

ANKOR ANNA KORFANTY
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY
41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE, UL. WRÓBLEWSKIEGO 51B/9

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

LOKALIZACJA: ul. Słowackiego 39, Katowice



Autorzy opracowania: Marcin Korfanty, Anna Korfanty
27/06/2018r.

SPIS TREŚCI OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OGÓLNA OPRACOWANIA	4
I.1. Przedmiot i zakres opracowania.....	4
I.2. Cel opracowania.....	4
I.3. Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe.....	4
I.3.1. Podstawa formalna	4
I.3.2. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.3.3. Pozostałe i źródła danych.....	5
I.3.4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA OPRACOWANIA.....	6
II.1. Opis stanu nieruchomości	6
II.1.1. Stan prawny.....	6
II.1.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .	7
II.1.3. Lokalizacja ogólna	8
II.1.4. Lokalizacja szczegółowa i opis przedmiotu wyceny.....	11
II.1.5. Ograniczenia i ciężary	18
II.2. Metodologia wyceny	19
II.2.1. Metodologia wyceny dla określenia wartości rynkowej	19
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	22
III. 1. Określenie bieżącej wartości rynkowej przedmiotu wyceny	22
III.1.1. Analiza rynku lokalnego.....	22
III.1.2. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny	24
III. 2. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny – stan przyszły	26
III.2.1. Analiza rynku lokalnego.....	26
III.2.2. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny	28
IV. KLAUZULE I UWAGI KOŃCOWE	31
V. ZAŁĄCZNIKI	31

WYCIĄG Z OPERATU

PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6. Nieruchomość zabudowana budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 2 484,37mkw.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
STAN PRAWNY	Własność: Śląskie Kamienice S.A. oraz właściciele udziałów w nieruchomości wspólnej związanych ze sprzedanymi lokalami.
CEL WYCENY	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.
DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	27/06/2018
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI WYCENY	27/06/2018
OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa nieruchomości – stan obecny 5 864 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: pięć milionów osiemset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość rynkowa nieruchomości – stan przyszły 12 359 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: dwanaście milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100</i></p>
PODPIS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	

I. CZĘŚĆ OGÓLNA OPRACOWANIA

I.1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Nieruchomość zabudowana budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 2 484,37mkw.

Zgodnie z informacją od Zamawiającego wyodrębniono i sprzedano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 228,97mkw oraz dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 297,70mkw.

Zgodnie z tym – wycenie podlega pozostała część nieruchomości stanowiąca zabudowania o łącznej powierzchni użytkowej 1 957,70mkw.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

I.2. Cel opracowania

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla **optymalnego (najkorzystniejszego) sposobu użytkowania**, na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (najkorzystniejsze użytkowanie) oznacza przyjęcie założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa jest ustalana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

I.3. Podstawy formalno-prawne oraz materiały wyjściowe

I.3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta pomiędzy:

-Zamawiającym

a

- Rzeczoznawcami Majątkowymi Marcinem Korfanty oraz Anną Korfanty zwanymi dalej Zleceniobiorcą.

I.3.2. Podstawy prawne i metodologiczne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. 2018 poz. 121 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jedn .Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.)
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - w zakresie tymczasowych not interpretacyjnych.
- Literatura specjalistyczna (książki, artykuły) z zakresu wyceny nieruchomości

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późn. zm. opracowano na podstawie: t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1007).

I.3.3. Pozostałe i źródła danych.

- Umowa zawarta pomiędzy: Zamawiającym a Zleceniobiorcą
- Uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja
- Odpis z KW KA1K/00001959/6 z dnia 26/06/2018r.
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Katowic dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym – badanie aktów notarialnych
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego
- Wizja lokalna wycenianej nieruchomości przeprowadzona dnia 27/06/2018r.
- Informacje własne o uwarunkowaniach lokalnych uzyskane od zarządców nieruchomościami i pośredników w obrocie nieruchomościami
- Materiały szkoleniowe wydane przez FSRM.

I.3.4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

➤ Data sporządzenia opracowania	27/06/2018
➤ Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny	27/06/2018
➤ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	27/06/2018
➤ Data dokonania oględzin nieruchomości	27/06/2018

Uwaga: W/w opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie wyceny.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA OPRACOWANIA

II.1. Opis stanu nieruchomości

II.1.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany, zgodnie z księgą wieczystą o numerze KA1K/00001959/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Katowicach. Wydruk z w/w EKW z dołączono do operatu w załączniku.

Syntetyczny opis KW poniżej:

Dział I-O

Działka o numerze 116

Ulica: Juliusza Słowackiego 39

Obszar: 0,1192ha

Budynki:

- 246901_1.0001.AR_26.116.3_BUD – 109 – Pozostałe budynki niemieszkalne
- 246901_1.0001.AR_26.116.1_BUD– 110 – Budynki mieszkalne
- 246901_1.0001.AR_26.116.2_BUD– 109 – Pozostałe budynki niemieszkalne
- 246901_1.0001.AR_26.116.4_BUD – 110 – Budynki mieszkalne
- 246901_1.0001.AR_26.116.5_BUD– 109 – Pozostałe budynki niemieszkalne
- 246901_1.0001.AR_26.116.6_BUD– 109 – Pozostałe budynki niemieszkalne
- 246901_1.0001.AR_26.116.7_BUD – 109 – Pozostałe budynki niemieszkalne

Dział I – Sp

Brak wpisów

Dział II

Własność:

- 8 688/10 000 Śląskie Kamienice S.A.
- 315/10 000 Właściciel wyodrębnionego lokalu
- 531/10 000 Właściciel wyodrębnionego lokalu
- 466/10 000 Właściciel wyodrębnionego lokalu

Dział III

Brak wpisów

Dział IV

Hipoteka umowa do kwoty 3 599 400zł na rzecz Mikołowskiego Banku Spółdzielczego w Mikołowie
Hipoteka umowna łączna do kwoty 6 082 500zł ustanowiona celem zabezpieczenia roszczenia obligatariuszy wynikające z propozycji nabycia imiennych obligacji serii T emitowanych przez Śląskie Kamienice Spółkę Akcyjną w Katowicach na podstawie uchwały zarządu nr 2/11/2016 z dnia 16 listopada 2016 roku o wartości nominalnej jeden tysiąc złotych każda, w liczbie nie więcej niż pięć tysięcy sztuk z dniem wykupu określonym na dzień 30 czerwca 2018 roku, o oprocentowaniu szczegółowo określonym w umowie.

Kompleksowy zapis KW znajduje się w załączniku do przedmiotowego operatu.

Uwaga: Stan aktualny na dzień wydruku z EKW w odniesieniu do działów III, IV księgi wieczystej podlega każdorazowo aktualizacji. W/w dane przyjęto na podstawie informacji i dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego opracowania.

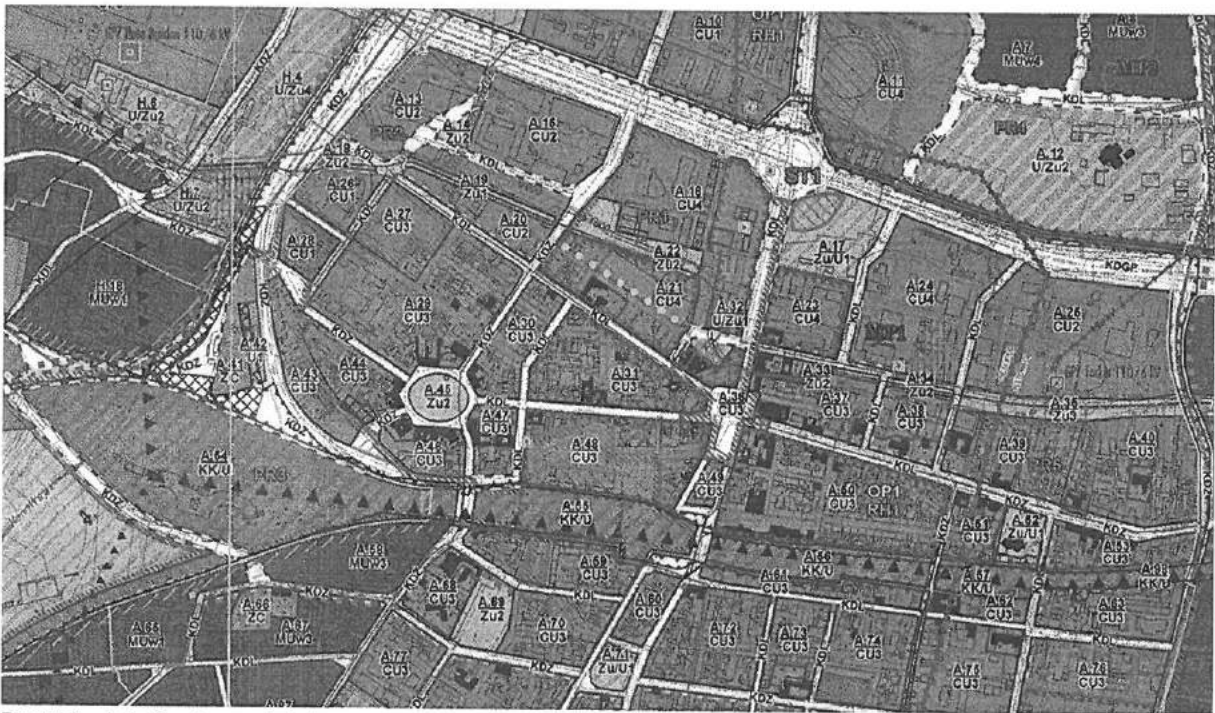
W dalszej części opracowania założono, iż brak jest obciążeń nieruchomości, których nie ujawniono oraz założono, że jakiegokolwiek inne ewentualnie występujące ukryte i nieujawnione w trakcie opracowywania niniejszego operatu ciężary i ograniczenia, o których nie powiadomiono autora opracowania nie mają wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości.

II.1.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Teren, na którym usytuowany jest przedmiot wyceny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Aktualnie: Zgodnie z obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice uchwalonym uchwałą nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja teren, na którym znajduje się przedmiot wyceny oznaczony jest symbolem:

- A.47 – CU3 – obszary centralnego ośrodka usługowego



Rysunek – Lokalizacja przedmiotu wyceny,

Źródło: www.bip.katowice.eu

Zgodnie ze Studium dla terenów CU (CU1, CU2, CU3 i CU4) wpisane są następujące kierunki zagospodarowania:

1.1 PODSTAWOWE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

a) Usługi z przewagą usług o randze ogólnomiejskiej i metropolitalnej:

- społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, nauki, edukacji wyższej, administracji publicznej, organów władzy i wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia,

- konsumpcyjne, ze szczególnym uwzględnieniem usług gastronomii i rozrywki oraz usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

- administracyjno-biurowe,

b) zabudowa wielofunkcyjna,

c) zabudowa zamieszkania zbiorowego, w tym hotele,

d) zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

1.2. DOPUSZCZALNE KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW:

a) obiekty handlu detalicznego lub handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² -

- wyłącznie w "obszarach rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²", oznaczonych na rysunku studium nr 1,
- b) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - wbudowane,
 - c) usługi kultu religijnego i cmentarze przykościelne,
 - d) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - e) węzły przesiadkowe publicznego transportu zbiorowego, dworce wraz z zapleczem,
 - f) parkingi i garaże wielopoziomowe nadziemne,
 - g) stacje paliw wraz z zapleczem usługowo-handlowym,
 - h) inne, wyżej nie wymienione – zgodnie z § 2 p.1.2.

1.3. OGRANICZENIA ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

1.3.1 W obszarach, w których dopuszcza się lokalizację usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², wbudowanych w obiektach usługowych lub wielofunkcyjnych, łączna powierzchnia sprzedaży może wynosić powyżej 2000 m², jednakże pod warunkiem, że powierzchnia całkowita usług handlu detalicznego nie przekroczy 25% powierzchni całkowitej budynku, a powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu nie przekroczy 2 000 m². Ograniczenie to nie dotyczy "obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²".

1.3.2 Istniejące wbudowane usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² mogą podlegać przebudowie i rozbudowie, pod warunkiem zachowaniem ustaleń p. 1.3.1.

1.3.3 Zakaz budowy obiektów handlowych jednokondygnacyjnych.

1.3.4 Nie należy lokalizować obiektów o niższych dopuszczalnych poziomach hałasu, niż określone dla terenów zabudowy w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, jeżeli powodowałoby to konieczność budowy ekranów akustycznych.

Sposób użytkowania przedmiotu wyceny nie stoi zatem w sprzeczności z zapisami Studium.

Ponadto zaznaczyć należy, że budynek na wycenianej nieruchomości wpisany jest do rejestru zabytków miasta Katowice pod numerem A/1543/94: „Kamienica mieszkalno – handlowa z 1905 roku w stylu secesyjnym. Granice ochrony obejmują całą działkę. Brak nakazanych prac i zaleceń przez konserwatora zabytków" (Źródło: www.bip.katowice.eu)

II.1.3. Lokalizacja ogólna

Katowice – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, siedziba władz województwa śląskiego. Jeden z głównych ośrodków Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i największe pod względem ludności miasto konurbacji górnośląskiej. Siedziba Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Początki Katowic sięgają XVI wieku, kiedy były ośrodkiem rolniczym i kuźniczym, a ich gwałtowny rozwój został zapoczątkowany w połowie XIX wieku wraz z rozwojem przemysłu i doprowadzeniem do miasta linii kolejowej. Prawa miejskie Katowice uzyskały 11 września 1865 roku, po czym rozwijały się w szybkim tempie. Z liczbą 298 111 mieszkańców w 2016 są 10. miastem w kraju pod względem liczby ludności i 12. pod względem powierzchni, mając prawie 165 km².

Katowice leżą na trasie głównych szlaków krajowych i międzynarodowych zarówno drogowych, jak i kolejowych. W pobliskich Pyrzowicach funkcjonuje międzynarodowy port lotniczy Katowice-Pyrzowice. Stanowi ono ważny w skali kraju ośrodek gospodarczy, będąc centrum handlowo-usługowym ze znacznym udziałem działalności produkcyjnej. Jest również ośrodkiem koncentracji specjalistycznych usług medycznych, funkcji akademickiej, kulturalnej oraz sportowej.

