

**REGULAMIN PRZETARGU
NA SPRZEDAŻ LOKALU UŻYTKOWEGO**

POŁOŻONEGO W PYSKOWICACH PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ 28/LU4

prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego ustnego (ustnej licytacji) przez
HUTĘ ŁABĘDY S.A. z siedzibą w Gliwicach przy ulicy Anny Jagiellonki 45, zwaną dalej
„Sprzedającym”

**§1
Przedmiot przetargu**

1. Celem przetargu jest wybór nabywcy stanowiącego własność Sprzedającego lokalu użytkowego położonego w Pyskowicach, przy ul. Armii Krajowej 28/LU4 o powierzchni użytkowej wynoszącej 102,98 m², składającego się z 10 pomieszczeń oraz łazienki z WC.
2. Udział w prawie własności w częściach wspólnych budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, związany z prawem własności lokalu użytkowego wynosi 875/10000.
3. Nieruchomość wspólną stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu – działki o numerach: 377/29, 78/30, 385/30, 215/24, 378/25, 384/30, 51, 508/32 o łącznej powierzchni wynoszącej 0,8547 ha (obręb 0001, Pyskowice), objęte księgą wieczystą nr GL1G/00026241/6. Opisana wyżej nieruchomość zwana jest dalej „**Przedmiotem sprzedaży**” lub „**Nieruchomością**”.
4. Szczegółowy opis Nieruchomości, w tym jej stan techniczny i wizualny zawiera Operat szacunkowy z dnia 23.02.2026 r. stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
5. Oględziny Nieruchomości są możliwe po wcześniejszym ustaleniu ze Sprzedającym terminu pod numerem telefonu: 518 314 980.
6. Sprzedający wyłącza swoją odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne Nieruchomości na podstawie art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego wobec nabywców nie będących konsumentami.

**§2
Cena wywoławcza**

1. Cena wywoławcza Przedmiotu sprzedaży wynosi **498.000 zł** (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych).
2. Przedmiot sprzedaży nie może być zbyty za cenę niższą niż cena wywoławcza.

**§3
Wadium**

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej, to jest kwoty **24.900 zł** (słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset złotych).
2. Wadium winno być wniesione w formie pieniężnej, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego nr 27 1050 1230 1000 0002 0059 8704, prowadzony przez bank ING Bank Śląski S.A.
3. Wadium należy wnieść w terminie do dnia **21.01.2027 r., do godz. 14:00.**
4. Za skuteczną datę wpłaty wadium uważa się datę uznania rachunku bankowego Sprzedającego pełną kwotą wadium.

91 2

5. Wadium podlega zaliczeniu na cenę nabycia Nieruchomości.
6. Wadium wpłacone przez oferentów, którzy nie wygrali licytacji zwraca się w kwocie nominalnej niezwłocznie, jednak nie później niż przed upływem 7 dni od dnia zakończenia przetargu.
7. W razie odwołania lub unieważnienia przetargu z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, bądź też braku wyrażenia zgody na zbycie Przedmiotu sprzedaży przez Walne Zgromadzenie lub inny uprawniony organ Sprzedającego, kwotę wadium (bez odsetek) niezwłocznie zwraca się oferentowi, który je złożył.
8. Wadium podlega przepadkowi na rzecz Sprzedającego w sytuacjach, gdy oferent, który je wpłacił nie stawia się na wyznaczonym terminie przetargu, nie zaoferuje ceny wywoławczej za Przedmiot sprzedaży, bez usprawiedliwionej przyczyny nie stawia się na wyznaczony przez Sprzedającego termin zawarcia umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego, nie złoży przed notariuszem oświadczenia o nabyciu Nieruchomości, bądź nastąpi sytuacja opisana w § 6 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

§4

Warunki udziału w przetargu

1. Uprawnionymi do udziału w przetargu są osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność do czynności prawnych.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby spokrewnione z tymi osobami, a także osoby, które pozostają z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może budzić to uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłacenie wadium na zasadach określonych w §3 niniejszego Regulaminu.
4. Warunkiem udziału w przetargu jest przedłożenie Komisji Przetargowej Zgłoszenia udziału w przetargu zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik Nr 2 do Regulaminu, dalej zwanym „**Zgłoszeniem udziału**” i dołączenie do niego:
 - 1) dowodu wpłaty wadium,
 - 2) aktualnego odpisu z właściwego rejestru (w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych).
5. Zgłoszenie udziału wraz z załącznikami powinno być złożone najpóźniej na jeden dzień roboczy (z wyłączeniem dni uznanych za ustawowo wolne od pracy oraz sobót) przed terminem licytacji:
 - 1) w budynku dyrekcji HUTY ŁABĘDY S.A. przy ul. Anny Jagiellonki 45 w Gliwicach pok. 26 lub 218 do godziny 14:00;
 - 2) listem poleconym za pomocą operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe na adres: HUTA ŁABĘDY S.A. ul. Anny Jagiellonki 45, 44-109 Gliwice pok. 218 lub pocztą kurierską.

§5

Przebieg i rozstrzygnięcie przetargu

1. Przetarg prowadzi Komisja Przetargowa (dalej zwana „**Komisją**”) w składzie co najmniej trzech osób powołana przez Sprzedającego.
2. Publiczna, ustna licytacja nastąpi w siedzibie Sprzedającego, sala nr 101, w dniu **22.01.2027 r., o godz. 10:00**. Jedynym kryterium wyboru nabywcy jest cena za Przedmiot sprzedaży.
3. Licytację prowadzi licytator powołany spośród członków Komisji.

