

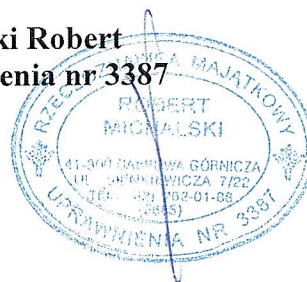


## OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ  
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI  
BUDOWLI SPORTOWO - REKREACYJNYCH  
POŁOŻONEJ W SOSNOWCU ul. LENARTOWICZA 188  
WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

Autor opracowania -

Michalski Robert  
uprawnienia nr 3387



Dąbrowa Górnicza, 16 wrzesień 2021 r.

## WYCIĄG Z OPERATU

### 1. Określenie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana budowlami o charakterze sportowo - rekreacyjnym, położona w Sosnowcu przy ul. Lenartowicza 188.

### 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia obligacji spółki

### 3. Opis nieruchomości

Działka ewidencyjna o numerze 2914/5 o łącznej powierzchni 0,2395ha obręb 0007 Porąbka, księga wieczysta numer Ka1S/00032218/3, w użytkowaniu wieczystym do 2089r. Działka zabudowana budowlami sportowo - rekreacyjnymi

- budynek rekreacyjny – powierzchnia użytkowa 56,00m<sup>2</sup>
- basen rekreacyjny o powierzchni 40,00m<sup>2</sup>
- kort tenisowy o powierzchni 703,00m<sup>2</sup>

Przeznaczenie nieruchomości w planie pod zabudowę produkcyjną, magazyny, składu oraz usługi. Oznaczenie F 2P,U

### 4. Wartość rynkowa nieruchomości

**1 521 407 , 00 zł**

### 5. Data sporządzenia operatu

**16. 09. 2021r.**

### 6. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy



## SPIS TREŚCI

	STRONA
I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
II. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY	4
III. 1. Określenie podstaw formalnych	4
III. 2. Określenie podstaw materialno-prawnych	4
III. 3. Określenie źródeł danych merytorycznych	5
IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	5
V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
V. 1. Określenie stanu prawnego	6
V. 2. Przeznaczenie w planie miejscowym	6
V. 3. Określenie stanu techniczno - użytkowego	6
VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	7
VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	8
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
IX. USTALENIA KOŃCOWE	17
X. KLAUZULE	18

## **I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budowlami sportowo - rekreacyjnymi położona w Sosnowcu przy ulicy Lenartowicza 188.

Działka nr 2914/5, karta mapy 2 o powierzchni 0,2395ha księga wieczysta nr KA1S/00032218/3.

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oraz prawo własności posadowionych na niej budowli.

## **II. OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb zabezpieczenia obligacji spółki.

## **III. OKREŚLENIE PODSTAW WYCENY**

### **III. 1. Określenie podstaw formalnych wyceny**

Podstawą formalną wyceny zlecenie wyceny od zamawiającego dla Biura Wyceny Nieruchomości CENROM ul. Sienkiewicza 7/22, 41-300 Dąbrowa Górnicza.

### **III.2. Określenie podstaw materialno-prawnych**

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020r, poz. 65)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2018r., poz. 1025 ze zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2019r. , poz. 2250)
- Rekomendacja S KNF – dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.
- Rekomendacja J KNF – dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach.
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1- Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności. Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 01.09.2017r poz. 59.

### **III.3. Określenie źródeł danych merytorycznych**

1. Aktualne notowania cen sprzedaży nieruchomości uzyskane z aktów notarialnych.
2. Wizja lokalna nieruchomości .
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnowiec.
4. Internetowy odpis z księgi wieczystej .
5. Ksero wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej .



6. Informacje publikowane w fachowych wydawnictwach specjalistycznych jak „Nieruchomość”, „Rzeczoznawca Majątkowy”.
7. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” ( przykłady operatów szacunkowych) pod redakcją Sabiny Żróbek , Olsztyn 2005r
8. „Przykłady Wycen Nieruchomości – „Praktyka” Instytut Doradztwa Majątkowego, Wydanie XII, Warszawa 2018r
9. Własna baza danych cen transakcyjnych rynku regionalnego nieruchomości o charakterze użytkowym.
10. Bistyp – Inwestycyjny . Katalog cen jednostkowych III kwartał 2021r. Warszawa 2021r.

#### IV. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

Data określenia stanu prawnego	16. 09. 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	05. 09. 2021 r.
Data określenia wartości nieruchomości	16. 09. 2021 r.
Data sporządzenia operatu	16. 09. 2021 r.

#### V. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

##### V.1. Określenie stanu prawnego

Właścicielem przedmiotowej działki gruntu jest Skarb Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym gruntu do 2089r jest Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdankowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Sosnowcu przy ulicy Lenartowicza 188.

Aktualnie nieruchomość gruntowa zapisana jest w ewidencji gruntów jako działka nr :

Nr mapy	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Rodzaje użytków	Powierzchnia
2	2914/5	KA1S/00032218/3	Bi – tereny zabudowane	0,2395
Razem				0,2395ha

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1S/00032218/3.

##### *Dział I – Oznaczenie nieruchomości*

Położenie : Sosnowiec  
 Obręb nazwa : Porąbka  
 Numer działki : 2914/5  
 Ulica : Lenartowicza i Dąbrowska  
 Sposób korzystania : działka gruntu  
 Obszar : 0.2395ha  
 Budynki : Budynki o łącznej kubaturze 7949 m<sup>3</sup>

*Dział I – Spis praw*

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynku o łącznej kubaturze o pow. 7949 m<sup>3</sup> stanowiące odrębną nieruchomość.

Prawo przejazdu i przegonju przez działkę nr 2914/4 objętej księgą wieczystą kw. 41738 pasem szerokości 3,50m i długości 111m, wzdłuż granicy północnej tej działki na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działek gruntu nr 2914/3 i 2914/5 objętej niniejszą księgą wieczystą.

*Dział II – Własność*

Właściciel :

Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty :

Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdankowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu

*Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia*

Nieodpłatna służebność drogi polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez całą działkę nr 2914/3 objętej niniejszą księgą wieczystą pasem od wjazdu do ulicy Lenartowicza o szerokości 3,70m, wzdłuż północno-zachodniej granicy na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki gruntu nr 2914/4 objętej księgą wieczystą kw. 41738

*Dział IV – Hipoteki*

Wpisana hipoteka – 650 000,00zł

**V. 2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Dane dotyczące planu zagospodarowania ustalono na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sosnowiec dla terenu „Zagórze-Wschód” uchwalonego uchwałą nr 838/XLVIII/2006 Rady Miejskiej Sosnowca z dnia 26.01.2006r. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, magazyny, składy oraz usługi w tym centrum logistyczne. Nieruchomość jest zabudowana i użytkowana zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym. Oznaczenie F 2P,U.