Pierwsza wzmianka o wsi Katowice pojawiła się w zapisach księdza Kazimierskiego, wizytatora parafii bogucickiej w 1598 roku. Historię miasta wyznaczają jednak losy kilku znacznie wcześniejszych słowiańskich osad rolniczych (z XIV, XVI wieku) i kuźnic żelaza - będących obecnie jego dzielnicami. Chronologicznie najstarszą jest Dąb - o którym mówi dokument pochodzący z 1299 roku - należący

przez kilkadziesiąt lat do klasztoru Bożogrobców w Miechowie. Nieco krótsze są dzieje innych, ongiś równorzędnych wsi: Bogucic, Rożdzenia, Szopienic, Załęża, Ligoty i Piotrowic. Specyfiką przeszłości całego Górnego Śląska, a więc i Katowic, jest brak dominującego centrum, przy jednoczesnym rozwijaniu się wielu odrębnych ośrodków gospodarczych, kulturalnych i administracyjnych, tworzących później jeden organizm miejski.

Trudno jednoznacznie ustalić pierwowzór nazwy Katowice. Prawdopodobnie wywodzi się od przezwiska kat którym określano pierwszego osadnika, bądź od słowa "kąty" - tak nazywano kiedyś chaty zagrodników, pracujących przy wyrębie i przewożeniu drewna do kuźnicy bogucickiej.

Rozwój wsi Katowice rozpoczął się wraz z budową berlińskiej kolei (1846 r.) wiodącej do Mysłowic. Przejęcie dóbr ziemskich przez rodzinę Wincklerów miało niebagatelne znaczenie. Do osad położonych po obu stronach rzeki Rawy przybywano w interesach. Szytgar i przedsiębiorca górniczy Franz Winckler przekształcił okoliczne wioski w przemysłowe miasto. Realizatorem jego pomysłu był inny szytgar tarnogórskiej kopalni - Friedrich Wilhelm Grundmann, któremu w 1839 r. powierzono zarząd dóbr katowickich.

Miasto wzrastało według projektu budowniczego Nottenbohna. Plan przestrzennej zabudowy wyznaczał stary trakt z Mysłowic do Szopienic i dalej do Bogucic-Zawodzia, a następnie wzdłuż Rawy. Przy linii wschód-zachód powstały dwa istniejące dziś place - Rynek i Wolności. Pierwszy z nich przecięła droga północ-południe, prowadząca z Mikołowa do Królewskiej Huty (dziś Chorzów) i Bytomia. Wieś Katowice otrzymała w 1865 roku prawa miejskie. Wkrótce Katowice wyniesione zostały do rangi powiatu. W okresie zarządu Grundmanna wzniesiono pierwszy monumentalny obiekt - kościół ewangelicki przy ul. Warszawskiej (1856-1858), później neogotycki kościół Najświętszej Marii Panny przy ul. Mariackiej (1870 r.), klasztor i szpital oo. Bonifratrów, klasztor i sierociniec ss. Jadwizanek oraz kościół pw. św. Szczepana w Bogucicach.

W 1889 r. w Katowicach ulokował się prężny koncern przemysłowy "Kattowitzer Aktien-Gesellschaft", a jego śladem poszło pięć znanych banków. Pod panowaniem pruskim (od 1742 r.) na terenie dzisiejszych Katowic, szczególnie w XIX stuleciu rozwijał się przemysł, zwłaszcza huty i kopalnie. U schyłku tegoż wieku powstało kilka instytucji, które zadecydowały o rozwoju młodego ośrodka gospodarczego - Górnośląska Konwencja Węglowa, Związek Przemysłowców Górniczo-Hutniczych, gwarectwa węglowe, Państwowa Dyrekcja Poczty, Sąd Okręgowy, Dyrekcja Prusko-Królewskich Kolei Państwowych. Równocześnie z rozwojem miasta narastał opór ludności polskiej wobec nasilających się akcji germanizacyjnych.

Z początkiem XX wieku Katowice wzbogaciły się o Teatr Miejski, zbudowany przy Rynku w latach 1906-1907 według projektu kolońskiego architekta Karola Moritza. Niestety, podczas remontu budynku w latach siedemdziesiątych częściowo zniszczono dekorację rzeźbiarską jego fasady. W 1906 roku zakończono rozbudowę okazałego dworca kolejowego dziś już nie użytkowanego w pierwotnym charakterze. Wybuch I wojny światowej nie spowodował w Katowicach zniszczeń i strat, lecz rozwój przemysłu i sprzyjającą koniunkturę, zwłaszcza dla zakładów hutniczych. Działania wojenne nie dotknęły ówczesnej ludności, a jej liczny udział w latach 1919-1921 w trzech powstaniach śląskich i akcji plebiscytowej zadecydował o przyłączeniu Katowic do odrodzonego państwa polskiego (20 czerwca 1922 r.). Niebawem miasto stało się stolicą autonomicznego województwa śląskiego, siedzibą Sejmu Śląskiego i Górnośląskiej Komisji Mieszanej.

Lata międzywojenne były dla Katowic okresem intensywnego rozwoju. Z prowincjonalnego ośrodka przemysłowego Prus stały się największym centrum gospodarczym w Polsce, stolicą najbogatszego regionu. W 1924 roku były siedzibą aż 53 banków, ośmiu zagranicznych przedstawicielstw dyplomatycznych, kilku międzynarodowych koncernów. Wraz z przyływem kapitału wzrastały nowe obiekty infrastruktury miejskiej, dzielnice (rozbudowywano głównie południową część miasta - od torów kolejowych do Brynowa, Muchowca), powstawały luksusowe na owe czasy osiedla willowe i monumentalne budowle sakralne. Połączenia z Warszawą zapewniało między innymi oddane do

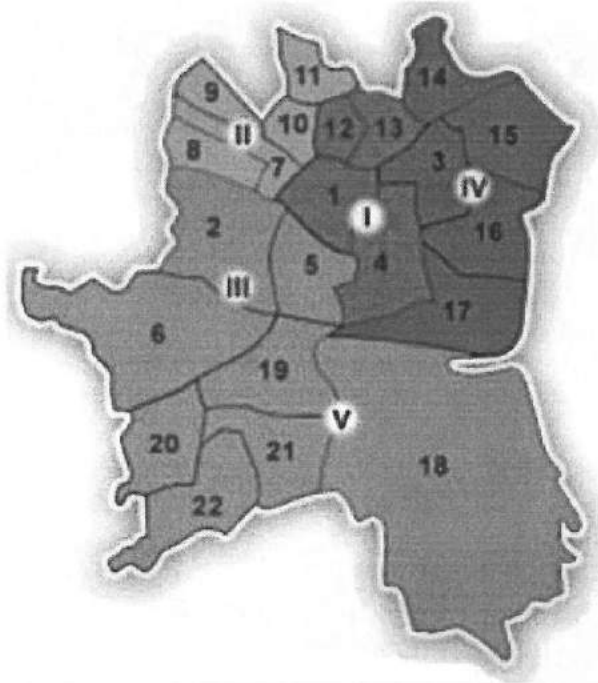
użytku w 1927 roku lotnisko. Reprezentacyjny budynek Sejmu Śląskiego i Urzędu Wojewódzkiego wzniesiono w latach 1926-1929. W pobliżu stały: gmach Urzędów Niezespólnych (dziś zajmowany przez Uniwersytet- Śląski) oraz Muzeum Śląskie (rozebrane przez hitlerowców).

Symbolem dramatycznej walki w obronie Katowic przed wojskami niemieckimi we wrześniu 1939 roku stała się Wieża Spadochronowa w Parku im. Tadeusza Kościuszki i Dom Powstańca przy ul. Matejki. 8 września 1939 cały Górny Śląsk został włączony do III Rzeszy. Okupanci uczynili z Katowic siedzibę prowincji. Działania wojenne nie spowodowały większych szkód w miejskiej zabudowie poza barbarzyńskim spalaniem synagogi przy ul. Mickiewicza i rozebraniem budynku Muzeum Śląskiego. Po wyzwoleniu w 1945 roku miasto odzyskało dawne znaczenie jako ośrodek przemysłowy i administracyjny. Przykrym, trzyletnim epizodem była zmiana nazwy Katowic na Stalinoród w 1953 r.

Wzrosła ranga miasta jako ośrodka naukowego i kulturowego; Katowice stały się m.in. miastem uniwersyteckim. W okresie Polski Ludowej zbudowano wiele nowych osiedli m.in. Koszutka, Tysiąclecie, Paderewskiego, Ochojec, Ligota, Załęska Hałda. Powstał Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku. Otwarto jedyną w regionie wyższą uczelnię humanistyczną - Uniwersytet Śląski. Wzniesiono budowlę, która stała się symbolem Katowic - Halę Widowiskowo-Sportową "Spodek". Najnowsze dzieje Katowic związane są nie tylko z rozwojem przemysłowym i urbanistycznym, ale również z dużym zaniedbaniem infrastruktury technicznej i społecznej.

W strukturze przestrzennej Katowic wyodrębnia się 5 zespołów dzielnic, a mianowicie:

- Zespół dzielnic śródmiejskich,
- Zespół dzielnic północnych,
- Zespół dzielnic zachodnich,
- Zespół dzielnic wschodnich,
- Zespół dzielnic południowych.



Przedmiot wyceny znajduje się w obszarze Śródmieście (na rysunku nr 1). To dzielnica Katowic położona w zespole dzielnic śródmiejskich, stanowiąca ściśle centrum Katowic, między Dębem, Koszutką, Bogucicami, Zawodziem, Osiedlem Paderewskiego, Brynowem i Załężem, nad Rawą.

Jest to najbardziej zurbanizowana dzielnica Katowic. Historia Śródmieścia jest ściśle powiązana z historią miasta, które było wzmiankowane od XVI w. Od tego czasu, zwłaszcza od XIX w., wraz z rozwojem przemysłu i inkorporacją sąsiednich miejscowości Śródmieście przekształciło się

w centrum administracyjno-usługowe Katowic. Zlokalizowana jest tu siedziba Sejmu Śląskiego, Muzeum Śląskiego i Biblioteki Śląskiej oraz szeregu międzynarodowych instytucji jak ING Bank Śląski S.A. czy Citibank. Znajdują się tu również konsulaty Wielkiej Brytanii, Czech, Litwy, Francji, Peru i Belgii. Dzielnica graniczy od północy z Dębem, Koszutką i Bogucicami, od wschodu z Zawodziem i Osiedlem Paderewskiego-Muchowcem, od południa z Brynowem-Osiedlem Zgrzebniołka i Załęską Hałdą-Brynowem.

Śródmieście z racji swojego centralnego położenia w Katowicach stanowi istotny ośrodek gospodarczy miasta o charakterze usługowym, koncentrujący w sobie zwłaszcza funkcje o zasięgu miejskim, regionalnym, krajowym i międzynarodowym. Do najważniejszych z nich należą funkcje: biurowe, administracyjne, hotelarskie, kulturalne, edukacyjne (zwłaszcza uczelnie wyższe), handlowe, gastronomiczne i inne.

W Śródmieściu są zlokalizowane siedziby wielu firm, zlokalizowanych w wysokiej klasy budynkach biurowych, np. Altus, Chorzowska 50, Atrium, Stalexport czy Centrum Biurowe Francuska. Koncentrują się tu też hotele o różnym standardzie, jak m.in. Hotel Monopol, Hotel Diament, Courtyard by Marriott. W Śródmieściu swoją siedzibę mają władze miasta (główna siedziba znajduje się przy ul. Młyńskiej) i samorządu województwa śląskiego (w gmach Sejmu Śląskiego przy ul. Jagiellońskiej), a także instytucje o zasięgu ponadmiejskim, jak instytucje publiczne (np. Komenda Wojewódzka Policji, siedziba KZK GOP, delegatury Ministerstwa Skarbu Państw i NIK oraz Oddział GDDKiA), sądownictwa, kościelne (siedziba Archikatedra Chrystusa Króla) i kultury (np. Teatr Śląski, Filharmonia Śląska, dawna siedziba Muzeum Śląskiego, NOSPR). Funkcje handlowe i gastronomiczne Śródmieścia koncentrują się wzdłuż ciągów handlowych i pieszych (głównie ul. 3 Maja, Stawowa i Mariacka) oraz w obiektach wielkopowierzchniowych (Galeria Katowicka, Supersam, Skarbek, Zenit). W Śródmieściu mieszczą się też siedziby uczelni wyższych, m.in. Uniwersytet Śląski, Akademia Muzyczna, Śląski Uniwersytet Medyczny oraz Akademia Sztuk Pięknych.

Głównymi ulicami są: ul. Chorzowska, al. Wojciecha Korfańtego, ul. A. Mickiewicza, ul. Jerzego Dudy-Gracza, ul. Dworcowa, ul. Warszawska, ul. J. Słowackiego, ul. Francuska, ul. Mikołowska, ul. Sokolska, ul. Jagiellońska, ul. Powstańców, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Józefa Poniatowskiego. Do najbardziej znanych placów, skwerów i deptaków (oprócz Rynku) należą: pl. Andrzeja, skwer Przyjaciół z Miskolca, pl. Karola Miarki, pl. Wolności, pl. Rady Europy, ul. 3 Maja, ul. Stawowa, ul. Staromiejska, ul. Dyrekcyjna i ul. Mariacka.

Źródło: <https://www.katowice.eu>, <https://mojekatowice.pl>, www.katowice.naszemiasto.pl, <https://www.zabytkitechniki.pl/>

II.1.4. Lokalizacja szczegółowa i opis przedmiotu wyceny

II.1.4.1 Lokalizacja szczegółowa

Przedmiot wyceny znajduje się przy ul. Juliusza Słowackiego 39, w obrębie dzielnicy Śródmieście.

Bezpośrednie otoczenie stanowią kamienice i budynki mieszkalno-usługowe oraz sieć dróg wewnętrznych. Dojazd do nieruchomości drogami lokalnymi, utwardzonymi, oświetlonymi.

