z ofertą sprzedaży
nieruchomości obejmującej budynek magazynowy
wraz z wiatą stalową zlokalizowany na...

Należy zwrócić uwagę na sygnały pochodzące z międzynarodowej sytuacji geostrategicznej, które bez wątpienia będą wpływały na rynek nieruchomości, a co za tym idzie na ceny nieruchomości. Wobec tego staje się oczywistym, że zmiana czynników, o których mowa w art. 154 UGN może następować nagle, a wartość oszacowania może zdezaktualizować się zdecydowanie szybciej, niż w ciągu 12 miesięcy.

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;



RZECZOWNAWCA 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

- 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.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1S/00050589/5 w dniu 27.05.2022 r.
- kopia wypisu z rejestru gruntów poz. rej. G.2869 z dnia 29.04.2022 r.
- kopia wypisu z kartoteki budynków, wypis z dnia 29.04.2022 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Autor operatu:



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1S/00050589/5**, STAN Z DNIA
2022-05-23 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - OP1S

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE
STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 16
Numer działki	93/22	
Identyfikator działki	160502_4.0011.AR_3.93/22	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, KRAPKOWICE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 1, 16, 18
Numer działki	93/31	
Identyfikator działki	160502_4.0011.AR_3.93/31	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, KRAPKOWICE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu 1, 16, 18,
Numer działki	93/32	
Identyfikator działki	160502_4.0011.AR_3.93/32	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	160502_4.0011, KRAPKOWICE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	
Ulica	OPOLSKA 79A	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	

		Nr podstawy
--	--	-------------

Obszar całej nieruchomości	1,4881 HA	wpisu 1
----------------------------	-----------	------------

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.3046_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1. 160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy	OPOLSKA	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	104 - ZBIORNIKI, SIŁOSY I BUDYNKI MAGAZYNOWE	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.5785_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1. 160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy	OPOLSKA	
Liczba kondygnacji	2,0	
Przeznaczenie budynku	105 - BUDYNKI BIUROWE	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.3048_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1. 160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy	OPOLSKA	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	103 - BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE, KRAPKOWICE	1, 16, 23
Identyfikator budynku	160502_4.0011.3047_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1. 160502_4.0011.AR_3.93/32	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	OPOLSKA 79A	
Liczba kondygnacji	1,0	
Przeznaczenie budynku	103 - BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Urządzenia

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
--------	-----	-------------------------

Położenie (numer porządkowy /
województwo, powiat, gmina, miejscowość)
Opis

Lp. 1. 1

OPOLSKIE, KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE,
KRAPKOWICE
BUDOWLE

1, 16

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

1

OPIS I MAPA; 1

(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./00002379/00/, 2000-05-10 00:00:00, 2000-05-29 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

16

INNY DOKUMENT EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW, STAROSTA KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE; 122-123

(podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1S/00000379/15/001, 2015-01-20 10:50:00, 2015-01-28-10.26.51.357602, TAK, 121

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

18

INNY DOKUMENT EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW, 2015-06-24, STAROSTA KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE; 140-141

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1S/00004211/15/001, 2015-06-29 10:40:00, 2015-07-24-08.17.30.928112, TAK, 139

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

22

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2019-08-08, STAROSTA KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE; 180

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1S/00010560/19/001, 2019-08-05 10:45:00, 2019-11-29-11.43.34.172045, TAK, 178

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

23

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2019-08-01, STAROSTA KRAPKOWICKI, KRAPKOWICE; 181

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./OP1S/00010560/19/001, 2019-08-05 10:45:00, 2019-11-29-11.43.34.172045, TAK, 178

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1S/00050589/5**, STAN Z DNIA
2022-05-23 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - OP1S

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE
STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

Nr

Okres użytkowania	2089-12-05	podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU ORAZ BUDYNKI I BUDOWLE STANOWIĄCE ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	Nr podstawy wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR OP1S/00050589/5, STAN Z DNIA 2022-05-23 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	---
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA	

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	Nr podstawy wpisu

Lp. 1.	---	Nr podstawy
--------	-----	-------------

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

Lp. 1. 1 1 / 1 ---

wpisu
5

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) **SEBASTIAN JAN PANDEL**, EDWARD, KRYSTYNA, 76122714691

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

5

UMOWA SPRZEDAŻY, 833/2012, 2012-02-24, IWONA MARIA TYLKA, KRAPKOWICE; 53-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00001175/12/001, 2012-02-27 11:00:00, 2012-02-29-15.24.45.122754, NIE, 53-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1S/00050589/5**, STAN Z DNIA 2022-05-23 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1S

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.