**V. 3. Określenie stanu techniczno - użytkowego nieruchomości**

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Sosnowcu Zagórze przy ulicy Lenartowicza 188 w niewielkim oddaleniu od centrum miasta około 6 km . W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej. Dojazd do nieruchomości dobry drogą o utwardzonej asfaltowej nawierzchni z centrum Sosnowca ulicą Lenartowicza. Nieruchomość posiada dobre połączenie z głównymi ulicami miasta.

W odległości około 200 znajduje się przystanek komunikacji miejskiej.

W odległości około 100m znajduje się trasa szybkiego ruchu – wschodnia obwodnica GOP – S1. Działka ogrodzona z dostępem do mediów ( woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz )

o regularnym prostokątnym kształcie. Warunki geotechniczne dobre w momencie wyceny nawierzchnia utwardzona oraz zabudowana. Przedmiotowa nieruchomość użytkowana jest zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W skład nieruchomości wchodzi : oświetlenie terenu, zieleń dekoracyjna, chodniki z kostki brukowej oraz budowle rekreacyjno - sportowe.

- **Opis składowa budowlałanego nieruchomości**

#### **Budowlał sportowo – rekreacyjne**

- Budynek rekreacyjny : drewniany, jednokondygnacyjny, wykonany w 1998r o pow. użytkowej 56m<sup>2</sup>. stan techniczny dobry, standard i funkcjonalność dobra.

- Basen rekreacyjny : zbiornik betonowy o powierzchni 40m<sup>2</sup>, wykonany w 1998r. stan techniczny dobry

- Kort tenisowy : obiekt z wykonanym drenażem o szutrowej nawierzchni, ogrodzony siatką na słupach stalowych, wykonany w 1997r . wysokość ogrodzenia 3m, powierzchni kortu 703m<sup>2</sup>, stan techniczny dobry, cały kort z oświetleniem na słupach stalowych.

#### **VI. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny przy założeniu, iż 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.

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.

W przypadku przedmiotowego opracowania, wyceny nieruchomości dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

Przy metodzie korygowania ceny średniej 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, a także cechy tych nieruchomości .



## VII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Sosnowiec to miasto na prawach powiatu, sąsiadujące z Katowicami, jest jednym z najludniejszych miast województwa śląskiego. Liczy obecnie około 225 tysięcy mieszkańców, których cechuje dynamizm, duża aktywność gospodarcza, troska o dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze. Na przestrzeni ostatnich lat Sosnowiec przeobraził się z ośrodka przemysłowego o dominacji przemysłu górniczego i ciężkiego w ośrodek o charakterze handlowo-usługowo-przetwórczym. Obecna gospodarka miasta jest wielogłęziowa, a w jej strukturze dominują małe i średnie firmy prywatne. Dużą rolę w tworzeniu nowych przedsiębiorstw i zakładów usługowych odgrywa Specjalna Strefa Ekonomiczna, która powstała w Sosnowcu dzięki staraniom władz samorządowych. Jej zadaniem jest przyciągnięcie inwestorów. Wśród nich znalazły się już Zakłady Mięsne DUDA-BIS, ERGOM Poland Sp. z o.o., AV-EL, VITRUM Polska Sp. z o.o., HÖRMANN Polska Sp. z o.o., Polskapresse, Segu, Bitron, Geiger. Renomowany amerykański koncern CATERPILLAR również wykupił w strefie kilka obiektów i ma zamiar w najbliższym czasie rozpocząć inwestycje. Zainteresowanie lokalizacją swoich przedsięwzięć w mieście, i to nie tylko na terenach SSE, wykazuje wiele firm z udziałem kapitału zagranicznego. Do największych z nich należą: TIMKEN Polska Sp. z o.o. - światowy lider w produkcji łożysk, Foster Wheeler Energy-Fakop - znany producent kotłów oraz firmy produkujące akcesoria samochodowe, takie jak: Magnetti Marelli, Roltra Morse, ER-SI Poland.

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH

Rynek nieruchomości biurowo-produkcyjnych w Polsce przynajmniej do 2021 r. jest bardzo obiecujący wg raportu Occupier Insight. Głównymi filarami wzrostu będą bezpośrednie inwestycje zagraniczne, wprowadzenie Polskiej Strefy Inwestycji, postępy w budowie sieci drogowej i rozwój handlu z Chinami w ramach projektu „Nowego Jedwabnego Szlaku”. Wyzwaniem dla firm nadal będą trudności w pozyskiwaniu nowych pracowników oraz rosnące wynagrodzenia. Całkowite zasoby powierzchni biurowo-produkcyjnej w Polsce wynoszą prawie 14,5 mln mkw. Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w Polsce Centralnej (259 200 mkw.), na Górnym Śląsku (132 100 mkw.) i w rejonie Warszawy (118 200 mkw.). Łączna podaż w całym kraju była większa niż w pierwszym półroczu 2017 roku o prawie 5%. W pierwszej połowie 2019 roku zawarto umowy na łączną powierzchnię 2,14 mln mkw. (wzrost o 10% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku). Liderem po raz kolejny była Polska Centralna, gdzie podpisano umowy najmu na prawie pół miliona metrów kwadratowych. Na podium znalazły się także regiony Warszawy (326 300 mkw.) i Wrocławia (320 500 mkw.). Największymi transakcjami zawartymi w pierwszej połowie

2018 roku były trzy umowy najmu powierzchni w obiektach typu BTS (built-to-suit): wynajęcie 124 000 mkw. przez Leroy Merlin w Piątku (Polska Centralna), 121 000 mkw. przez Zalando w Olsztynku (Polska Wschodnia) i 60 600 mkw. przez firmę z branży e-commerce w Bolesławcu (region Wrocławia). Uwzględniając wolumeny transakcji z lat 2016-2019, największą średnioroczną aktywnością najemców charakteryzowały się: Warszawa (802 800 mkw.), Górny Śląsk (538 000 mkw.) i Polska Centralna (478 200 mkw.). W pierwszej połowie 2019 roku najwięcej powierzchni w stosunku do średniej z poszczególnych regionów wynajęto w Polsce Wschodniej (wzrost o 243%), Trójmieście (wzrost o ok. 100%) i Polsce Centralnej (wzrost również o ok. 100%). Wskaźnik pustostanów osiągnął rekordowo niski poziom wynoszący 4,6%. Był niższy o 1,6 p.p. niż przed rokiem i o 0,3 p.p. w porównaniu z ubiegłym kwartałem. Zerowy wskaźnik pustostanów utrzymuje się w województwie lubuskim oraz w regionie Bydgoszczy i Torunia. Niewiele wolnej powierzchni biurowo-produkcyjnej jest także w Polsce Wschodniej (1,4%) i regionie Trójmiasta, gdzie wskaźnik pustostanów zmniejszył się o 2,4 p.p. i wynosi obecnie 0,1%.