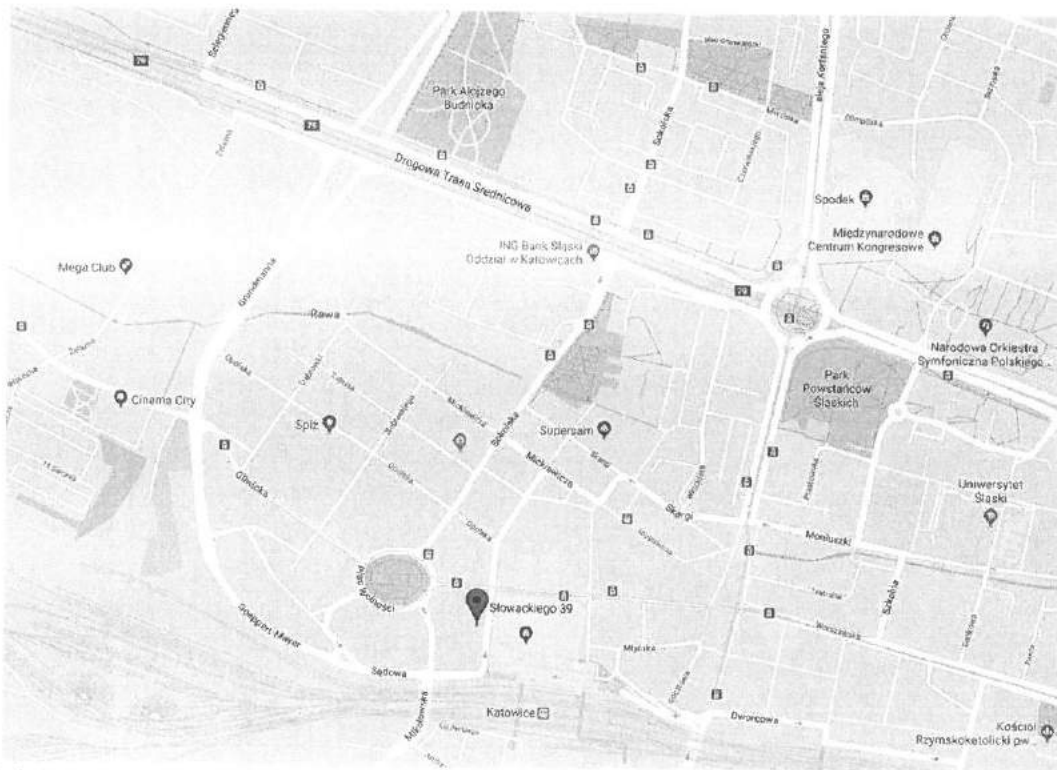
Dalsze otoczenie stanowią budynki użyteczności publicznej, budynki handlowo – usługowo – mieszkalne, dworzec kolejowy oraz tereny zielone.

Skomunikowanie lokalizacji nieruchomości dla ruchu kołowego, jak i środkami komunikacji zbiorowej jest **bardzo dobre**. Położenie nieruchomości w stosunku do lokalnych ciągów komunikacyjnych należy uznać za **bardzo dobre**. Lokalizacja nieruchomości została oceniona jako **bardzo dobra**.

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Położenie terenu oraz jego przeznaczenie pozwala przypuszczać, że nie ma ograniczeń wobec przyszłego wykorzystania nieruchomości, zgodnie z celem, jakemu służy.

Występujące czynniki środowiskowe, stan usług i zaplecza bytowego można uznać za odpowiednie dla tego typu zabudowy.



Rysunek: Lokalizacja przedmiotu wyceny

Źródło: [google.pl/maps](https://www.google.pl/maps)



Rysunek: Lokalizacja przedmiotu wyceny

Źródło: [google.pl/maps](https://www.google.pl/maps)

II.1.4.2 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Nieruchomość zabudowana budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 2 484,37mkw.

Nieruchomość znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską i została wpisana do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach pod numerem A/1543/94.



Rysunek: Lokalizacja przedmiotu wyceny

Źródło: geoportal.gov.pl

Stan obecny

Obecnie na terenie nieruchomości znajduje się zespół budynków na który składa się pięciokondygnacyjna kamienica mieszkalno-usługowa, czterokondygnacyjna oficyna z lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi, dwukondygnacyjny budynek usługowy oraz dwa parterowe budynki gospodarcze stanowiące zabudowaną przewiązkę pomiędzy kamienicą i budynkiem usługowym.

Łączna powierzchnia zabudowy: 960,00mkw.
Powierzchnia użytkowa: 2 484,37mkw, w tym:
- lokale mieszkalne 1 608,62mkw
- lokale użytkowe 875,75mkw

Zgodnie z informacją od Zamawiającego wyodrębniono i sprzedano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 228,97mkw oraz dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 297,70mkw.

Zgodnie z tym – wycenie podlega pozostała część nieruchomości stanowiąca zabudowania o łącznej powierzchni użytkowej 1 957,70mkw (lokale mieszkalne o powierzchni łącznie 1 310,92mkw oraz lokale użytkowe o powierzchni łącznie 646,78mkw).

Kamienica frontowa

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, sześciokondygnacyjny (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dziesięć lokali mieszkalnych oraz dwa usługowe (zlokalizowane na parterze). Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokali pozwala na użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie podstawowym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- kanalizacyjną,
- wodociągową,
- gazową,
- elektryczną,
- teletechniczną.

Oficyna

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, pięciokondygnacyjny (cztery kondygnacje nadziemne i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dziesięć lokali mieszkalnych oraz dwa usługowe (zlokalizowane na parterze). Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokali pozwala na użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie podstawowym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- kanalizacyjną,
- wodociągową,
- gazową,
- elektryczną,
- teletechniczną.

Budynek przewiązki lewej

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku usytuowany pomiędzy kamienicą frontową i oficyną. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, dwukondygnacyjny (jedna kondygnacja nadziemna i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dwa pomieszczenia. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan budynku pozwala na użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie podstawowym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- kanalizacyjną,
- wodociągową,
- elektryczną,
- teletechniczną.

Budynek przewiązki prawej

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku usytuowany pomiędzy kamienicą frontową i oficyną. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. W skład budynku wchodzi lokal użytkowy. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej

wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan budynku pozwala na użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie podstawowym.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną.

Budynek usługowy

Budynek wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, dwukondygnacyjny (jedna kondygnacja nadziemna i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dwa lokale użytkowe. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan budynku pozwala na użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem (obecnie nie jest użytkowany), pomieszczenia wykończone w standardzie podstawowym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodociągową,
- elektryczną.

Obiekty wykazują znaczące dla ich wieku zużycie techniczne. W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono średni stan techniczny elementów konstrukcyjnych. Zauważone uszkodzenia nadają się do naprawy podczas remontu oraz bieżącej konserwacji obiektu. Układ konstrukcyjny budynków daje duże możliwości w kształtowaniu ich funkcji.

Ogólny stan obecny obiektów można określić jako **przeciętny**.

Teren

Teren działki, który pozostał niezabudowany utwardzony kostką brukową oraz asfaltem i betonem.

Wyposażenie terenu w media:

- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazowa,
- sieć kanalizacyjna (sanitarna, deszczowa),
- sieć teletechniczna.

Stan przyszły

Stan przyszły wykończenia wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach posadowionych na nieruchomości będzie zawierał generalny remont pomieszczeń, w tym:

- wymienione instalacje elektryczne,
- do każdego lokalu doprowadzona nowa instalacja i indywidualnie dedykowane liczniki
- położone nowe podłogi,
- w pełni wyposażone nowoczesne łazienki
- wyposażenie kuchni lub aneksów kuchennych
- malowanie.

Stan przyszły wykończenia budynków będzie obejmował:

- zamontowane nowoczesne kotłownie lub przyłącza do grzewczej sieci miejskiej dostarczające ciepło do każdego z mieszkań jak również na klatki schodowe,
- wyremontowane klatki schodowe
- na dachu kamienic umieszczone będą ekologiczne panele fotowoltaniczne, pobierające energię słoneczną w celu maksymalnego obniżenia kosztów ciepłej wody dla lokatorów
- budynki obsługiwane będą przez profesjonalną firmę ochroniarską,
- zainstalowana brama otwierana elektronicznie i kamery.

Kamienica frontowa

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, sześciokondygnacyjny (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dziesięć lokali mieszkalnych oraz dwa usługowe (zlokalizowane na parterze). Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokali pozwalać będzie na użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie bardzo dobrym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- kanalizacyjną,
- wodociągową,
- gazową,
- elektryczną,
- teletechniczną.

Oficyna

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, pięciokondygnacyjny (cztery kondygnacje nadziemne i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dziesięć lokali mieszkalnych oraz dwa usługowe (zlokalizowane na parterze). Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokali pozwalać będzie na użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie bardzo dobrym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- kanalizacyjną,
- wodociągową,
- gazową,
- elektryczną,
- teletechniczną.

Budynek przewiązki lewej

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku usytuowany pomiędzy kamienicą frontową i oficyną. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, dwukondygnacyjny (jedna kondygnacja nadziemna i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dwa pomieszczenia. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokalu pozwalać będzie na użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie bardzo dobrym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- kanalizacyjną,
- wodociągową,
- elektryczną,
- teletechniczną.

Budynek przewiązki prawej

Budynek wybudowany w pierwszych latach XX wieku usytuowany pomiędzy kamienicą frontową i oficyną. Wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. W skład budynku wchodzi lokal użytkowy. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej

wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokalu pozwalać będzie na użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie bardzo dobrym.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną.

Budynek usługowy

Budynek wykonany na rzucie zbliżonym do kwadratu, dwukondygnacyjny (jedna kondygnacja nadziemna i jedna podziemna). W skład budynku wchodzi dwa lokale użytkowe. Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej wspartej na fundamencie z kamienia. Dach – drewniany, kryty papą. Stan lokali pozwalać będzie na użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem, pomieszczenia wykończone w standardzie bardzo dobrym.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodociągową,
- elektryczną.

Obiekty wykazują znaczące dla ich wieku zużycie techniczne. W trakcie dokonanych oględzin stwierdzono średni stan techniczny elementów konstrukcyjnych - zauważone uszkodzenia zostaną naprawione (wzmocnione lub wymienione) podczas remontu oraz bieżącej konserwacji obiektu. Układ konstrukcyjny budynków daje duże możliwości w kształtowaniu jego funkcji.

Ogólny stan przyszły obiektów można określić jako **dobry**.

Teren

Teren działki, który pozostał niezabudowany utwardzony kostką brukową oraz asfaltem i betonem – powierzchnie zostaną odnowione.

Wyposażenie terenu w media:

- sieć elektryczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć gazowa,
- sieć kanalizacyjna (sanitarna, deszczowa),
- sieć teletechniczna.

Założenia:

- Do dalszej wyceny przyjęto dane na podstawie wglądu do dokumentacji technicznej i projektowej w fazie koncepcji uzyskanej od Zleceniodawcy.
- Z uwagi na fakt wpisu nieruchomości do rejestru zabytków, dla celów wyceny założono, że docelowe zabudowania na nieruchomości i sposób jej użytkowania będą zgodne z wytycznymi konserwatora zabytków.
- Zgodnie z informacją od Zamawiającego wyodrębniono i sprzedano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 228,97mkw oraz dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 297,70mkw.
Zgodnie z tym – wycenie podlega pozostała część nieruchomości stanowiąca zabudowania o łącznej powierzchni użytkowej 1 957,70mkw.
- Do wyliczenia podatku od nieruchomości – przyjęto całą powierzchnię użytkową budynku.

II.1.5.Ograniczenia i ciężary

Założono, że przedmiot wyceny nie jest obciążony ograniczeniami i ciężarami nieujawnionymi w KW. Wszystkie informacje dotyczące stanu przedmiotu wyceny podano na podstawie dokumentacji, zawartej w:

- Księgach wieczystych;
- Dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego

Podane informacje nie stanowią ekspertyzy technicznej. Stan nieruchomości określono na dzień wizji lokalnej.

II.2. Metodyka wyceny

II.2.1. Metodologia wyceny dla określenia wartości rynkowej

Według art. 151, ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997: 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.

Ta, określona przez Rzeczoznawcę wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku nieruchomości na dzień wyceny oraz być równa cenie, jaką można byłoby uzyskać sprzedając nieruchomość w tym właśnie dniu – przy założeniu, że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została obliczona zgodnie z zapisami Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny. Zgodnie z nimi, definicja wartości rynkowej (jeśli przepisy prawa nie stanowią inaczej) to: „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, iż strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.”

Ponadto, „wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat”.

Stosownie do Art. 154. ust.1 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.”

Z uwagi na charakter celu wyceny, wycena będzie obejmować stan **obecny nieruchomości**. Jako zidentyfikowane, możliwe i ekonomicznie uzasadnione, korzystanie z przedmiotowego obiektu zostało sklasyfikowane jako funkcja **mieszkalna oraz magazynowa**.

Z uwagi na charakter celu wyceny, wycena będzie obejmować również stan **przyszły nieruchomości**. Jako zidentyfikowane, możliwe i ekonomicznie uzasadnione, korzystanie z przedmiotowego obiektu zostało sklasyfikowane jako funkcja **mieszkalna oraz handlowo – usługowa**.

W związku z tym w celu określenia **aktualnej wartości nieruchomości** zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej**. Uwzględnienie powyższej metodyki wyliczeniowej, ma na celu odzwierciedlenie potencjału dochodowego nieruchomości.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Nota Interpretacyjna (NI) Nr 2, podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości. Ponadto w zastosowanej metodzie inwestycyjnej podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe,

garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Zgodnie z pkt. 4.1 PKZW NI 2 występują następujące zasady stosowania metody inwestycyjnej:

„4.1.Zasady stosowania metody inwestycyjnej

4.1.1. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika.

4.1.2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.

4.1.3. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniowymi i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie.

4.1.4. Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku.