Nr podstawy wpisu
26

Numer wpisu

1

Napis

Rodzaj wpisu

Treść wpisu

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
INNY WPIS
OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI OBEJMUJĄCEJ LIKWIDACJĘ MAJĄTKU DŁUŻNIKA SEBASTIANA PANDEL PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE PAGA-PRO W KRAPKOWICACH, ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY Z DNIA 14.08.2019R. SYGN.AKT V GU 164/18

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy

wpisu
26

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, V GU 164/18, 2019-08-14, SĄD REJONOWY W OPOLU,
WYDZIAŁ V GOSPODARCZY, OPOLE; 219
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu;
położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00003289/20/001, 2020-05-19 11:46:00, 2020-06-12-10.02.11.022835, NIE, 211-214
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty
akt)

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR OP1S/00050589/5, STAN Z DNIA
2022-05-23 11:16**

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY W STRZELCACH OPOLSKICH, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - OP1S**

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE
STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 12
Numer hipoteki (roszczenia)	6	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	3816500,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SZESNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR KR-14-00023 Z DNIA 04.02.3013 R.	
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE , GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 00050443300000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 13
Numer hipoteki (roszczenia)	7	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	

Suma (słownie), waluta		1700000,00 (JEDEN MILION SIEDEMSET TYSIĘCY) zł	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR KR-14-00022 Z DNIA 03.02.2014 R.
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE , GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 00050443300000
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu 19
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta			957000,00 (DZIEWIĘĆSET PIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU OBROTOWEGO WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE OPROCENTOWANIA (STAWKA ZMIENNA WIBOR DLA TERMINU 3 MIESIĘCZNEGO OBOWIĄZUJĄCEJ W OKRESIE, ZA KTÓRY ODSETKI SĄ NALICZANE POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ BANKU W WYSOKOŚCI 3,7 PUNKTÓW PROCENTOWYCH), KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA KREDYTU NR KR-15-00249 Z DNIA 26.11.2015R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 16.02.2016R. ORAZ ANEKSEM NR 2 Z DNIA 26.07.2016R.
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN , GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 000504433
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu 20
Numer hipoteki (roszczenia)		9	
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta			656000,00 (SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU OBROTOWEGO WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE OPROCENTOWANIA (STAWKA ZMIENNA WIBOR DLA TERMINU 3

MIESIĘCZNEGO OBOWIĄZUJĄCEJ W OKRESIE, ZA KTÓRY ODSETKI SĄ NALICZANE POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ BANKU W WYSOKOŚCI 3,7 PUNKTÓW PROCENTOWYCH), KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA NR KR-15-00093 Z DNIA 06.05.2015R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 16.02.2016R. ORAZ ANEKSEM NR 2 Z DNIA 26.07.2016R.

Wierzyciel hipoteczny

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

Lp. 1.

BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 000504433

Lp. 5.

Nr podstawy wpisu
21

Numer hipoteki (roszczenia)

10

Napis

WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI

Rodzaj hipoteki (roszczenia)

HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta

850000,00 (OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**
ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM WRAZ Z ODSETKAMI O ZMIENNEJ STOPIE OPROCENTOWANIA (STAWKA ZMIENNA WIBOR DLA TERMINU 3 MIESIĘCZNEGO OBOWIĄZUJĄCEJ W OKRESIE, ZA KTÓRY ODSETKI SĄ NALICZANE POWIĘKSZONEJ O MARŻĘ BANKU W WYSOKOŚCI 3,7 PUNKTÓW PROCENTOWYCH), KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIAMI UBOCZNYMI (ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KARY UMOWNE, KOSZTY PROTESTU WEKSLI, KOSZTY ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY WYNIKAJĄCE Z TARYFY OPŁAT I PROWIZJI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU), UMOWA NR 2/2015 Z DNIA 09.06.2015R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 26.07.2016R.

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1

Wierzyciel hipoteczny

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

Lp. 1.

BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN, GOGOLIN, ODDZIAŁ GOGOLIN, 000504433

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 12 **OŚWIADCZENIE BANKU DO WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI**, 2014-02-04, BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE, ODDZIAŁ GOGOLIN; 98
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00000674/14/001, 2014-02-04 12:12:42, 2014-02-06-14.44.45.710634, NIE, 95-96
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 13 **OŚWIADCZENIE BANKU DO WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI**, 2014-02-03, BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE, ODDZIAŁ GOGOLIN; 106
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00000675/14/001, 2014-02-04 12:17:17, 2014-02-06-15.10.18.247672, NIE, 103-104
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 19 **OŚWIADCZENIE BANKU DO WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ**, 2016-07-26, BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ W GOGOLINIE; 150
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00004786/16/001, 2016-07-26 11:24:52, 2016-07-28-14.03.25.657768, NIE, 148-149
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 20 **OŚWIADCZENIE BANKU DO WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ**, 2016-07-26, BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN; 159
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00004787/16/001, 2016-07-26 11:26:09, 2016-07-29-11.28.34.710972, NIE, 157-158
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 21 **OŚWIADCZENIE BANKU DO WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI UMOWNEJ**, 2016-07-26, BANK SPÓŁDZIELCZY W GOGOLINIE ODDZIAŁ GOGOLIN; 168
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./OP1S/00004788/16/001, 2016-07-26 11:27:18, 2016-07-29-12.19.20.394993, NIE, 166-167
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