#### TRENDY RYNKOWE

Ceny gruntów inwestycyjnych pod projekty biurowo - produkcyjne powoli stabilizowały się od 2017r. Obecnie mamy do czynienia z ich unifikacją. Średnia cena za metr kwadratowy gruntu w lokalizacji uznawanej za dobrą do organizacji operacji logistycznych waha się w przedziale pomiędzy 30 - 560 zł w zależności od regionu. Cena gruntu jest składnikiem kosztów realizacji projektów deweloperskich, co przekłada się na wysokość czynszów, a te od dawna są ustabilizowane, na bardzo niskim poziomie. Obecnie nie obserwujemy dużych zakupów po kilkanaście czy kilkadziesiąt hektarów. Deweloperzy budują projekty pod zamówienie konkretnych klientów, a więc na arealach od 1 do 5 ha. Klienci indywidualni, którzy inwestują na własne potrzeby, zainteresowani są gruntami o wielkości do 1 ha. Większość gruntów jest lepiej przygotowana niż kilka lat temu pod względem prawnym, planistycznym i infrastrukturalnym. W sytuacji nadpodaży, nie tylko lokalizacja, ale też właściwe przygotowanie gruntu wpływa na jego atrakcyjność. Z prywatnymi właścicielami konkurują gminy, strefy i instytucje, które dążą do sprzedaży portfela nieruchomości. Trzeba dodać, że dotyczy to działek do 5 ha, powyżej sytuacja z reguły jest bardziej skomplikowana. Dobra lokalizacja i komunikacja z działką to warunki niezbędne przy sprzedaży pod projekt biurowo-produkcyjny. Szansę na sprzedaż pod inwestycje mają obecnie tylko działki w pobliżu najważniejszych węzłów komunikacyjnych, przy autostradach i drogach ekspresowych. Ponadto, czynnik wymagany to dobre drogi dojazdowe do głównych szlaków komunikacyjnych i samej działki. Dziś oferta gruntu



inwestycyjnego poza dobrą ceną, pełnym przygotowaniem, powinna zawierać plan dojazdu, bez tego działka ma małą szansę na sprzedaż.

Zanalizowano rynek nieruchomości w regionie dotyczący podobnych nieruchomości w oparciu o ceny transakcyjne z aktów notarialnych. W trakcie badania stwierdzono kilka transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o podobnym przeznaczeniu mogących być podstawą do dalszej analizy. Z obserwacji preferencji klientów biur nieruchomości wynika że na rynku najwyższe ceny osiągają nieruchomości

- nowe, tzn. wybudowane do 5 lat wstecz albo odnowione i w dobrym standardzie
- zlokalizowane w centrum miasta albo przy głównych ciągach komunikacyjnych
- o budynkach średnio wysokich do 3 kondygnacji, wzniesionych w technologii tradycyjnej lub uprzemysłowionej z użyciem nowoczesnych materiałów zapewniających niskie koszty eksploatacji
- rozkładowe, o dobrych proporcjach pomieszczeń z zapleczem.

## **VIII . OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

Analizę i charakterystykę rynku przeprowadzono w zakresie dotyczącym celu wyceny oraz charakteru wycenianej nieruchomości, biorąc pod uwagę:

- rodzaj rynku – rynek prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową, produkcyjną
- obszar rynku – regionalny ( z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji nieruchomości podobnych na rynku Sosnowca )
- okres badania cen – lata 2019 – 2021 ( rozszerzony z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji w badanym okresie )

Badaniem objęto rynek lokalny cen transakcyjnych miasta oraz innych miast regionu, które spełniają przesłanki nieruchomości podobnych, nie brano pod uwagę cen nieracjonalnych lub tych, które nie spełniały kryteriów uznania ich za transakcje rynkowe.

Do analizy przyjęto nieruchomości podobne pod względem przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Do wyceny wybrano 11 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej będących w użytkowaniu wieczystym.

Ceny nieruchomości wybranych do porównań wahają się w granicach od 168,00zł/m<sup>2</sup> do 455,50zł/m<sup>2</sup>. Obliczony trend czasowy wyniósł 0,39 % w skali roku. Z uwagi na minimalny wzrost nie wyliczono korekty wzrostu cen z uwagi na wpływ czasu. Stabilizację cen

nieruchomości na badanym rynku potwierdziły informacje uzyskane w lokalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

L p.	Położenie region	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	MPZP/ Studium	Cena (zł/m <sup>2</sup> )	Data
1	Katowice Brynów	3780	U	320,50	XII 2019
2	Będzin Ksawera	7850	U/P	168,00	I 2020
3	Siemianowice Śl.	8860	U	205,29	I 2021
4	Chorzów Batory	4219	P/U	202,00	XII 2020
5	Dąbrowa Górnicza Roździeńskiego	3100	U/P	455,50	II 2021
6	Sosnowiec Pogoń	4238	P	224,00	VI 2021
7	Dąbrówka Mała	4100	P	385,00	XI 2020
8	Katowice Ochojec	3869	U/P	400,00	IX 2020
9	Dąbrowa Górnicza Korzeniec	3560	P/U	255,50	VII 2020
10	Sławków	2560	U/P	230,00	II 2021
11	Sosnowiec Zagórze	8850	U/P	190,00	XI 2019

Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Dane dotyczące nieruchomości wybranych do porównań w szczególności nr repertorium i numer działki znajdują się w archiwum rzeczoznawcy majątkowego.

$$C_{\min} = 168,50 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 455,50 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 275,98 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{Wartość dolna} = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,610$$

$$\text{Wartość górna} = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,650$$

Z próbki reprezentatywnej wybrano działki tego samego typu o najniższych i najwyższych jednostkowych cenach transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup>.

• **Opis nieruchomości gruntowej o najniższej cenie transakcyjnej za 1 m<sup>2</sup>**

Nieruchomość zlokalizowana w Będzinie o powierzchni 0,7850ha, jest to działka, nieogrodzona, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę użyteczności publicznej, z dostępem do energii elektrycznej, o nieuciążliwym sąsiedztwie, z dostępem do drogi publicznej o nawierzchni żwirowej.