4.1.5. Analiza umów i decyzji administracyjnych, o których mowa w pkt. 4.1.4, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

4.1.6. W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

- a) potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
- b) efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
- c) dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

4.1.7. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto.

4.1.8. Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się:

- a) odpisów amortyzacyjnych;
- b) spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek;
- c) nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów przedstawionych w pkt. 3.5.4;
- d) podatku dochodowego.

4.1.9. Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

4.1.10. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

4.1.11. Określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem zasad podanych w pkt.4.1.3.

4.1.12. Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia."

Ponadto metodyka zastosowania kapitalizacji prostej określona została w pkt. 4.3 w/w Noty:

„4.4. Technika kapitalizacji prostej

4.4.1. 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.

4.4.2. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto, ustalonego z uwzględnieniem zasad opisanych w pkt. 4.1 i 4.2 niniejszej noty, i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji. W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$WR = DON \times 1/R \text{ lub } WK = DON \times WK$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości,
DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,
R – stopa kapitalizacji,
WK – współczynnik kapitalizacji.

4.4.3. Zalecanym sposobem określania stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku, i ceny rynkowej nieruchomości.

4.4.4. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości."

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III. 1. Określenie bieżącej wartości rynkowej przedmiotu wyceny

III.1.1. Analiza rynku lokalnego

Z uwagi na zastosowane podejście, analiza rynku obejmuje stawki czynszów. Obszar analizy dotyczył stawek czynszów aktualnie obowiązujących jak i czynszów ofertowych, w nieruchomościach zaklasyfikowanych jako podobne.

Uwzględniając istotną dywersyfikację rodzaju powierzchni wycenianej nieruchomości, dokonano w pierwszej kolejności pogrupowania jej rodzaju. Klasyfikacja ta ma na celu zestawienie takich powierzchni, z których możliwym jest do uzyskania jeden poziom czynszowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że występują dwa rodzaje powierzchni – mieszkaniowa oraz użytkowa. Lokale mieszkalne prezentują standard podstawowy. Z uwagi na względnie słaby stan obiektu w części lokali użytkowych, stwierdza się, że nie może on być użytkowany operacyjnie, tj. w celach handlowo-usługowych, wymagałoby to poniesienia dodatkowych nakładów. W związku z czym jedyny, efektywny – na dzień wyceny – sposób użytkowania tych powierzchni to jako magazyn. Wyniki analizy przedstawiono w poniższej tabeli:

Obiekt	Powierzchnia [mkw]
Powierzchnia mieszkalna	1 310,92
Powierzchnia usługowa	646,78

W celu wyliczenia najbardziej adekwatnego czynszu, ustalono, że należy przeanalizować rynek każdego rodzaju powierzchni i obliczyć najbardziej adekwatną wartość czynszu, do danego obiektu.

Analiza ta została przeprowadzona w oparciu o informacje uzyskane z lokalnego rynku, biur pośrednictwa nieruchomości, wglądu do aktów notarialnych oraz cen ofertowych. Na podstawie obserwacji, zauważono, że czynsze nieruchomości podobnych są różnicowane zależnie od następujących parametrów:

- lokalizacja,
- stan techniczny obiektu
- dodatkowe czynniki powodujące utrudnienie/ułatwienie w korzystaniu z obiektu

Kompleksowa analiza, pozwoliła na stworzenie dodatkowego algorytmu, który uwzględnił „siłę oddziaływania” w/w cech, na wartość czynszu. Zestawienie powyższego prezentuje następująca tabela.

Powierzchnia mieszkalna				
Lp.	Cecha	Siła wpływu	Odchylenie od standardu in +/- (od -100% do +100%)	Wartość
1	Lokalizacja	40%	10%	0,04
2	Stan techniczny obiektu	30%	-30%	-0,09
3	Dodatkowe czynniki	30%	10%	0,03
4	Średni czynsz			25
5	Odchylenie standardowe średniego czynszu			20%
6	Korekta			-0,10
7	Czynsz po korekcie			24,90zł

Powierzchnia magazynowa				
Lp.	Cecha	Siła wpływu	Odchylenie od standardu in +/- (od -100% do +100%)	Wartość
1	Lokalizacja	40%	10%	0,04
2	Stan techniczny obiektu	30%	-30%	-0,09
3	Dodatkowe czynniki	30%	5%	0,015
4	Średni czynsz			30
5	Odchylenie standardowe średniego czynszu			20%
6	Korekta			-0,21
7	Czynsz po korekcie			29,79zł

Punktem odniesienia przy wyznaczaniu poziomu odchylenia, była subiektywna ocena autora opracowania, w stosunku do grupy obiektów, zakwalifikowanych jako porównywalne, wobec czego, ocena czynników jak lokalizacja, stan techniczny etc. nie koresponduje z wartościami, przedstawionymi w w/w tabeli.

Wyliczony indywidualnie czynsz pozwolił na obliczenie łącznego przychodu, możliwego do osiągnięcia z wynajmu wycenianej nieruchomości:

Obiekt	Powierzchnia [mkw]	Czynsz średni	Stawka po korekcie(zł)	Czynsz roczny
Powierzchnia mieszkalna	1310,92	25,00 zł	24,90 zł	391 702,90 zł
Powierzchnia usługowa	646,78	30,00 zł	29,79 zł	231 210,91 zł
			SUMA	622 913,81 zł

Dodatkowo obligatoryjnym elementem związanym z wynajmem nieruchomości są koszty jej eksploatacji. W związku z tym dokonano analizy potencjalnych (najbardziej realnych) kosztów operacyjnych, które ponosi zwykle właściciel nieruchomości.

Jak wynika z przeprowadzanej analizy, jednym z głównych wydatków w tego typu nieruchomościach są podatki, które obliczono na bazie aktualnych stawek (informacje dostępne na stronach BIP właściwych urzędów).

Zestawienie wszystkich realnych – w opinii autora – wydatków przedstawia następująca tabela:

Lp.	Rodzaj wydatku	Koszt	Stawka jednostkowa (zł)	Ilość jednostek	Jednostka	Wartość końcowa w ujęciu rocznym
1	Podatki od nieruchomości (zgodnie z dostępnym na Internecie dokumentem elektronicznym uchwały rady gminy)	Stawka podatku - budynek	22,61	2 484,37	m2	56 171,61 zł
		Stawka podatku - grunt	0,83	1 192,00	m2	989,36 zł
2	Konserwacje i naprawy bieżące	Budynek	0,5	2 484,37	m2	1 242,19 zł
3	Koszty ochrony i monitoringu	Budynek (cena ofertowa)	6000	1	obiekt	6 000,00 zł
4	Ubezpieczenie	Budynek (cena ofertowa)	6000	1	obiekt	6 000,00 zł
SUMA						70 403,15 zł

Zgodnie z informacją od Zamawiającego wyodrębniono i sprzedano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 228,97mkw oraz dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 297,70mkw. Zgodnie z tym – wycenie podlega pozostała część nieruchomości stanowiąca zabudowania o łącznej powierzchni użytkowej 1 957,70mkw. Do wyliczenia podatku od nieruchomości – przyjęto całą powierzchnię użytkową budynku. W związku z faktem, że jest ona użytkowana do celów komercyjnych (wynajem) przyjęto, że stawki podatku płacone będą zgodnie ze stawką komercyjną

III.1.2. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny

Przyjmując zatem, że wyliczone stawki czynszu są stawkami rynkowymi, potencjalny najemca zapłaciłby miesięcznie za wynajem przedmiotowej nieruchomości kwotę odpowiadającą iloczynowi stawki najmu i powierzchni użytkowej danego obiektu budowlanego.

Uwzględniając przytoczone wcześniej zapisy z Noty Interpretacyjnej nr 2, należy uwzględnić ryzyko wystąpienia zaległości czynszowych oraz pustostanów, przez co przyjęto, że wskaźnik strat z tyt. pustostanów i zaległości w płatnościach, dla nieruchomości podobnych oscyluje na poziomie **10%** (zwykle umowy tego rodzaju podpisywane z kontrahentami, którzy są w stanie wynajmować obiekty na dłuższy okres, niemniej z uwagi wielkość i specyfikę obiektu, zwykle okres poszukiwania nowego najemcy trwa ponadprzeciętnie długo).

Z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych (tj. cen transakcyjnych i dochodów operacyjnych netto nieruchomości podobnych) do określenia stopy kapitalizacji posłużono się stopą dyskontową. W związku z powyższym, w celu obliczenia stopy dyskontowej oparto się na bezpiecznych, długoterminowych lokatach na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka, odpowiedniego dla inwestowania w nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 21.09.2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. Zm.).

Stopę dyskontową obliczono zgodnie z poniższym wzorem:

$$r = r_b + r_p + r_m$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa r_b – stopa bazowa

r_p – premia za ryzyko inwestowania na rynku polskim

r_m – premia za ryzyko inwestowania w nieruchomości komercyjne

Stopę bazową określono na podstawie poniższej formuły:

$$r_b = \frac{(1 + r_o)}{1 + i} - 1$$

gdzie:

r_b – stopa bazowa

r_o – stopa oprocentowania długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych

i – wskaźnik inflacji

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie następujących danych:

1) stopa oprocentowania bezpiecznych papierów wartościowych jest równa **2,5%** [ustalono na podstawie www.obligacjeskarbowe.pl; stopa oprocentowania dla obligacji 10-letnich EDO, jako najbardziej podobnych pod względem okresu inwestycji, do nieruchomości]

2) wskaźnik inflacji $i = 2,5\%$. Zgodnie z aktualnymi prognozami NBP, docelowy poziom inflacji przyjmuje się na poziomie 2,5%. Polityka monetarna Państwa, będzie dążyć (poprzez posiadane instrumenty), do osiągnięcia docelowego poziomu. Z uwagi na fakt, że stopa kapitalizacji dotyczy dochodu (DON) osiąganego w okresie przyszłym, przyjmuje się, że poziom inflacji będzie zgodny z założeniami NBP.

Biorąc powyższe pod uwagę można dokonać następujących obliczeń:

$$r_b = (1 + 2,5\%)/(1 + 2,5\%) - 1$$

$$r_b = 0\%$$

Na podstawie w/w obliczeń określono stopę bazową (w zaokrągleniu) na poziomie **0%**.

Ponadto zgodnie z danymi uzyskanymi ze strony www.damodaran.com ustalono premię za ryzyko inwestowania na rynku polskim, która to na dzień sporządzenia niniejszego operatu była równa **6,06%**. Dodatkowo na podstawie analizy danych rynkowych oraz obserwacji własnych, wskazano części składowe, ryzyka indywidualnego, związanego z przedmiotem wyceny, bazując na subiektywnej ocenie autora opracowania, co prezentuje poniższa tabela:

Cecha	Nominalny wpływ na stopę dyskonta
Wielkość	0,8
Stan	0,6
Lokalizacja	0,7
Rynek (konkurencja)	0,2
Suma	2,3

Uwzględniając powyższe dane obliczono stopę dyskontową jako sumę wcześniej wyszczególnionych części składowych:

Lp.	Rodzaj ryzyka	Wartość
1	Stopa bazowa	0%
2	Ryzyko z tyt. inwestowania na rynku polskim	6,06%
3	Ryzyko specyficzne z tyt. inwestowania w wycenianą nieruchomość	2,30%
	Stopa dyskontowa (suma)	8,36%

Do obliczenia stopy kapitalizacji użyto wzoru, który ma zastosowanie w modelu Gordona, tj:

$$R = r - q$$

gdzie

R – stopa kapitalizacji

r – stopa dyskonta

q – stopa rocznego tempa wzrostu dochodów

Po analizie rynku, w tym długoterminowego trendu zmian stawek czynszowych, określono roczne tempo wzrostu dochodów uzyskiwanych z nieruchomości w wysokości **0%** (bez uwzględnienia inflacji), co jednocześnie oznacza, że stawki czynszów powinny być stabilne w długiej perspektywie.

Wykorzystując wzór z modelu Gordona stwierdza się, że stopa kapitalizacji jest **równa** stopie dyskonta.

Uwzględniając powyższe założenia oraz metodologię wyszczególnioną w Nocie Interpretacyjnej 2 (PKZW NI2), wyliczenie wartości rynkowej prawa przedmiotu wyceny, przedstawia się następująco:

Lp.	Poziomy dochódów/wydatków	Wartości
1	Potencjalny Dochód Brutto (PDB)	622 913,81 zł
2	Średnio ważony poziom strat i pustostanów	10,00%
3	Efektywny Dochód Brutto (EDB)	560 622,43 zł
4	Wydatki Operacyjne (WO)	70 403,15 zł
5	Dochód Operacyjny Netto (DON)	490 219,28 zł
6	Stopa Kapitalizacji (R)	8,36%
7	Wartość Rynkowa (WR)	5 863 866,97 zł

Zgodnie z w/w wyliczeniem wartość rynkowa prawa do przedmiotu wyceny, jest równa 5 863 866,97 zł, co po zaokrągleniu do pełnych tysięcy daje wartość:

Wartość rynkowa nieruchomości –stan obecny
5 864 000 zł

Słownie: pięć milionów osiemset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100

Określone wartości nie zawierają podatków i innych opłat.

III. 2. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny – stan przyszły

III.2.1. Analiza rynku lokalnego

Z uwagi na zastosowane podejście, analiza rynku obejmuje stawki czynszów. Obszar analizy dotyczy stawek czynszów aktualnie obowiązujących jak i czynszów ofertowych, w nieruchomościach zaklasyfikowanych jako podobne.

Uwzględniając istotną dywersyfikację rodzaju powierzchni wycenianej nieruchomości, dokonano w pierwszej kolejności pogrupowania jej rodzaju. Klasyfikacja ta ma na celu zestawienie takich powierzchni, z których możliwym jest do uzyskania jeden poziom czynszowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że występują dwa rodzaje powierzchni – mieszkalna oraz handlowo-usługowa. Wyniki analizy przedstawiono w poniższej tabeli:

Obiekt	Powierzchnia [mkw]
Powierzchnia mieszkalna	1 310,92
Powierzchnia handlowo - usługowa	646,78
SUMA	1 957,70

W celu wyliczenia najbardziej adekwatnego czynszu, ustalono, że należy przeanalizować rynek każdego rodzaju powierzchni i obliczyć najbardziej adekwatną wartość czynszu, do danego obiektu.