STAROSTA KRAPKOWICKI ul. Kilińskiego 1 47-303 Krapkowice		Województwo: opolskie Powiat: krapkowski Jednostka ewidencyjna: Krapkowice - miasto Obręb ewidencyjny: 160502_4.0011, KRAPKOWICE					
GK.6621.1.708.2022							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW o niepełnej treści według stanu na dzień: 2022-04-29 09:42:29							
Jednostka rejestrowa gruntów: 160502_4.0011.G2869							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 Skarb Państwa: instytucja/osoba prawna		charakter stanu władania: własność					
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste ważność do: 2089-12-05 grupa rejestrowa: 2.1					
osoba fizyczna							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Polozenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
3	93/22		Tereny przemysłowe	Ba	0.0388	0.0388	*****
Identyfikator działki: 160502_4.0011.AR_3.93/22 Rejon statystyczny:							
3	93/31		Tereny przemysłowe	Ba	0.0185	0.0185	*****
Identyfikator działki: 160502_4.0011.AR_3.93/31 Rejon statystyczny:							
3	93/32	OPOLSKA 79A, KRAPKOWICE	Inne tereny zabudowane	Bi	1.4308	1.4308	*****
Identyfikator działki: 160502_4.0011.AR_3.93/32 Rejon statystyczny:							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.4881							

W dniu: 2022-04-29

dokument sporządzony przez: Katarzyna Fajlert

Krapkowice, dnia: 2022-04-29



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Joanna
Jarosz;
Starostwo

Elektronicznie
podpisany przez
Joanna Jarosz;
Starostwo
Powiatowe w

Powiatowe w Krapkowicach
Data: 2022.04.29
10:25:57 +02'00'

STAROSTA KRAPKOWICKI ul. Kilińskiego 1 47-303 Krapkowice				Województwo: opolskie Powiat: krapkowicki Jednostka ewidencyjna: Krapkowice - miasto Obręb ewidencyjny: 160502_4.0011, KRAPKOWICE			
GK.6621.1.708.2022							
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2022-04-29 09:43:07							
Pozycja kartoteki budynków: 160502_4.0011.G2869							
BUDYNKI:							
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku	
			Oznaczenie				
1.	160502_4.0011.3046_BUD		160502_4.0011.AR_3.93/32			OPOLSKA, KRAPKOWICE	
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (1252)	inny budynek magazynowy (1252.In)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		
609			0.00			0	
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
1970		data ze źródeł niepotwierdzonych					1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość			
		0 - nie	mur				
JRB: B411							
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku	
			Oznaczenie				
2.	160502_4.0011.5785_BUD		160502_4.0011.AR_3.93/32			OPOLSKA, KRAPKOWICE	
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki biurowe (105)	budynki biurowe (1220)	siedziba firmy lub firm (1220.Sf)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		
374	481.04		0.00	481.04		0	
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
2014		data wynikająca z dokumentu					2 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość			
		0 - nie	mur				
JRB: B411							
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku	
			Oznaczenie				
3.	160502_4.0011.3048_BUD		160502_4.0011.AR_3.93/32			OPOLSKA, KRAPKOWICE	
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		budynki handlowo-usługowe (103)	budynki handlowo-usługowe (1230)	stacja obsługi pojazdów (1230.So)		budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)	
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]		

126		0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg.	
1970		data ze źródeł niepotwierdzonych					1 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość				
		0 - nie	mur					
JRB: B411								
Lp.	Identyfikator		Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
			Oznaczenie					
4.	160502_4.0011.3047_BUD		160502_4.0011.AR_3.93/32			OPOLSKA 79A, KRAPKOWICE		
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		budynki handlowo-usługowe (103)	budynki handlowo-usługowe (1230)		stacja obsługi pojazdów (1230.S0)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]			Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
798			0.00				0	
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg.	
1970		data ze źródeł niepotwierdzonych					1 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość				
		0 - nie	inny					
JRB: B411								

W dniu: 2022-04-29

dokument sporządzony przez: Katarzyna Fajlert

Krapkowice, dnia: 2022-04-29



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Joanna Jarosz;
Starostwo
Powiatowe w
Krapkowicach

Elektronicznie podpisany
przez Joanna Jarosz;
Starostwo Powiatowe w
Krapkowicach
Data: 2022.04.29-10:26:52
+02'00'



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017655498



1 Okres ubezpieczenia: od 01.03.2022 r. do 28.02.2023 r.

2 Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO

Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbjko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

3 Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK - BOJKO

Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbjko@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

4 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

Składka łączna: 155,85 PLN

5	
Termin płatności	Jednorazowo
Kwota w PLN	155,85

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

64 1240 6960 3014 0110 1544 1192

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

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.

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.

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. 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.

9 ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

6. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

7. ☒ * 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.

8. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - 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; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1017655498/pc:100000393963074/BE20 PIN: 4375

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)
DPOCZA/21G11_02/20220228.1345/proddpp03-228574973.3/FILE/pc:100000393963074

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą 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.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK - BOJKO

E-mail: hsbojko@gmail.com

Telefon: +48662011119

Data zawarcia umowy: 28.02.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZEŁUK - BOJKO

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednictwo ubezpieczeniowe

Tomasz Strzelczyk

40-756 Katowice, ul. Zielona 2A/12

e-mail: tomstrzelczyk@agentpzu.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1017655498/pc:100000393963074/BE20 PIN: 4375

801 102 102 pzu.pl

2/2