• **Opis nieruchomości gruntowej o najwyższej cenie transakcyjnej za 1 m<sup>2</sup>**

Nieruchomość zlokalizowana w Dąbrowie Górniczej o powierzchni 0,2380ha, jest to działka nieogrodzona, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową, z dostępem do energii elektrycznej, gazu, sieci wodociągowej i



kanalizacji sanitarnej o nieuciążliwym sąsiedztwie, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Zestawienie cech pozostałych nieruchomości podobnych

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto pod uwagę również preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Cechy rynkowe	Ocena
1. Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Bardzo dobra – przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów usługowych Dobra – w odległości do 300m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów usługowych Zadawalająca – w odległości powyżej 300m od przystanków komunikacji miejskiej, w dalszym oddaleniu od punktów usługowych Daleka – przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i większych skupisk ludzkich
2. Możliwości inwestycyjne	Bardzo duże – możliwość zabudowy, brak ograniczeń w mpzp. Średnie – działka w części do zabudowy lub występują inne ograniczenia wynikające z zapisów zawartych w mpzp. Małe – znaczne ograniczenia w wykorzystaniu nieruchomości, niedostosowana do potrzeb zapisów w mpzp lub brak mpzp.
3. Uzbrojenie	Pełne uzbrojenie – pełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej : 4 sieci Uzbrojenie w 3 sieci – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej : 3 sieci Uzbrojenie w 2 sieci – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej : 2 sieci Uzbrojenie w 1 sieć – niepełne uzbrojenie w media z sieci miejskiej : 1 sieć
4. Dostęp do drogi	Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia asfaltowa lub betonowa, bezpośrednio przylegająca do działki Bezpośredni dostęp do drogi – nawierzchnia żwirowa lub inne utwardzenie, bezpośrednio przylegająca do działki Dostęp do drogi – nawierzchnia ziemna lub droga gruntowa, bezpośrednio przylegająca do działki Dostęp utrudniony lub brak – dostęp przez działkę sąsiednią lub brak
5. Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre – zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, prestiż, mało uciążliwy ruch uliczny bliskość terenów zielonych np. : mniejsze parki, skwery Zadawalające – mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone oddalone, poczucie bezpieczeństwa, hałas uliczny uciążliwy Dostateczne – mało lub brak zieleni w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone dalej oddalone, zakład przemysłowy lub inne uciążliwe obiekty, hałas uliczny, średnie poczucie bezpieczeństwa

Wyceny prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej. Metoda ta polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem. Do określenia wartości rynkowej

nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Określono rynek lokalny na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym, podano charakterystykę wycenianej nieruchomości.

Dokonano opisu nieruchomości i ich cech z ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną .

Lp.	Rodzaj cechy	Udział % w całości	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie min	Nieruchomość o cenie max
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	35%	Bardzo dobra	Zadawalająca	Bardzo dobra
2.	Możliwości inwestycyjne	25%	Średnie	Średnie	Średnie
3.	Uzbrojenie	20%	Uzbrojenie w 4 sieci	Uzbrojenie w 1 sieć	Pełne uzbrojenie
4.	Dostęp do drogi	10%	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	Bezpośredni dostęp do drogi o żwirowej nawierzchni	Bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	Zadawalające	Dostateczne	Bardzo dobre

• Współczynniki korygujące dla nieruchomości

Lp.	Współczynniki korygujące /wk/	Udział % w całości	Nieruchomości Wd – Wg	Zakres	Wartość
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	35%	daleka – bardzo dobra	0,213 - 0,577	0,577
2.	Możliwości inwestycyjne	25%	małe –bardzo duże	0,152 - 0,412	0,282
3.	Uzbrojenie	20%	uzbrojenie w 1 sieć – pełne uzbrojenie	0,122 - 0,330	0,330
4.	Dostęp do drogi	10%	dostęp utrudniony lub brak – bezpośredni dostęp do drogi o asfaltowej nawierzchni	0,061 – 0,165	0,165
5.	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	dostateczne – bardzo dobre	0,061 - 0,165	0,113
<b>RAZEM :</b>		<b>100%</b>		<b>0,610 – 1,650</b>	<b>1,467</b>

- **Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego**

$$W_r = C_s * W_k * K$$

gdzie :

$W_r$  - wartość rynkowa 1m<sup>2</sup>

$C_s$  - średnia cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej

$W_k$  - współczynniki korygujące

$K$  - współczynnik eksperta – przyjęto 0,95 za służebność gruntową

$$W_r = 275,98 * 1,467 = 404,86 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa działki wynosi :  $404,86 \text{ zł/m}^2 * 2395\text{m}^2 * 0,95 = 921\ 157,71 \text{ zł}$

przyjęto do wyceny

**921 158,00 zł**

słownie : dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy sto pięćdziesiąt osiem złotych

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na tym, że rzeczoznawca majątkowy wycenia nieruchomość porównując jej cechy (np. lokalizację, powierzchnię) z cechami innych, sprzedanych nieruchomości, które uznał za nieruchomości podobne i wybrał jako nieruchomości porównawcze. Nieruchomości te oceniane są pod kątem cech je opisujących. Część cech nieruchomości porównawczych może zostać przez rzeczoznawcę oceniona identycznie; dotyczy to również nieruchomości wycenianej.

Oznacza to, że różnice cen nieruchomości porównawczych nie wynikają z różnic dotyczących tych cech, gdyż tych różnic nie ma. Cechy te zostają wówczas odrzucone z przyjętego przez rzeczoznawcę zbioru cech wpływających na ceny nieruchomości.

Zdarza się również, że nieruchomość szacowana może posiadać cechy różniące ją od wszystkich nieruchomości porównawczych, stanowiące jej wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe. Standardy zawodowe, stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, pozwalają wówczas na użycie w podejściu porównawczym tzw. współczynnika korekcyjnego  $K$ . Wartość tego współczynnika nie może być dowolna – dopuszcza się jedynie wartości z przedziału od 0,90 do 1,10.

Współczynnik  $K$  o wartości poniżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik  $K$  o wartości powyżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na wartość.



OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ  
BUDOWLI SPORTOWO – REKREACYJNYCH

KARTA OBIEKTU

<b>Nazwa obiektu</b>	<b>Budynek rekreacyjny</b>		<b>Nr obiektu w katalogu BCOI.11.018</b>	
<b>Opis obiektu katalogowego</b> Budynek rekreacyjny, parterowy, powierzchnia użytkowa 78,00m <sup>2</sup> . Drewniany, dach drewniany kryty papą, instalacja elektryczna, w - k, co.			Koszty nadzoru i dokumentacji : 5%	
			Przyjęty średni stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego : 20%	
<b>Rodzaj</b> Wskaźnik cenowy katalogowy BCOI.11.018	<b>Jedn.</b>	<b>Ilość jedn.</b>	<b>Wartość w zł</b>	
Budynek rekreacyjny	1258,30 zł/m <sup>2</sup>	56,00m <sup>2</sup>	70 464,80	
Wartość * 0,80 * 1,05			59 190,43	
<b>PRZYJETO</b>			<b>59 190,00</b>	

KARTA OBIEKTU

<b>Nazwa obiektu</b>	<b>Basen rekreacyjny</b>		<b>Nr obiektu w katalogu BCOI.1.035</b>	
<b>Opis obiektu katalogowego</b> Basen odkryty o powierzchni 185,00m <sup>2</sup> , konstrukcja żelbetowa, płyta denna, z zamkniętym obiegiem wody.			Koszty nadzoru i dokumentacji : 5%	
			Przyjęty średni stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego : 20%	
<b>Rodzaj</b> Wskaźnik cenowy katalogowy BCOI.1.031	<b>Jedn.</b>	<b>Ilość jedn.</b>	<b>Wartość w zł</b>	
Basen rekreacyjny	1180,00 zł/m <sup>2</sup>	40,00m <sup>2</sup>	47 200,00	
Wartość * 0,80 * 1,05			39 648,00	
<b>PRZYJETO</b>			<b>39 648,00</b>	

## KARTA OBIEKTU

<b>Nazwa obiektu</b>	<b>Kort tenisowy</b>	<b>Nr obiektu w katalogu BCOI.11.014, 02.056</b>	
<b>Opis obiektu katalogowego</b> Kort tenisowy o powierzchni 669m <sup>2</sup> . Podbudowa z kruszyw, warstwa sztucznej trawy, Ogrodzenie kortu siatką na słupkach o wysokości 4m oraz oświetlenie terenu.		Koszty nadzoru i dokumentacji : 5%	
		Przyjęty średni stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego : 20%	
<b>Rodzaj</b> Wskaźnik cenowy katalogowy BCOI.11.014 + BCOI. 02.056	<b>Jedn.</b>	<b>Ilość jedn.</b>	<b>Wartość w zł</b>
Kort tenisowy + ogrodzenie siatką 4m + oświetlenie terenu.	849,10 zł/m <sup>2</sup>	703,00m <sup>2</sup>	596 917,30
Wartość * 0,80 * 1,05			501 410,53
<b>PRZYJETO</b>			<b>501 411,00</b>

## IX. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem powyższego operatu wynosi

### **WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI**

**1 521 407 , 00 zł**

w tym wartość odtworzeniowa budowli 600 249,00 zł

w tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu 921 158,00 zł

Przeprowadzona wycena nieruchomości uwzględnia sytuację rynkową, rzeczywiste warunki panujące na rynku, łącznie z zasadami określania cen transakcji w okresie przeprowadzenia wyceny. Jednocześnie uwzględnia przeciętnego, typowego nabywcę. Proces wyceny jest procesem badania i analizy rynku uwzględniającym warunki jakie wpływają na poziom wartości. Chodzi tu o cechy nieruchomości, ogólną sytuację gospodarczą, sytuację na rynku kapitałowym i rynku nieruchomości ( wielkość i kierunki zmian popytu i podaży ), otoczenie prawne i środowiskowe nieruchomości. W powyższym opracowaniu, wyceny wartości rynkowej dokonano podejściem porównawczym w celu lepszego uwzględnienia wszystkich cech wpływających na wartość nieruchomości.

Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy wycenie nieruchomości oraz w oparciu o obowiązujące przepisy i zasady prawa.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym oraz uwzględnia warunki przedstawione w analizie rynku a także cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości podobnych.

Otrzymaną wartość można uznać za bliską cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

## X. KLAUZULE

1. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
2. Operat szacunkowy może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie firmy SAF bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji.
3. Wyłącza się odpowiedzialność autora opracowania za wady ukryte wycenianej nieruchomości których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej .
4. Ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jego ekspertyzy technicznej .
5. Określona w operacie wartość rynkowa jest wielkością wynikającą z wartości nieruchomości w dniu dokonania szacunku, bez uwzględnienia innych czynników lub kosztów w tym podatku VAT, które mogą wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży .
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
7. Autor operatu szacunkowego nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem oraz zamawiającym.

**Dąbrowa Górnicza**  
**16. 09. 2021 r.**



**rzeczoznawca majątkowy**  
**Robert Michalski**



WYPIS Z DOKUMENTU  
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJATKOWEGO

w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami

(Dz. U. 2020r, poz. 65 tekst jednolity)

KSIĘGA WIECZYSTA

Sąd Rejonowy w Sosnowcu Wydział V Ksiąg Wieczystych

Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego

16. 09. 2021r

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KA1S/00032218/3.

*Dział I – Oznaczenie nieruchomości*

Położenie : Sosnowiec  
Obręb nazwa : Porąbka  
Numer działki : 2914/5  
Ulica : Lenartowicza i Dąbrowska  
Sposób korzystania : działka gruntu  
Obszar : 0.2395ha  
Budynki : Budynki o łącznej kubaturze 7949 m<sup>3</sup>  
*Dział I – Spis praw*

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki o łącznej kubaturze o pow. 7949 m<sup>3</sup> stanowiące odrębną nieruchomość.

Prawo przejazdu i przegonju przez działkę nr 2914/4 objętej księgą wieczystą kw. 41738 pasem szerokości 3,50m i długości 111m, wzdłuż granicy północnej tej działki na rzecz każdego właściciela i posiadacza działek gruntu nr 2914/3 i 2914/5 objętej niniejszą księgą wieczystą.

*Dział II – Własność*

Właściciel : Skarb Państwa  
Użytkownik wieczysty : Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdankowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu

*Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia*

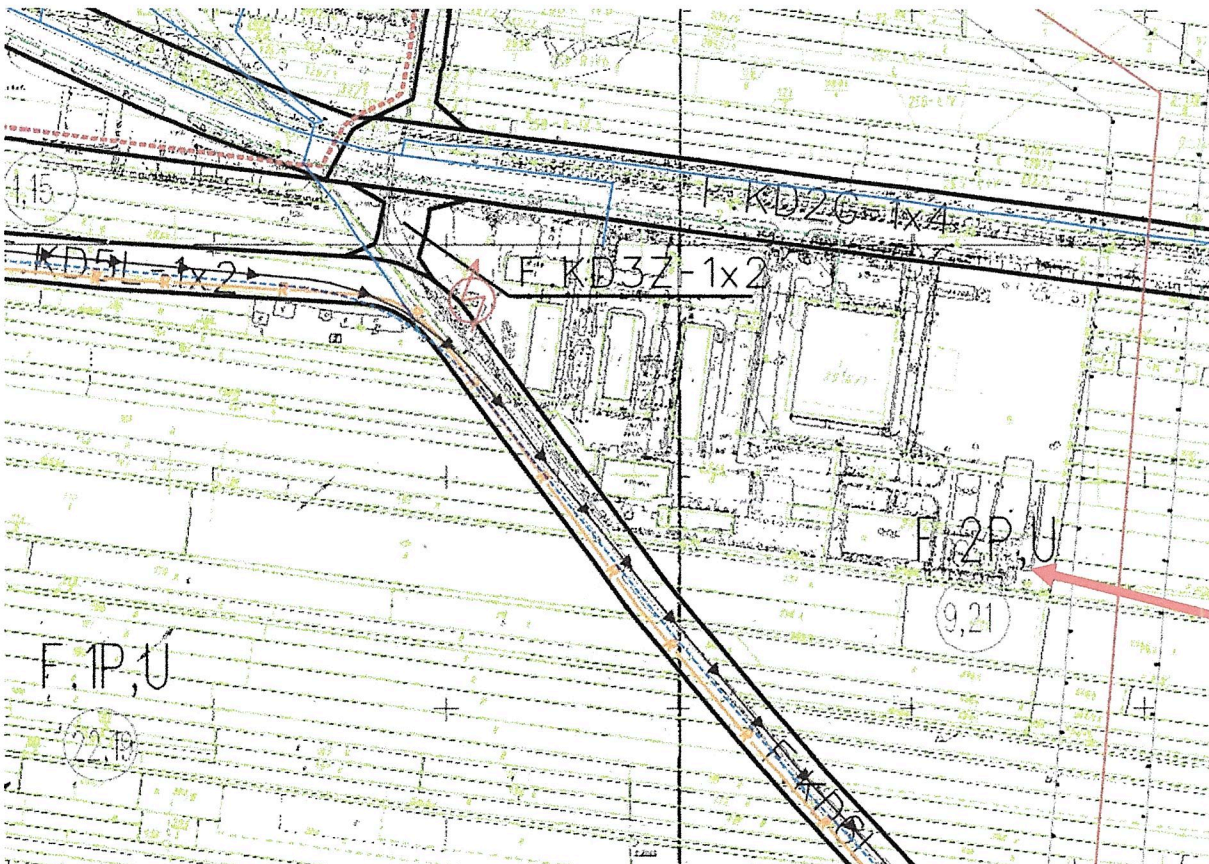
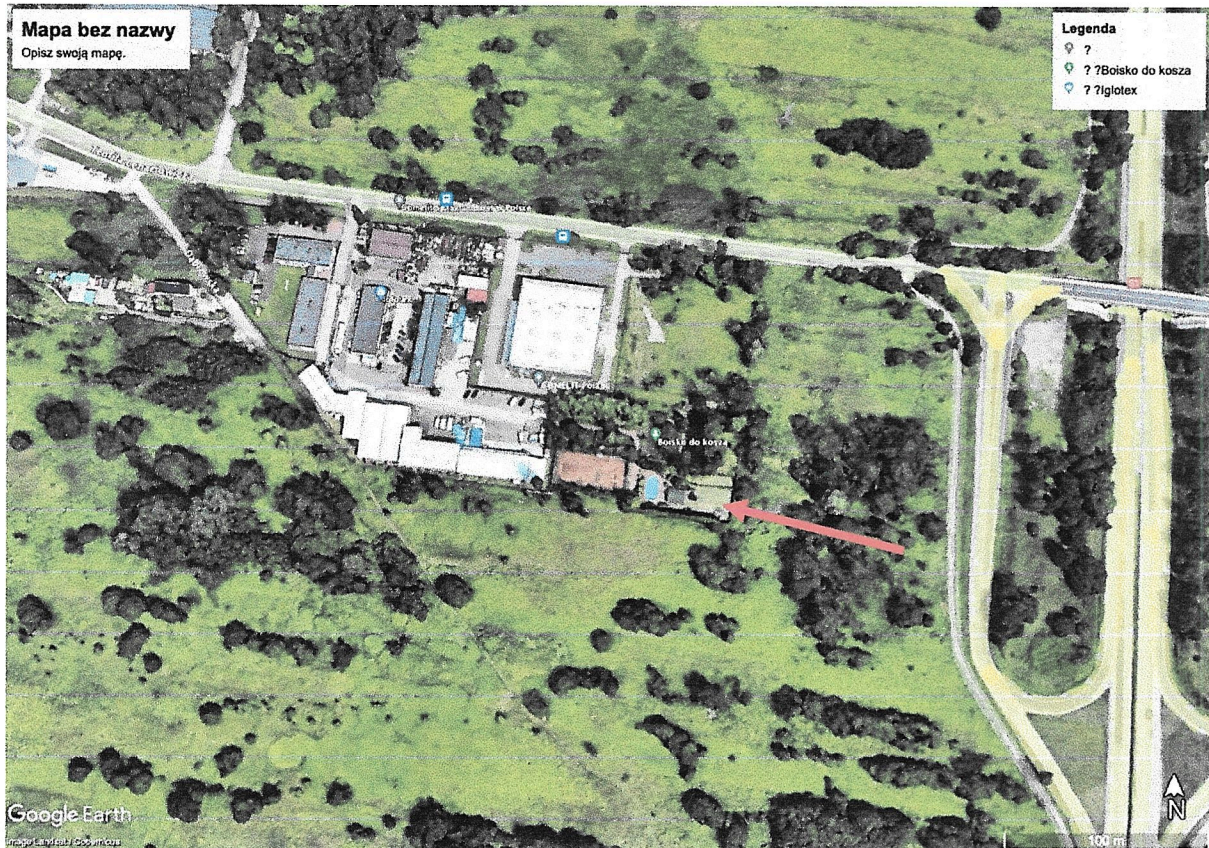
Nieodpłatna służebność drogi polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez całą działkę nr 2914/3 objętej niniejszą księgą wieczystą pasem od wjazdu do ulicy lenartowicza o szerokości 3,70m, wzdłuż północno-zachodniej granicy na rzecz każdego właściciela i posiadacza działki gruntu nr 2914/4 objętej księgą wieczystą kw. 41738

*Dział IV – Hipoteki*

Wpisana hipoteka – 650 000,00zł









Prezydent Miasta Sosnowca  
Aleja Zwycięstwa 20  
41-200 Sosnowiec  
tel. (32) 296 06 96

Województwo: **ŚLĄSKIE**  
Powiat: **M.SOSNOWIEC**  
Gmina: **M.SOSNOWIEC**  
Jednostka ewidencyjna: **247501\_1, M.Sosnowiec**  
Obręb: **0007, Porąbka**

Nr kancelaryjny: **WGG.6621.3167.2021**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

### UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.1207**

Nr jednostki rejestrowej budynkowej: **B.75**

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

**Skarb Państwa**

Uwagi:  
Brak udziału

rodzaj prawa: **użytkowanie wieczyste, podmiot grupowy, udział: 1/1**

Nazwa podmiotu: **Śląska Agencja Finansowa Marcin Gąszczak i Robert Zdańkowski Spółka Jawna z siedzibą w Sosnowcu**

Adres podmiotu: **41-216 Sosnowiec, ul. Lenartowicza 188**

**Gąszczak Marcin (Stanisław Bogumiła)**

PESEL: **73012803033** NIP: **629-173-20-46**

Zam.: **42-512 Malinowice, ul. Szkolna 39A**

**Zdańkowski Robert Mariusz (Lucjan Halina)**

PESEL: **73051504731** NIP: **629-206-32-80**

Zam.: **42-520 Dąbrowa Górnicza, ul. Aleja Zwycięstwa 38**

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
	2914/5		tereny mieszkaniowe	B	0,2395	0,2395	KW 32218
Identyfikator działki: 247501_1.0007.2914/5							
<b>Razem:</b>					<b>0,2395</b>	<b>0,2395</b>	

Nr działki	Informacja o danych nie spełniających standardów lub wymogów rozporządzenia
247501_1.0007.2914/5	Nie spełnia w zakresie:

Sporządził(a): **Agnieszka Filocha, według stanu na dzień: 2021-09-01**

Nr zlecenia: **Z/SOSN/6563-1/2021**

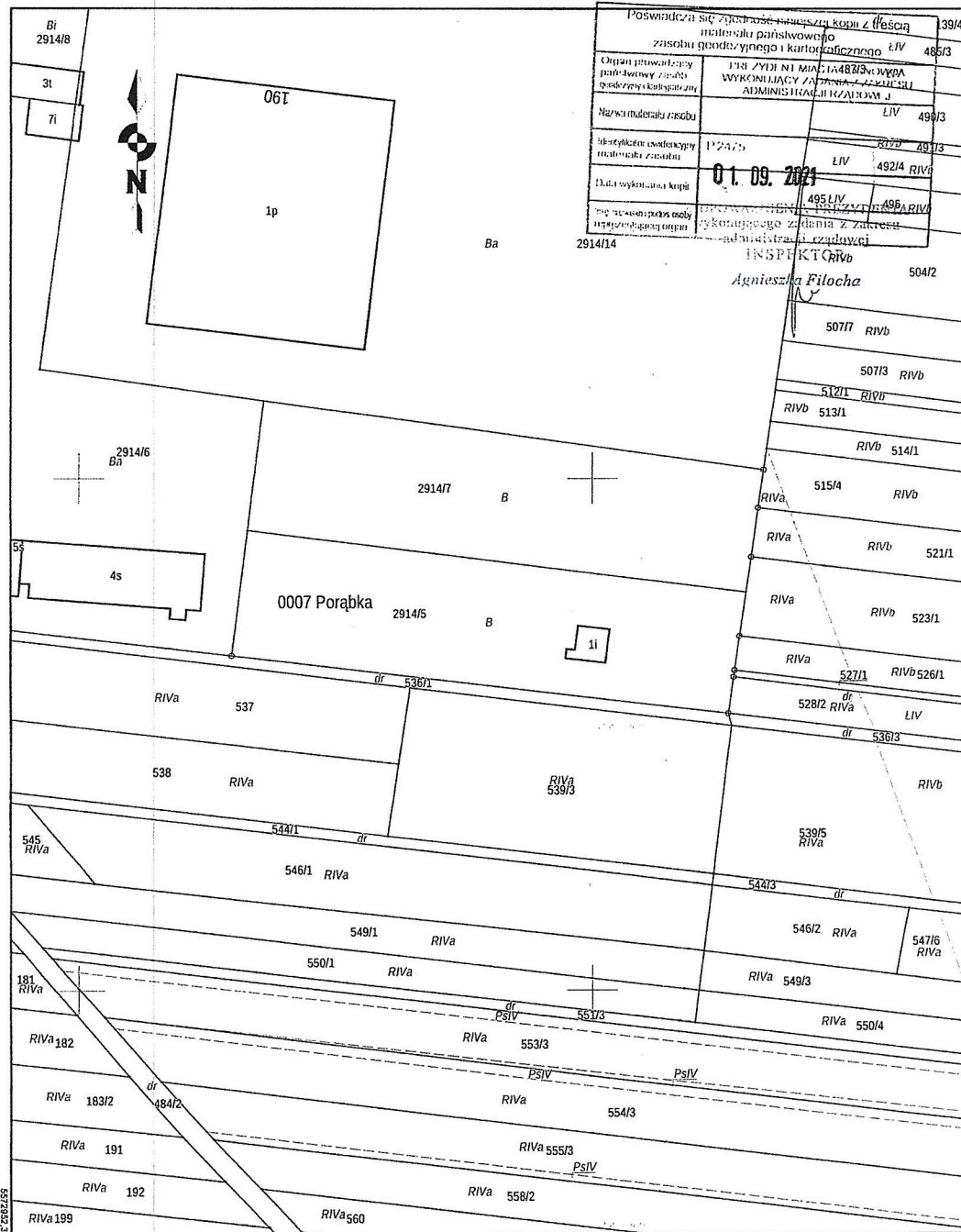
Z UPOWAZNIENIA PREZYDENTA  
wykonującego zadania z zakresu  
administracji rządowej  
INSPEKTOR  
*Agnieszka Filocha*  
2021-09-01,.....  
(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby  
reprezentującej organ)  
Data i podpis

Prezydent Miasta Sosnowca  
Aleja Zwycięstwa 20  
41-200 Sosnowiec  
tel. (32) 296 08 96  
Nr sprawy: WGG.6642.1519.2021

Kopia mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000

Województwo: ŚLĄSKIE  
Powiat: M.SOSNOWIEC  
Gmina: M.SOSNOWIEC  
Jednostka ew.: 247501\_1, M.Sosnowiec  
Obręb: 0007, Porąbka  
Arkusz: -  
Działka: 2914/5





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1064637048**

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 17.09.2021 r. do 16.09.2022 r.</b>		
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: MICHALSKI ROBERT BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA "CENROM"</b> Adres siedziby: SIENKIEWICZA 7 m. 22, 41-300 DĄBRÓWA GÓRNICZA E-mail: klient@admof.pl	Telefon: +48532573837	REGON: 270177031
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: MICHALSKI ROBERT BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA "CENROM"</b> Adres siedziby: SIENKIEWICZA 7 m. 22, 41-300 DĄBRÓWA GÓRNICZA E-mail: klient@admof.pl	Telefon: +48602573837	REGON: 270177031