Analiza ta została przeprowadzona w oparciu o informacje uzyskane z lokalnego rynku, biur pośrednictwa nieruchomości, wglądu do aktów notarialnych oraz cen ofertowych. Na podstawie obserwacji, zauważono, że czynsze nieruchomości podobnych są różnicowane zależnie od następujących parametrów:

- lokalizacja,
- stan techniczny obiektu
- dodatkowe czynniki powodujące utrudnienie/ułatwienie w korzystaniu z obiektu

Kompleksowa analiza, pozwoliła na stworzenie dodatkowego algorytmu, który uwzględniał „siłę oddziaływania” w/w cech, na wartość czynszu. Zestawienie powyższego prezentuje następująca tabela.

Powierzchnia mieszkalna				
Lp.	Cecha	Siła wpływu	Odchylenie od standardu in +/- (od -100% do +100%)	Wartość
1	Lokalizacja	40%	30%	0,12
2	Stan techniczny obiektu	30%	15%	0,045
3	Dodatkowe czynniki	30%	20%	0,06
4	Średni czynsz			47,5
5	Odchylenie standardowe średniego czynszu			20%
6	Korekta			2,14
7	Czynsz po korekcie			49,64zł

Powierzchnia handlowo - usługowa				
Lp.	Cecha	Siła wpływu	Odchylenie od standardu in +/- (od -100% do +100%)	Wartość
1	Lokalizacja	40%	40%	0,16
2	Stan techniczny obiektu	30%	20%	0,06
3	Dodatkowe czynniki	30%	15%	0,045
4	Średni czynsz			54,5
5	Odchylenie standardowe średniego czynszu			20%
6	Korekta			2,89
7	Czynsz po korekcie			57,39zł

Punktem odniesienia przy wyznaczaniu poziomu odchylenia, była subiektywna ocena autora opracowania, w stosunku do grupy obiektów, zakwalifikowanych jako porównywalne, wobec czego, ocena czynników jak lokalizacja, stan techniczny etc. nie koresponduje z wartościami, przedstawionymi w w/w tabeli.

Wyliczony indywidualnie czynsz pozwolił na obliczenie łącznego przychodu, możliwego do osiągnięcia z wynajmu wycenianej nieruchomości:

Obiekt	Powierzchnia [mkw]	Czynsz średni	Stawka po korekcie [zł]	Czynsz roczny
Powierzchnia mieszkalna	1310,92	47,50 zł	49,64 zł	780 849,50 zł
Powierzchnia handlowo - usługowa	646,78	54,50 zł	57,39 zł	445 412,81 zł
			SUMA	1 226 262,31 zł

Dodatkowo obligatoryjnym elementem związanym z wynajmem nieruchomości są koszty jej eksploatacji. W związku z tym dokonano analizy potencjalnych (najbardziej realnych) kosztów operacyjnych, które ponosi zwykle właściciel nieruchomości.

Jak wynika z przeprowadzanej analizy, jednym z głównych wydatków w tego typu nieruchomościach są podatki, które obliczono na bazie aktualnych stawek (informacje dostępne na stronach BIP właściwych urzędów).

Zestawienie wszystkich realnych – w opinii autora – wydatków przedstawia następująca tabela:

Lp.	Rodzaj wydatku	Koszt	Stawka jednostkowa (zł)	Ilość jednostek	Jednostka	Wartość końcowa w ujęciu rocznym
1	Podatki od nieruchomości (zgodnie z dostępnym na Internecie dokumentem elektronicznym uchwały rady gminy)	Stawka podatku - budynek	22,61	2 484,37	m2	56 171,61 zł
		Stawka podatku - grunt	0,83	1 192,00	m2	989,36 zł
2	Konserwacje i naprawy bieżące	Budynek	0,5	2 484,37	m2	1 242,19 zł
3	Koszty ochrony i monitoringu	Budynek (cena ofertowa)	6000	1	obiekt	6 000,00 zł
4	Ubezpieczenie	Budynek (cena ofertowa)	6000	1	obiekt	6 000,00 zł
SUMA						70 403,15 zł

Zgodnie z informacją od Zamawiającego wyodrębniono i sprzedano dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 228,97mkw oraz dwa lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 297,70mkw. Zgodnie z tym – wycenie podlega pozostała część nieruchomości stanowiąca zabudowania o łącznej powierzchni użytkowej 1 957,70mkw. Do wyliczenia podatku od nieruchomości – przyjęto całą powierzchnię użytkową budynku. W związku z faktem, że jest ona użytkowana do celów komercyjnych (wynajem) przyjęto, że stawki podatku płacone będą zgodnie ze stawką komercyjną

III.2.2. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny

Przyjmując zatem, że wyliczone stawki czynszu są stawkami rynkowymi, potencjalny najemca zapłaciłby miesięcznie za wynajem przedmiotowej nieruchomości kwotę odpowiadającą iloczynowi stawki najmu i powierzchni użytkowej danego obiektu budowlanego.

Uwzględniając przytoczone wcześniej zapisy z Noty Interpretacyjnej nr 2, należy uwzględnić ryzyko wystąpienia zaległości czynszowych oraz pustostanów, przez co przyjęto, że wskaźnik strat z tyt. pustostanów i zaległości w płatnościach, dla nieruchomości podobnych oscyluje na poziomie 10% (zwykle umowy tego rodzaju podpisywane z kontrahentami, którzy są w stanie wynająć obiekty na dłuższy okres, niemniej z uwagi wielkość i specyfikę obiektu, zwykle okres poszukiwania nowego najemcy trwa ponadprzeciętnie długo).

Z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych (tj. cen transakcyjnych i dochodów operacyjnych netto nieruchomości podobnych) do określenia stopy kapitalizacji posłużono się stopą dyskontową. W związku z powyższym, w celu obliczenia stopy dyskontowej oparto się na bezpiecznych, długoterminowych lokatach na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka, odpowiedniego dla inwestowania w nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 21.09.2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. Zm.).

Stopę dyskontową obliczono zgodnie z poniższym wzorem:

$$r = r_b + r_p + r_m$$

gdzie:

r – stopa dyskontowa r_b – stopa bazowa

r_p – premia za ryzyko inwestowania na rynku polskim

r_m – premia za ryzyko inwestowania w nieruchomości komercyjne

Stopę bazową określono na podstawie poniższej formuły:

$$r_b = \frac{(1 + r_o)}{1 + i} - 1$$

gdzie:

r_b – stopa bazowa

r_o – stopa oprocentowania długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych

i – wskaźnik inflacji

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie następujących danych:

1) stopa oprocentowania bezpiecznych papierów wartościowych jest równa **2,5%** [ustalono na podstawie www.obligacjeskarbowe.pl; stopa oprocentowania dla obligacji 10-letnich EDO, jako najbardziej podobnych pod względem okresu inwestycji, do nieruchomości]

2) wskaźnik inflacji $i = 2,5\%$. Zgodnie z aktualnymi prognozami NBP, docelowy poziom inflacji przyjmuje się na poziomie 2,5%. Polityka monetarna Państwa, będzie dążyć (poprzez posiadane instrumenty), do osiągnięcia docelowego poziomu. Z uwagi na fakt, że stopa kapitalizacji dotyczy dochodu (DON) osiąganego w okresie przyszłym, przyjmuje się, że poziom inflacji będzie zgodny z założeniami NBP.

Biorąc powyższe pod uwagę można dokonać następujących obliczeń:

$$r_b = (1 + 2,5\%)/(1 + 2,5\%) - 1$$

$$r_b = 0\%$$

Na podstawie w/w obliczeń określono stopę bazową (w zaokrągleniu) na poziomie **0%**.

Ponadto zgodnie z danymi uzyskanymi ze strony www.damodaran.com ustalono premię za ryzyko inwestowania na rynku polskim, która to na dzień sporządzenia niniejszego operatu była równa **6,06%**. Dodatkowo na podstawie analizy danych rynkowych oraz obserwacji własnych, wskazano części składowe, ryzyka indywidualnego, związanego z przedmiotem wyceny, bazując na subiektywnej ocenie autora opracowania, co prezentuje poniższa tabela:

Cecha	Nominalny wpływ na stopę dyskonta
Wielkość	0,8
Stan	0,6
Lokalizacja	0,7
Rynek (konkurencja)	0,2
Suma	2,3

Uwzględniając powyższe dane obliczono stopę dyskontową jako sumę wcześniej wyszczególnionych części składowych:

Lp.	Rodzaj ryzyka	Wartość
1	Stopa bazowa	0%
2	Ryzyko z tyt. inwestowania na rynku polskim	6,06%
3	Ryzyko specyficzne z tyt. inwestowania w wycenianą nieruchomość	2,30%
	Stopa dyskontowa (suma)	8,36%

Do obliczenia stopy kapitalizacji użyto wzoru, który ma zastosowanie w modelu Gordona, tj:

$$R = r - q$$

gdzie

R – stopa kapitalizacji

r – stopa dyskonta

q – stopa rocznego tempa wzrostu dochodów

Po analizie rynku, w tym długoterminowego trendu zmian stawek czynszowych, określono roczne tempo wzrostu dochodów uzyskiwanych z nieruchomości w wysokości 0% (bez uwzględnienia inflacji), co jednocześnie oznacza, że stawki czynszów powinny być stabilne w długiej perspektywie.

Wykorzystując wzór z modelu Gordona stwierdza się, że stopa kapitalizacji jest **równa** stopie dyskonta.

Uwzględniając powyższe założenia oraz metodologię wyszczególnioną w Nocie Interpretacyjnej 2 (PKZW NI2), wyliczenie wartości rynkowej prawa przedmiotu wyceny, przedstawia się następująco:

Lp.	Poziomy dochodów/wydatków	Wartości
1	Potencjalny Dochód Brutto (PDB)	1 226 262,31 zł
2	Średnio ważony poziom strat i pustostanów	10,00%
3	Efektywny Dochód Brutto (EDB)	1 103 636,08 zł
4	Wydatki Operacyjne (WO)	70 403,15 zł
5	Dochód Operacyjny Netto (DON)	1 033 232,93 zł
6	Stopa Kapitalizacji (R)	8,36%
7	Wartość Rynkowa (WR)	12 359 245,51 zł

Zgodnie z w/w wyliczeniem wartość rynkowa prawa do przedmiotu wyceny, jest równa 12 359 245,51 zł, co po zaokrągleniu do pełnych tysięcy daje wartość:

Wartość rynkowa nieruchomości – stan przyszły

12 359 000 zł

Słownie: dwanaście milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100

Określone wartości nie zawierają podatków i innych opłat.

IV. KLAUZULE I UWAGI KOŃCOWE

1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz zasadami etyki zawodowej.
2. Wycena nie może być wykorzystana w żadnym innym celu od określonego w jej treści.
3. Wycena nie może być opublikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za zatajone fakty prawne i wady ukryte przedmiotu wyceny, których istnienia nie mogli stwierdzić podczas wizji lokalnej.
5. Opisany stan własnościowy i formalno-prawny oraz widoczny stan nieruchomości przyjęty został w dobrej wierze na podstawie informacji zamawiającego.
6. Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, wartości nie są wartościami likwidacyjnymi.
7. Opis techniczny i ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku.
9. Oszacowana wartość wynika z w/w założeń i odejście od nich może spowodować zmianę wartości nieruchomości.
10. Dane przyjęte na podstawie informacji przekazanej przez Zamawiającego opracowania. Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie wyceny.
11. Obliczenia w operacie dokonano w programie Microsoft excel, wobec czego wszelkie zaokrąglenia wartości, przeprowadzono zgodnie z algorytmem zastosowanym, w tymże programie. Sprawdzanie poprawności przeliczeń, przyjmując wartości bezpośrednio z operatu może doprowadzić do nieznacznie innych wyników. Niemniej uwzględniając fakt, że jest to kwestia wyłącznie zaokrągleń, autor opracowania potwierdza przyjęcie takiej metodologii w opracowaniu.

V. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Dokumentacja fotograficzna
- 2) Wydruk z eKW nr KA1K/00001959/6
- 3) Dokumentacja geodezyjna
- 4) Polisa OC
- 5) Ocena ryzyk



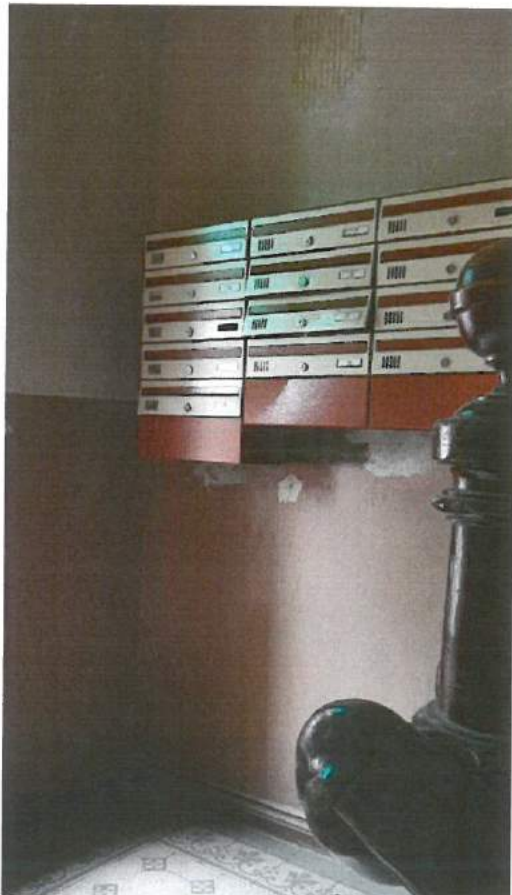
Siemianowice Śląskie, 27/06/2018r.

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

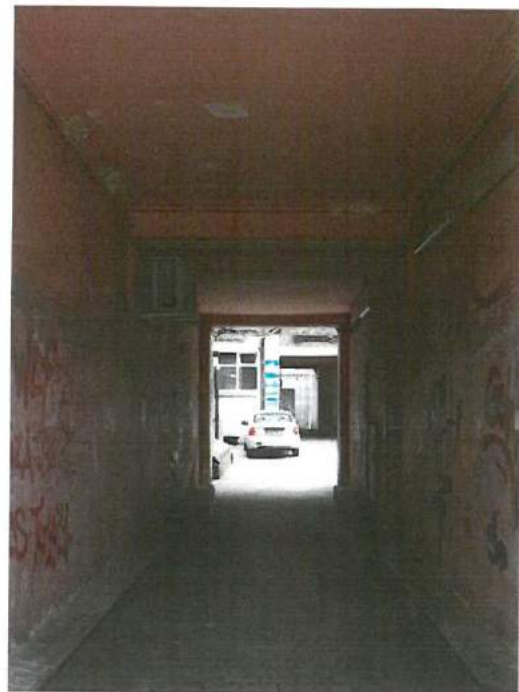
Załącznik – dokumentacja fotograficzna



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki o numerach ewidencyjnych 2016/86 i 2017/86 o łącznej powierzchni 2 140mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Szopienickiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00128502/4.



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość



Przedmiotowa nieruchomość

Table with 6 columns: Okładka, Dział I-Q, Dział I-Sp, Dział II, Dział III, Dział IV. Section: OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Table with 2 columns: Numer i nazwa pola, Treść pola. Rows: Numer księgi, Oznaczenie wydziału, Nazwa sądu, Siedziba sądu, Kod wydziału, Numer wydziału, Nazwa wydziału.

Table with 2 columns: Numer i nazwa pola, Indeks zmiany, Treść pola. Row: Typ księgi.

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Table with 2 columns: Numer i nazwa pola, Indeks zmiany, Treść pola. Rows: Stan w czasie założenia, Chwila zapisania księgi, Chwila ujawnienia księgi, Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej.

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Table with 2 columns: Numer i nazwa pola, Indeks zmiany, Treść pola. Rows: Chwila zamknięcia księgi, Podstawa zamknięcia księgi.

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót

Table with 6 columns: Okładka, Dział I-Q, Dział I-Sp, Dział II, Dział III, Dział IV. Section: DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Table with 4 columns: Lp., Numer i nazwa pola, Indeks zmiany, Treść pola. Rows: 1. Numer wzmianki, 1 B. Opis wzmianki, 2. Chwila zamieszczenia, 3. Chwila wykreślenia, 4. Omówienie wykreślenia wzmianki.

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Table with 3 columns: Numer i nazwa pola, Indeks Wpisu, Treść pola. Row: Numer bieżącej nieruchomości.

Rubryka 1.3 - Położenie

Table with 4 columns: Lp., Numer i nazwa pola, Indeks Wpisu, Treść pola. Rows: 1. Numer porządkowy, 2. Województwo, 3. Powiat, 4. Gmina, 5. Miejscowość, 6. Dzielnica.

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Table with 4 columns: Lp., Numer i nazwa pola, Indeks Wpisu, Treść pola. Rows: 1. Identyfikator działki, 2. Numer działki, 3. Obręb ewidencyjny, 4. Położenie, 5. Ulica, 6. Sposób korzystania, 7. Odłączenie.

Table with 4 columns: Numer i nazwa pola, Indeks zmiany, Treść pola. Rows: 8. Przyłączenie, 9. Numer księgi zaginionej, 10. Numer księgi zaginionej, 11. Numer księgi zaginionej, 12. Numer księgi zaginionej, 13. Numer księgi zaginionej.

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Table with 4 columns: Lp., Numer i nazwa pola, Indeks Wpisu, Treść pola. Rows: 1. Identyfikator budynku, 2. Identyfikator działki, 3. Położenie, 4. Dane adresowe, 5. Liczba kondygnacji, 6. Liczba samodzielnych lokali, 7. Powierzchnia użytkowa budynku, 8. Przeznaczenie budynku, 9. Dalszy opis budynku, 10. Nieruchomość, 11. Odrębność, 12. Odłączenie - numer księgi wieczystej, 13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej, 14. Informacja o wyodrębnionych lokalach, 15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali.

Table with 4 columns: Numer i nazwa pola, Indeks Wpisu, Treść pola. Rows: 4. Dane adresowe, 5. Liczba kondygnacji, 6. Liczba samodzielnych lokali, 7. Powierzchnia użytkowa budynku, 8. Przeznaczenie budynku, 9. Dalszy opis budynku, 10. Nieruchomość, 11. Odrębność, 12. Odłączenie - numer księgi wieczystej, 13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej, 14. Informacja o wyodrębnionych lokalach, 15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali.

26.06.2018 https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

ewidencyjnej		10, 11	NIE
11. Odrębność			
12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	//
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu B: numer księgi wieczystej	---	//
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---
4. 1. Identyfikator budynku		10, 11	246901_1.0001.AR_26.116.4_BUD
2. Identyfikator działki	1.	10, 11	246901_1.0001.AR_26.116
3. Położenie	1.	10, 11	1
4. Dane adresowe	1. A: nazwa ulicy (alei, placu) B: numer porządkowy budynku	10, 11	JULIUSZA SŁOWACKIEGO 39
5. Liczba kondygnacji		10, 11	5,0
6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	---
8. Przeznaczenie budynku		10, 11	110 - BUDYNKI MIESZKALNE
9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.	//
10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1. A: numer księgi wieczystej B: numer obrębu ewidencyjnego C: numer działki ewidencyjnej	---	---
11. Odrębność		10, 11	NIE
12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	//
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu B: numer księgi wieczystej	---	//
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---
5. 1. Identyfikator budynku		10, 11	246901_1.0001.AR_26.116.5_BUD
2. Identyfikator działki	1.	10, 11	246901_1.0001.AR_26.116
3. Położenie	1.	10, 11	1
4. Dane adresowe	1. A: nazwa ulicy (alei, placu) B: numer porządkowy budynku	10, 11	JULIUSZA SŁOWACKIEGO 39
5. Liczba kondygnacji		10, 11	2,0

https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk 4/11

26.06.2018 https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

wyodrębnionych lokalach	wieczystej		
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---
7. 1. Identyfikator budynku		10, 11	246901_1.0001.AR_26.116.7_BUD
2. Identyfikator działki	1.	10, 11	246901_1.0001.AR_26.116
3. Położenie	1.	10, 11	1
4. Dane adresowe	1. A: nazwa ulicy (alei, placu) B: numer porządkowy budynku	10, 11	JULIUSZA SŁOWACKIEGO 39
5. Liczba kondygnacji		10, 11	1,0
6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	---
8. Przeznaczenie budynku		10, 11	109 - POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE
9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.	//
10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1. A: numer księgi wieczystej B: numer obrębu ewidencyjnego C: numer działki ewidencyjnej	---	---
11. Odrębność		10, 11	NIE
12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	//
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu B: numer księgi wieczystej	---	//
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---
Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie			
Brak wpisu			
Podrubryka 1.4.4 - Lokal			
Brak wpisu			
Rubryka 1.5 - Obszar			
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu		Treść pola
1. Obszar	1		0,1192 HA
Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków			
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu		Treść pola
1. Zgodność	---		B

https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk 6/11

26.06.2018 https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	---
8. Przeznaczenie budynku		10, 11	109 - POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE
9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.	//
10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1. A: numer księgi wieczystej B: numer obrębu ewidencyjnego C: numer działki ewidencyjnej	---	---
11. Odrębność		10, 11	NIE
12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	//
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu B: numer księgi wieczystej	---	//
15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		---	---
6. 1. Identyfikator budynku		10, 11	246901_1.0001.AR_26.116.6_BUD
2. Identyfikator działki	1.	10, 11	246901_1.0001.AR_26.116
3. Położenie	1.	10, 11	1
4. Dane adresowe	1. A: nazwa ulicy (alei, placu) B: numer porządkowy budynku	10, 11	JULIUSZA SŁOWACKIEGO 39
5. Liczba kondygnacji		10, 11	2,0
6. Liczba samodzielnych lokali		---	---
7. Powierzchnia użytkowa budynku		---	---
8. Przeznaczenie budynku		10, 11	109 - POZOSTAŁE BUDYNKI NIEMIESZKALNE
9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.	//
10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1. A: numer księgi wieczystej B: numer obrębu ewidencyjnego C: numer działki ewidencyjnej	---	---
11. Odrębność		10, 11	NIE
12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	---	//
13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.	//
14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1. A: numer lokalu B: numer księgi wieczystej	---	//

https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk 5/11

26.06.2018 https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

2. Chwila sprawdzenia	---	2007-03-06 12:42:41		
3. Wersja bazy EGiB	---	---		
Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi				
Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu				
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi				
Rubryka 1.9 - Komentarz				
Brak wpisu				
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ				
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
Nr	DZ. KW. / KASK / 00000833 / 71 /			
1	Dane o wniosku			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	DODATEK DO KSIĘGI PARCEL NR 93/26
	2. Data sporządzenia			1970-02-09
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---
		6. Numer księgi	---	//
4	Dane o wniosku		DZ. KW. / KASK / 00017975 / 16 / 001	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ
	2. Data sporządzenia			2016-09-19
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE
	4. Siedziba organu			KATOWICE
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	62-63
		6. Numer księgi	---	//
9	Dane o wniosku		DZ. KW. / KASK / 00019160 / 17 / 001	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ
	2. Data sporządzenia			2017-09-21
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE
	4. Siedziba organu			KATOWICE

https://przebiegda-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk 7/11

1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	130-131	/ /
10	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00025319 / 17 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ	
	2. Data sporządzenia			2017-12-12	
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE	
	4. Siedziba organu			KATOWICE	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	137-138	/ /
11	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00025319 / 17 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW	
	2. Data sporządzenia			2017-12-12	
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE	
	4. Siedziba organu			KATOWICE	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	139	/ /
12	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00025320 / 17 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	
	2. Data sporządzenia			2017-12-12	
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE	
	4. Siedziba organu			KATOWICE	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	137	/ /
13	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00025320 / 17 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WLASNOSCI LOKALI I UMOWA SPRZEDAZY	
	2. Data sporządzenia			2017-12-13	
	3. Nazwa organu			NOTARIUSZ RAFAŁ SZMAL CZELADŹ	
	4. Siedziba organu			CZELADŹ	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	6-12	/ /

18	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00025321 / 17 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	
	2. Data sporządzenia			2017-12-12	
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE	
	4. Siedziba organu			KATOWICE	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	137	/ /
19	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00025321 / 17 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WLASNOSCI LOKALI I UMOWA SPRZEDAZY	
	2. Data sporządzenia			2017-12-13	
	3. Nazwa organu			NOTARIUSZ RAFAŁ SZMAL CZELADŹ	
	4. Siedziba organu			CZELADŹ	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	6-12	/ /
24	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 0002214 / 18 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	
	2. Data sporządzenia			2017-12-12	
	3. Nazwa organu			PREZYDENT MIASTA KATOWICE	
	4. Siedziba organu			KATOWICE	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	137	/ /
25	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KAIK / 00002214 / 18 / 001</small>				
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.		
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WLASNOSCI LOKALI I UMOWA SPRZEDAZY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ KACZNEJ	
	2. Data sporządzenia			2018-01-26	
	3. Nazwa organu			NOTARIUSZ RAFAŁ SZMAL CZELADŹ	
	4. Siedziba organu			CZELADŹ	
Polozenie dokumentu					
1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	KA1K / 00140341 / 7	/ /

1.	Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt dokumentu	6. Numer ksiegi	7-14	KA1K / 00140843 / 6
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
1. Podrubryka - Dane o wniosku					
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	---	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		/ 00000833 / 71 /	---	
	4. Czy z urzędu		NIE	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				/ /	
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	1971-03-09 00:00:00			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		---	---	---	
		---	---	---	
4.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	2016-10-06 16:18:35	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		KAIK / 00017975 / 16 / 001	WRODŃ	
	4. Czy z urzędu		NIE	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				54-55 / /	
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	2016-10-20-14.41.47.135255			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		KATARZYNA	MARZEC MAŁEK	REF	
9.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	2017-09-29 10:00:00	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		KAIK / 00019160 / 17 / 001	UJAWB	
	4. Czy z urzędu		TAK	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				129 / /	
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	2017-10-31-13.14.20.626749			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		DOROTA	KIMEL	REF	
10.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		KAIK / 00025319 / 17 / 001	UJAWB	
	4. Czy z urzędu		NIE	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				2-5	

6. Numer ksiegi	KA1K / 00140341 / 7				
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	2018-01-17-10.42.02.243385			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		AGNIESZKA	POWROŹNIK	REF	
11.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		KAIK / 00025320 / 17 / 001	WŁZKW	
	4. Czy z urzędu		NIE	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				2-5 KA1K / 00140341 / 7	
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	2018-01-30-14.53.23.646837			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		AGNIESZKA	POWROŹNIK	REF	
12.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		KAIK / 00025321 / 17 / 001	WŁZKW	
	4. Czy z urzędu		NIE	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				2-5 KA1K / 00140341 / 7	
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	2018-01-31-14.32.17.607193			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		AGNIESZKA	POWROŹNIK	REF	
13.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1.	1. Chwila wpływu	---	2018-01-26 17:13:00	---	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	---	
	3. Numer dziennika		KAIK / 0002214 / 18 / 001	WŁZKW	
	4. Czy z urzędu		NIE	---	
	Polozenie wniosku	5. Numer karty akt	6. Numer ksiegi	---	
				2-5 KSA1 / 00140843 / 6	
Podrubryka - Chwila wpis					
1.	Chwila wpis	2018-03-21-12.13.47.594879			
	Wpisujący	Imię	Nazwisko	Stanowisko	
		AGNIESZKA	POWROŹNIK	REF	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KA1K/00001959/6, STAN Z DNIA 2018-06-26 17:50

Oktadka	Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
BRAK WPISÓW					
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Brak wpisu					

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KA1K/00001959/6, STAN Z DNIA 2018-06-26 17:50