<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>  Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b>
		Na jedno zdarzenie / Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR / 75 000 EUR

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

<b>5</b>	<b>Składka łączna: 147,83 PLN</b> <b>Składka została opłaconą w całości.</b>
----------	---

<b>6</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia nie stosuje się: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2015 r. w sprawie odpowiedzialności ubezpieczania odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 22 kwietnia 2015 r. Poz. 802); 2) Umowa z dnia 12 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczawstwa Komunikacyjnego.
----------	---

<b>7</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem Dokument Zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mogą być stosowane przepisy prawa polskiego. 3. <b>SI</b> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Ramax SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, Pekao SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. Oświadczam, że dozwolaję informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w załączonym mi dokumencie (informacja o Administratorze danych osobowych). 5. <b>SI</b> Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści reklamacyjnych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. <b>SI</b> Wyrażam zgodę na wykorzystanie przez PZU SA moich danych osobowych do celów marketingowych, w tym w szczególności do przesyłania reklamacyjnych i innych produktów finansowych oraz do przetwarzania danych osobowych do celów marketingowych w ramach świadczenia usług ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych przez przedsiębiorstwa odsobliwionej oferty. 7. <b>SI</b> Wyrażam zgodę na zezwolenie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentów zawierających informacje o produkcie, a także informacji o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie danych osobowych, które mają związek z umową ubezpieczenia lub zawarta umowa ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym w szczególności (SMS/MMS lub e-mail), na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się przekazać moim dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. <b>SI</b> Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Ramax SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, Pekao SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rodzajowa telefonacja, komunikaty głosowe IVR). 9. W zakresie, w jakim podstawę przetwarzania danych osobowych jest zgoda, ma Pol/Pan prawo jej wycofania. Zgoda można odwołać w każdym czasie w formie lub wysłanej e-mailem na adres kontakt@pzu.pl albo osobiście na adres PZU, ul. Piastów 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
	<b>SI</b> w pole oznaczone spodem Pole oznaczone spodem: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Społecznych, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zycie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Ramax SA - PZU Ramax Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Piastów 15, 02-675 Warszawa; Pekao SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Laponiewska 38, 02-490 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Laponiewska 38, 02-233 Warszawa; TUI PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 5A, 02-416 Warszawa.

DSP/P/1064637048/7302/pc:10000360264808/8E20



**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**  
**Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia**  
**odwieszalności czynności przedsiębiorcy prowadzącego działalność w**  
**zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.**

1. Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacje, skargi lub zażalenie może być złożona w formie:
  - a) pisemnej – dostarczone albo przesyłką pocztową w instalowaniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład przesyłką na adres: PZU SA ul. Powstańców 188, 02-076 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - b) ustnej – telefonizacją na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podcały wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - c) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA nie odpowiada za reklamacje, skargi lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, o zastrzeżeniach pkt. 4.
4. W szczególności elektronicznych przesyłek, umożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje e-mail, który zawiera reklamację, skargę lub zażalenie (informacje, w której):
  - a) wyjaśnia obywatelną tożsamość;
  - b) wskazuje dane osobiste, które muszą zostać usunięte dla rozpatrzenia sprawy;
  - c) określa przewidziany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zawiera następujące treści:
  - a) dane osobiste, w postaci imienną lub za pomocą innego takiego rodzaju informacji, o tym, że odpowiedź została dostarczona przez elektroniczną wysyłkę na adres e-mail, który stanowi tę reklamację, skargę lub zażalenie;
  - b) nazwa instytucji, która złożyła reklamację otrzykuje prawo wniesienia do Rzeczoznawcy Finansowego wniosku dotyczącego:
    - i) nieważności czynności, w której rozpatrzona reklamacja;
    - ii) nieważności czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z Wz. 4 tej umowy w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
6. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną PZU SA, która są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
7. Odwołania uwzględniane są w zakresie o rozpatrzeniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w zakresie o dostroju.

Ubezpieczeni:

9. PZU SA zawiadamia możliwość przedostawienia podpisanych kopii.
10. Podmiotem uprawnionym w rozstrzygnięciu umowy o przedmiotowe ubezpieczenie są strony konsumentów, wskazany dla PZU SA do postępowania rozstrzygnięcia sporów (dot. Rzeczoznawcy Finansowego, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rfn.gov.pl).
11. Ubezpieczycielstwo, ubezpieczycielstwo i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo wniesienia się o pomoc do Między i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z postępowania sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (P 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 udziałem Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy o ubezpieczenie stwierdzonych niniejsza Polisa**

1. Do OWU znacząco zastosowane do niniejszej umowy ubezpieczenia i umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiada się postanowienia dotychczas w brzmieniu:  
 Podmiotem uprawnionym w rozstrzygnięciu umowy o przedmiotowe rozstrzygnięcia sporów konsumentów, wskazany dla PZU SA do postępowania rozstrzygnięcia sporów, jest Rzeczoznawca Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rfn.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek ubezpieczycielowi ubezpieczeniwy jest ubezpieczyciel Ubezpieczycielstwo OWU, które może zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na której lub za zgodą Ubezpieczyciela na innym trybie niż normalnie. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony Ubezpieczyciela rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczycielowi przed otrzymaniem go ochrony ubezpieczeniowej. Przekazanie OWU na treść OWU, wymaga umieszczenia opłaty ubezpieczeniowej. Na wypadek PZU SA Ubezpieczyciel zobowiązany jest przedstawić dowody wykonania tej powinności.

**Potwierdzam dane kontaktowe**

MICHAŁSKI ROBERT BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA  
 "CENTROM"  
 E-mail: biuro@centrom.pl  
 Telefon: +4852573837

**Dodatkowych informacji udzieli:**

DOM UBEZPIECZENIOWY SPECTRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONA  
 ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
 08-400 PŁOCK

Data zawarcia umowy: 15.09.2021 r.

Oświadczam, że spełniam warunki ubezpieczenia zgodnie z moimi wymaganiami i potrzebami przy uwzględnieniu wysokości składki, jaka jest mi akceptowalną zapłacić. Zwiastuję, że w wyniku mojej świadomości

*Michałski Robert*  
 Michałski Robert Biuro Wyceny  
 Nieruchomości i Obsługi Budownictwa  
 "CENTROM"  
 Ubezpieczający

*Michałski Robert*  
 Prezes i podlega ubezpieczeniowego podlega  
 DOM UBEZPIECZENIOWY SPECTRUM  
 SPÓŁKA Z OGRANICZONA  
 ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

*Anna Pół*  
 Prezes podlega przedsiębiorstwa PZU SA



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