Oktadka	Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II					
Lp.	Numer i nazwa pola		Treść pola		
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / NOTA / 418635 / 18	---		
	1 B. Opis wzmianki	---	---		
	2. Chwila zamieszczenia	2018-05-24-20.26.29.364100	---		
	3. Chwila wykreślenia	---	---		
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---	---		
1.1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KA1K / 11529 / 18 / 1	---		
	1 B. Opis wzmianki	WYODREBNIENIE LOKALU I ZAŁOŻENIE DLA NIEGO NOWEJ KW	---		
	2. Chwila zamieszczenia	2018-05-25-10.47.17.555170	---		
	3. Chwila wykreślenia	---	---		
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---	---		

Rubryka 2.2 - Właściciel**Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	15, 16	7
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	26, 27, 28	8688 / 10000
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 6	7
	2. Nazwa	15, 16	ŚLĄSKIE KAMIENICE SPÓŁKA AKCYJNA
	3. Siedziba	15, 16	KATOWICE
	4. REGON	15, 16	242938836
	5. Stan przejściowy	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu			
1.	1. Numer udziału w prawie	14	1
	2. Napis	---	---
	3. Wielkość udziału	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. 14 B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. ---	315 / 10000
	4. Numer księgi	14	KA1K / 00140341 / 7
	5. Numer lokalu	14	UŻYTK. 1
2.	1. Numer udziału w prawie	20	2
	2. Napis	---	---
	3. Wielkość udziału	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. 20 B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. ---	531 / 10000
	4. Numer księgi	20	KA1K / 00140342 / 4
	5. Numer lokalu	20	UŻYTK. 2
3.	1. Numer udziału w prawie	26	3
	2. Napis	---	---
	3. Wielkość udziału	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. 26 B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo ---	466 / 10000

4. Numer księgi	26	KA1K / 00140843 / 6
5. Numer lokalu	26	3

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
6	Dane o wniosku	DZ. KW. / KA1K / 00018053 / 16 / 001		
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A	---	---	8254/2016
	3. Data sporządzenia	---	---	2016-10-07
	Notariusz	---	---	AGATA
	4. Imię pierwsze	---	---	---
	5. Imię drugie	---	---	---
	6. Nazwisko / pierwsze człon nazwiska złożonego	---	---	NIELACNA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	SZOPA
	8. Siedziba	---	---	CZELADŹ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt dokumentu	---	75-80
		10. Numer księgi	---	/ /
14	Dane o wniosku	DZ. KW. / KA1K / 00023320 / 17 / 001		
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WLASNOSCI LOKALI I UMOWA SPRZEDAZY
	2. Numer rep A			10086/2017
	3. Data sporządzenia			2017-12-13
	Notariusz	4. Imię pierwsze		RAFAL
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		SZMAL
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		---
		8. Siedziba		CZELADŹ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	6-12
		10. Numer księgi		KA1K / 00140341 / 7
15	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KA1K / 00025320 / 17 / 001</small>			
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAZY
	2. Numer rep A			8222/2016
	3. Data sporządzenia			2016-10-06
	Notariusz	4. Imię pierwsze		AGATA
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		NIEŁACNA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		SZOPA
		8. Siedziba		CZELADŹ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	57-61
		10. Numer księgi		/ /
16	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KA1K / 00025320 / 17 / 001</small>			
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAZY
	2. Numer rep A			8254/2016
	3. Data sporządzenia			2016-10-07
	Notariusz	4. Imię pierwsze		AGATA
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		NIEŁACNA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		SZOPA
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	57-61
		10. Numer księgi		/ /

8. Siedziba			CZELADŹ
Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---
		10. Numer księgi	75-80 / /
20	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KA1K / 00025321 / 17 / 001</small>		
Podrubryka - Akt notarialny			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.
1.	1. Tytuł aktu	---	---
	2. Numer rep A		
	3. Data sporządzenia		
	Notariusz	4. Imię pierwsze	
		5. Imię drugie	
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	
		7. Drugi człon nazwiska złożonego	
		8. Siedziba	
Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---
		10. Numer księgi	6-12 KA1K / 00140341 / 7
26	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KA1K / 0002214 / 18 / 001</small>		
Podrubryka - Akt notarialny			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.
1.	1. Tytuł aktu	---	---
	2. Numer rep A		
	3. Data sporządzenia		
	Notariusz	4. Imię pierwsze	
		5. Imię drugie	
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	
		7. Drugi człon nazwiska złożonego	
		8. Siedziba	
Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---
		10. Numer księgi	7-14 KA1K / 00140843 / 6
27	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KA1K / 0002214 / 18 / 001</small>		
Podrubryka - Akt notarialny			

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAZY
	2. Numer rep A			8222/2016
	3. Data sporządzenia			2016-10-06
	Notariusz	4. Imię pierwsze		AGATA
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		NIEŁACNA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		SZOPA
		8. Siedziba		CZELADŹ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	57-61
		10. Numer księgi		/ /
28	Dane o wniosku <small>DZ. KW. / KA1K / 0002214 / 18 / 001</small>			
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAZY
	2. Numer rep A			8254/2016
	3. Data sporządzenia			2016-10-07
	Notariusz	4. Imię pierwsze		AGATA
		5. Imię drugie		---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		NIEŁACNA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego		SZOPA
		8. Siedziba		CZELADŹ
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	75-80
		10. Numer księgi		/ /

Stanowisko		REF
Podrubryka - Dane o wniosku		
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
3. Numer dziennika		KA1K / 00025320 / 17 / 001
4. Czy z urzędu		NIE
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	2-5
	6. Numer księgi	KA1K / 00140341 / 7
Podrubryka - Chwila wpisu		
1. Chwila wpisu	---	2018-01-30-14.53.23.646837
Wpisujący	Imię	AGNIESZKA
	Nazwisko	POWROŹNIK
	Stanowisko	REF
Podrubryka - Dane o wniosku		
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
3. Numer dziennika		KA1K / 00025321 / 17 / 001
4. Czy z urzędu		NIE
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	2-5
	6. Numer księgi	KA1K / 00140341 / 7
Podrubryka - Chwila wpisu		
1. Chwila wpisu	---	2018-01-31-14.32.17.607193
Wpisujący	Imię	AGNIESZKA
	Nazwisko	POWROŹNIK
	Stanowisko	REF
Podrubryka - Dane o wniosku		
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1. Chwila wpływu	---	2018-01-26 17:13:00
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
3. Numer dziennika		KA1K / 0002214 / 18 / 001
4. Czy z urzędu		NIE
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	2-5
	6. Numer księgi	KSA1 / 00140843 / 6
Podrubryka - Chwila wpisu		
1. Chwila wpisu	---	2018-03-21-12.13.47.594879
Wpisujący	Imię	AGNIESZKA
	Nazwisko	POWROŹNIK
	Stanowisko	REF

Powrót

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwilach wpisów				
Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
1. Chwila wpływu	---	2016-10-07 14:28:11		
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
3. Numer dziennika		KA1K / 00018053 / 16 / 001	PRWA	
4. Czy z urzędu		NIE		
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	71-73		
	6. Numer księgi	/ /		
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu	---	2016-11-07-10.33.33.778214		
Wpisujący	Imię	IWONA		
	Nazwisko	JAWORSKA		

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00001959/6, STAN Z DNIA 2018-06-26 17:50

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
BRAK WPISÓW					
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
Brak wpisu					

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KA1K/00001959/6, STAN Z DNIA 2018-06-26 17:50

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		7	3		
Rubryka 4.3 - Napis					
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
1. Napis		---	---		
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		7	HIPOTEKA UMOWNA		
2. Suma		7	3599400,00		
3. Suma słownie		7	TRZY MILIONY PIĘCSET DZIEWIĘCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA		
4. Waluta sumy		7	Zł		
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---		
		B: wysokość odsetek	---		
6. Udział		1.	---		
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---		
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego		1. A: numer wierzytelności	1.	7 1	
		B: wierzytelność	1.	7 KREDYT, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA I ŚWIADCZENIA UBOCZNE	
		C: stosunek prawny	1.	7 UMOWA O KREDYT NR 266638-20000003410-2 Z DNIA 22.12.2016 R.	
9. Termin zapłaty		---	---		
10. Pierwszeństwo		1.	---		
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---		
12. Księga współobciążona		1. A: nr księgi wieczystej	17	KA1K / 00140341 / 7	
		B: nr hipoteki (roszczenia)	17	1	
		2. A: nr księgi wieczystej	23	KA1K / 00140342 / 4	
		B: nr hipoteki (roszczenia)	23	1	

13. Inne informacje	---	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---	---
Wierzyciel hipoteczny			
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	7	MIKOŁOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W MIKOŁOWIE
	2. Siedziba	7	MIKOŁÓW
	3. REGON	7	003482502
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	7	0000099638
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)		8	4
Rubryka 4.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
Rubryka 4.4 - Treść wpisu			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		8	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
2. Suma		8	6082500,00
3. Suma słownie		8	SZEŚĆ MILIONÓW OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘCSET
4. Waluta sumy		8	Zł
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---
		B: wysokość odsetek	---
6. Udział		1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego		1. A: numer wierzytelności	1. 8 1
		B: wierzytelność	1. 8 ROSZCZENIA OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z PROPOZYCJI NABYCIA IMIENNYCH OBLIGACJI SERII I EMITOWANYCH PRZEZ ŚLĄSKIE KAMIENICE SPÓŁKĘ AKCYJNĄ W

9. Termin zapłaty		---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
12. Księga współobciążona		1. A: nr księgi wieczystej	---
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		8	KATOWICACH NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU NR 2/11/2016 Z DNIA 16 LISTOPADA 2016 ROKU O WARTOŚCI NOMINALNEJ JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH KAŻDA, W LICZBIE NIE WIĘCEJ NIŻ PIĘĆ TYSIĘCY SZTUK Z DNIEM WYKUPU OKREŚLONYM NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2018 ROKU, O OPROCENTOWANIU SZCZEGÓLWO OKREŚLONYM W UMOWIE
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	---
Wierzyciel hipoteczny			
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)			
Brak wpisu			
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	8	LARYSZ ZAJĄCZKOWSKI I PARTNERZY - ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI SPÓŁKA PARTNERSKA
	2. Siedziba	8	ZABRZE
	3. REGON	8	243435304
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	8	ADMINISTRATOR HIPOTEKI
	6. KRS	---	---
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna			
Brak wpisu			
Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			
Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na			

końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz**Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks post.	Wykr.	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	2	---	---

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
7	Dane o wniosku DZ. KW. / KAIK / 00023487 / 16 / 001			
Podrubryka - Inna podstawa				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks post.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura	---	---	---
	3. Data wydania	---	---	2016-12-22
	4. Wystawca	---	---	MIKOŁOWSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W MIKOŁOWIE
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	94
		6. Numer księgi	---	/ /
8	Dane o wniosku DZ. KW. / KAIK / 0004802 / 17 / 001			
Podrubryka - Akt notarialny				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks post.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ
	2. Numer rep A	---	---	1771/2017
	3. Data sporządzenia	---	---	2017-03-10
	Notariusz	4. Imię pierwsze	---	RAFAL
		5. Imię drugie	---	---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	---	SZMAL
		7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
		8. Siedziba	---	CZELADŹ
Położenie dokumentu				

https://przelegidarka-ekw.ms.gov.pl/ukw_pzr/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

4/6

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	110-118
		10. Numer księgi	---	---	/ /
17	Dane o wniosku DZ. KW. / KAIK / 00023320 / 17 / 001				
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks post.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	---	PRZENIESIONO CELEM WSPÓŁOCIAŻENIA DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KAIK/00140341/7
	2. Sygnatura	---	---	---	---
	3. Data wydania	---	---	---	---
	4. Wystawca	---	---	---	---
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	---
		6. Numer księgi	---	---	/ /
23	Dane o wniosku DZ. KW. / KAIK / 00025321 / 17 / 001				
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks post.	Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	---	PRZENIESIONO CELEM WSPÓŁOCIAŻENIA DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KAIK/00140342/4
	2. Sygnatura	---	---	---	---
	3. Data wydania	---	---	---	---
	4. Wystawca	---	---	---	---
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	---
		6. Numer księgi	---	---	/ /
Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
Nr	Podrubryka - Dane o wniosku				
7.	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2016-12-22 11:26:10		
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.		
	3. Numer dziennika	---	KAIK / 00023487 / 16 / 001	WNIPO	
	4. Czy z urzędu	---	NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	92-93		
		6. Numer księgi	/ /		
Podrubryka - Chwila wpisu					
	1. Chwila wpisu	---	2016-12-30-12.53.29.216132		
	Wpisujący	Imię	MARZENA		
		Nazwisko	HASSA		
		Stanowisko	REF		
8.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2017-03-10 18:39:00		
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.		
	3. Numer dziennika	---	KAIK / 00004802 / 17 / 001	WNIPLA	
	4. Czy z urzędu	---	NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	106-107		
		6. Numer księgi	/ /		

https://przelegidarka-ekw.ms.gov.pl/ukw_pzr/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

5/6

Podrubryka - Chwila wpisu				
1.	Chwila wpisu	---	2017-04-18-13.07.30.060457	
	Wpisujący	Imię	IWONA	
		Nazwisko	JAWORSKA	
		Stanowisko	REF	
11.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	KAIK / 00025320 / 17 / 001	WIZKW
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	2-5	
		6. Numer księgi	KAIK / 00140341 / 7	
Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2018-01-30-14.53.23.646837	
	Wpisujący	Imię	AGNIESZKA	
		Nazwisko	POWROŹNIK	
		Stanowisko	REF	
12.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2017-12-13 17:07:00	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	KAIK / 00025321 / 17 / 001	WIZKW
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	2-5	
		6. Numer księgi	KAIK / 00140341 / 7	
Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2018-01-31-14.32.17.607193	
	Wpisujący	Imię	AGNIESZKA	
		Nazwisko	POWROŹNIK	
		Stanowisko	REF	

Powrót

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Załącznik – dokumentacja geodezyjna

Województwo: **śląskie**
Powiat: **m. Katowice**
Gmina: **Katowice**
Miejscowość: **Katowice**
Jednostka ewidencyjna: **246901_I, M. Katowice**
Obręb: **0001, Dz. Śródmieście-Załęże**

PREZYDENT MIASTA KATOWICE

(Nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.648.2018.KM

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: **05 LUTY 2018**

Nr jednostki rejestrowej: **G. 2757**

Katowice KA1K/00001959/6

Pozycja kartoteki budynku: **246901_1.0001.G2757**

współwłasność:

ŚLĄSKIE KAMIENICE SPÓŁKA AKCYJNA	40-005 Katowice, ul. Stanisława Moniuszki 10/1	9154	10000
----------------------------------	--	------	-------

współwłasność - małżeństwo:

Zieliński Andrzej	07-100 Węgrów, Słoneczna 57	815	ul. Juliusza Słowackiego 39
im rodz. Bolesław Maria		10000	lokal użytkowy 1
Zielińska Teresa	07-100 Węgrów, Słoneczna 57		
im rodz. Bolesław Janina			

współwłasność - małżeństwo:

Zieliński Andrzej	07-100 Węgrów, Słoneczna 57	531	ul. Juliusza Słowackiego 39
im rodz. Bolesław Maria		10000	lokal użytkowy 2
Zielińska Teresa	07-100 Węgrów, Słoneczna 57		
im rodz. Bolesław Janina			

Arkusze mapy	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia działki w ha	Zbiór dokumentów określających własność (KW)	Użytki		
					Rodzaj	Oznaczenie	Powierzchnia ha
26	116	ul. Juliusza Słowackiego 39	0,1192	Katowice KA1K/00001959/6	Tereny mieszkaniowe	B	0,1192
Id działki: 246901_1.0001.AR_26.116							
Rejestr zabytków: A/1543/94							
Suma powierzchni działek							0,1192

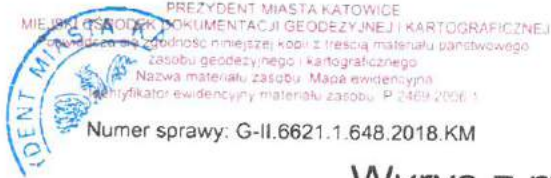
Słownie: jedenaście [ar] dziewięćdziesiąt dwa [m2]

Sporządził(a) Katarzyna Mielcarz



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.



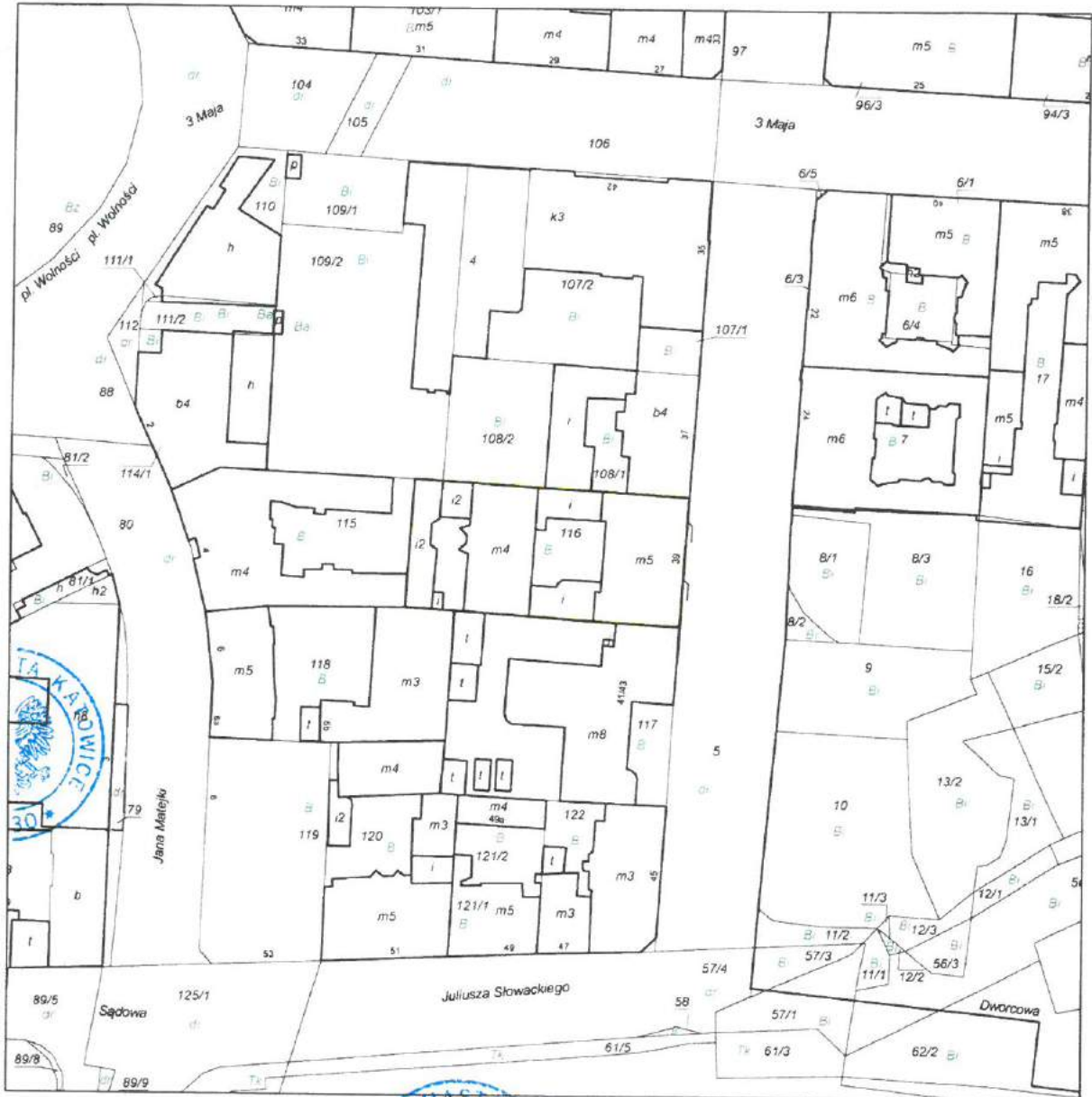
Numer sprawy: G-II.6621.1.648.2018.KM

Województwo: śląskie
Powiat: m.Katowice
Gmina: Katowice
Miejscowość: Katowice
Jednostka ewidencyjna: 246901_1M. KATOWICE
Obręb: 0001, Dz.Śródmieście-Załęże k.m.26

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1 000

Stan na dzień: 05 lutego 2018 r.



sporządził(a): Katarzyna Mielcarz



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Załącznik – polisy OC



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISO-WNIOSEK NR **SRM0005943**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

ANKOR Anna Korfanty

Wróblewskiego 51B/9
41-106 Siemianowice Śląskie

REGON: 241490279

Telefon: 694529254

UBEZPIECZONY

ANKOR Anna Korfanty

Wróblewskiego 51B/9
41-106 Siemianowice Śląskie

REGON: 241490279

Telefon: 694529254

Okres ubezpieczenia

od dnia: 03/05/2018

do dnia: 02/05/2019

Zakres terytorialny

Rzeczpospolite Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA PZU S.A. udziela ochrony na podstawie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego ze szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawcą jest strona, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określenie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie oprecowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna	Ubezpieczenie OC - na jedno i wszystkie zdarzenia	25 000 EUR
Rozszerzenia zakresu	Wykupienie prawa do regresu OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	TAK nie dotyczy

PLATNOŚĆ

Składka do zapłaty 199.00 PLN

słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt dziewięć

Platność składki w rublach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr 81 2490 0005 0000 4600 9302 7012

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy - to będzie ułatwił automatyczną identyfikację)

I rata - w kwocie: 199.00 PLN - w terminie do dnia: 20/04/2018

oraz kolejne raty - w kwocie: nie dotyczy - w terminach do: nie dotyczy

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia poliso-wniosku 10/04/2018

Data wystawienia poliso-wniosku 10/04/2018

Klauzula informacyjna

Klauzula informacyjna: na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. Nr 0, poz. 922 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawiania. Zapoznałem/am się i wyrażam zgodę.

Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

Klauzula dotycząca osób fizycznych

Nie wyrażam zgody na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TH PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem/am poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawiania.

Wnioskowane ubezpieczenie zawierane jest na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)
- Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i FBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami)

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia zapoznałem/am się z powyższymi warunkami oraz oświadczam, że ich treść jest mi znana, akceptuję je oraz zobowiązuję się do poinformowania o ich treści osoby ubezpieczona.

Oświadczam, że wszystkie informacje i oświadczenia podane w niniejszym poliso-wniosku są prawdziwe, kompletne i zostały przekazane do iExpert.pl w dobrej wierze zgodnie z posiadaną przeze mnie wiedzą i stanowią podstawę do zawarcia umowy ubezpieczenia. Jestem świadomy skutków zatajenia lub podania nieprawdziwych danych wynikających z przepisów kodeksu cywilnego.

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenie OC w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art. 11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 lub (+48)22 566 55 55 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Bartłomiej Miłkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016205336



1	Okres ubezpieczenia: od 13.01.2018 r. do 12.01.2019 r.																		
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY Adres siedziby: WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 51B m. 9, 41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE E-mail: marcinkorfanty@googlemail.com Telefon: +48503121644 REGON: 243429752																		
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY Adres siedziby: WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 51B m. 9, 41-106 SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE E-mail: marcinkorfanty@googlemail.com Telefon: +48503121644 REGON: 243429752																		
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego																			
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego																			
Suma gwarancyjna																			
Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia																			
25 000 EUR 25 000 EUR																			
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.																			
Postanowienia dodatkowe																			
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych																			
5	Składka łączna: 227,96 PLN																		
<table border="1"><tr><td>5</td><td>Składka łączna: 227,96 PLN</td><td>6</td><td>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</td></tr><tr><td></td><td><table border="1"><tr><td>Kwota w PLN</td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>227,96</td><td>227,96</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>17.01.2018</td></tr></table></td><td></td><td>79 1020 1026 2881 0110 1473 1463</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016205336</td></tr></table>		5	Składka łączna: 227,96 PLN	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki		<table border="1"><tr><td>Kwota w PLN</td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>227,96</td><td>227,96</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>17.01.2018</td></tr></table>	Kwota w PLN	Jednorazowo	227,96	227,96	Termin płatności	17.01.2018		79 1020 1026 2881 0110 1473 1463				W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016205336
5	Składka łączna: 227,96 PLN	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki																
	<table border="1"><tr><td>Kwota w PLN</td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>227,96</td><td>227,96</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>17.01.2018</td></tr></table>	Kwota w PLN	Jednorazowo	227,96	227,96	Termin płatności	17.01.2018		79 1020 1026 2881 0110 1473 1463										
Kwota w PLN	Jednorazowo																		
227,96	227,96																		
Termin płatności	17.01.2018																		
			W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016205336																
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych.																		
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.																		
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.																		
10	Postanowienia dodatkowe lub odmiennie Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo zgłoszenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamacja składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnej – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niezadowolenia 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. 8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA. 9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA. 10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.																		
Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 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 ządanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.																			

DSP/P/1016205336/2950/pc:100000132965385/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 252 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, zru.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Potwierdzam dane kontaktowe
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY
E-mail: marcin.korfanty@gmail.com
Telefon: +48 503121644

Data zawarcia umowy: 03.01.2018 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MARCIN KORFANTY
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

UBEZPIECZENIA PZU SA
New York
513-793-793, 888-926-050

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)

DSP/P/1016205336/2950/pc:100000132965385/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 116 o powierzchni 1 192mkw, zlokalizowana w Katowicach przy ul. Słowackiego 39, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1K/00001959/6.

Załącznik – Ocena ryzyk

Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością. Podczas wizji lokalnej i badania stanu prawnego nie znaleziono innych, niż wskazane w operacie i uwzględnione w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością:

1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości) - ryzyko przeciętne z uwagi na charakter nieruchomości.
2. Cechy fizyczne nieruchomości – brak ryzyk.
3. Ryzyko prawne - brak ryzyka, stan prawny uregulowany, założona księga wieczysta.
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem – brak – teren o zdefiniowanym przeznaczeniu.
5. Ryzyko techniczne – brak.
6. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno - prawnymi oraz zmianami administracyjnymi – w opinii autora brak ryzyka, z uwagi na brak takich wpisów w KW.
7. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości – brak ryzyka, nie przewiduje się zmiany charakteru otoczenia.
8. Zagrożenie środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska) - brak zagrożeń.
9. Możliwość generowania trwałych dochodów – możliwość oddania w dzierżawę.

II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości.

1. Przewidywane zmiany popytu – nie przewiduje się.
2. Przewidywane zmiany podaży – nie przewiduje się.
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu lub zmianą funkcji nieruchomości – brak ryzyka.
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany - na dzień wyceny, ceny nieruchomości podobnych utrzymują się na podobnym poziomie w stosunku do ubiegłego roku, w prognozowanym okresie ceny mogą podlegać nieznacznym zmianom. Przewidywany okres ekspozycji na rynku – do 12 miesięcy.
5. Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości – według opinii autora obecnie występuje stagnacja.
6. Przewidywane /prawdopodobne zmiany lokalnych trendów ekonomicznych – nie przewiduje się.

III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)

1. Ogólna atrakcyjność nieruchomości – bardzo dobra.
2. Obciążenia na nieruchomości – brak.
3. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości – nie przewiduje się.
4. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach – nie przewiduje się zmian.
5. Ryzyko zmian lokalnych preferencji – nie przewiduje się.
6. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa – brak ryzyka.
7. Kierunki rozwoju terenów przyległych – tereny przyległe zagospodarowane, w opinii autora - są trwale zagospodarowane, brak ryzyk z tego tytułu.

IV. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:

Podczas wizji lokalnej i badania stanu prawnego nie znaleziono innych, niż wskazane w operacie i uwzględnione w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością

Oceniając pozytywne i negatywne cechy nieruchomości należy określić ogólną ocenę (w skali brak - niskie – średnie – wysokie) ryzyka w okolicach niskiego.



Siemianowice Śląskie, 27/06/2018r.