17. Po zakończeniu licytacji sporządza się protokół z jej przebiegu. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji oraz osoba, która wygrała licytację.
18. Protokół zawiera:
 - 1) datę sporządzenia protokołu,
 - 2) imiona i nazwiska członków Komisji ze wskazaniem, członka Komisji prowadzącego licytację,
 - 3) przedmiot przetargu i wysokość ceny wywoławczej,
 - 4) listę uczestników licytacji,
 - 5) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania albo firmę i siedzibę nabywcy,
 - 6) cenę zaoferowaną przez nabywcę,
 - 7) wnioski i oświadczenia osób uczestniczących w licytacji,
 - 8) wzmiankę o odczytaniu protokołu w obecności uczestników licytacji,
 - 9) podpisy wszystkich członków Komisji oraz podpis nabywcy albo wzmiankę o przyczynie braku jego podpisu.
19. Protokół z przeprowadzonego przetargu sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Sprzedającego, a jeden dla osoby, która wygrała licytację.

§6

Zawarcie umowy sprzedaży

1. W terminie do dwóch miesięcy od rozstrzygnięcia przetargu zostanie przeprowadzone Walne Zgromadzenie Sprzedającego w sprawie wyrażenia zgody na zbycie Nieruchomości. W przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, przetarg uważa się za nierozstrzygnięty.
2. Oferent, którego oferta została wybrana jest obowiązany do wpłaty pełnej wysokości ceny nabycia Nieruchomości na trzy dni przed wyznaczonym przez Sprzedającego terminem zawarcia notarialnej umowy zbycia Nieruchomości (zwanej dalej „**Umową sprzedaży**”). O terminie zapłaty decyduje data uznania rachunku bankowego Sprzedającego pełną kwotą ceny sprzedaży.
3. W przypadku finansowania zakupu Nieruchomości kredytem bankowym Sprzedający dopuszcza zapłatę ceny nabycia Nieruchomości po zawarciu notarialnej umowy sprzedaży Nieruchomości zgodnie z warunkami ustalonymi przez bank finansujący transakcję, przy czym nabywca obowiązany jest udostępnić Sprzedającemu i notariuszowi do wglądu oryginał zawartej umowy kredytowej, a termin zapłaty ceny za nabytą Nieruchomość nie może przekraczać czterech dni od daty zawarcia notarialnej umowy sprzedaży Nieruchomości. Brak spełnienia powyższych obowiązków skutkuje prawem Sprzedającego do odmowy zawarcia Umowy sprzedaży i zatrzymania wniesionego przez uczestnika przetargu wadium.
4. Sprzedający ustala z wybranym przez siebie notariuszem termin zawarcia Umowy sprzedaży. Nabywca Nieruchomości po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 6 ust. 1 niniejszego Regulaminu, zostanie niezwłocznie powiadomiony o terminie i miejscu zawarcia Umowy sprzedaży. Wyznaczony termin zawarcia Umowy sprzedaży nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Wezwanie jest doręczane za własnoręcznym potwierdzeniem odbioru, listem poleconym bądź pocztą kurierską.
5. Zapłata ceny nabycia nieruchomości nastąpi przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego właściwy dla wpłaty wadium.
6. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty opłat i danin publicznych związanych z nabyciem Nieruchomości ponosi nabywca.



4. Warunkiem dopuszczenia do udziału w licytacji jest złożenie przez uczestnika w dniu przetargu:
 - 1) w przypadku osób fizycznych - dowodu osobistego lub paszportu (kserokopia oraz oryginał do wglądu) oraz wypisu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, o ile nabycie nieruchomości ma zostać dokonane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 2) w przypadku osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej (oferentów nie będących osobami fizycznymi) - odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego publicznego rejestru - nie starsze niż jeden miesiąc od daty przeprowadzenia licytacji, zawierającego dane aktualne na dzień licytacji,
 - 3) oryginału lub potwierdzonej przez uczestnika przetargu lub notariusza kopii pełnomocnictwa, o ile oferent reprezentowany jest przez pełnomocnika.
5. W przypadku zamiaru nabycia Nieruchomości w ramach małżeńskiej wspólności ustawowej do przetargu powinni przystąpić oboje małżonkowie. Jeżeli do przetargu przystępuje jeden małżonek winien wówczas przedłożyć pełnomocnictwo wystawione przez drugiego małżonka w formie aktu notarialnego uprawniające go do nabycia Nieruchomości również w imieniu drugiego małżonka na warunkach określonych w Regulaminie przetargu i za wylicytowaną w nim cenę.
6. Komisja w wyznaczonym dniu przetargu, w szczególności:
 - 1) weryfikuje czy przedłożone Zgłoszenia udziału oraz przedstawione dokumenty odpowiadają wymogom formalnym,
 - 2) odbiera podpisy na liście uczestników przetargu z adnotacją czy uczestnik występuje w imieniu własnym, czy też osoby trzeciej,
 - 3) sprawdza prawidłowość wpłaty wadium.
7. Komisja ma prawo żądać dodatkowych dokumentów potwierdzających umocowanie do udziału w licytacji.
8. Wywołania licytacji dokonuje licytator, który podaje do wiadomości uczestnikom jej przedmiot i warunki tj. cenę wywoławczą, zmiany w stanie faktycznym i prawnym Nieruchomości, jeżeli zaszły po ogłoszeniu przetargu. W wypadku zmian w stanie prawnym Nieruchomości, opisanym w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości na dzień ogłoszenia o przetargu każdy z uczestników przetargu może odstąpić od licytacji z zachowaniem prawa do zwrotu wadium.
9. Licytator rozpoczyna licytację od wywołania ceny wywoławczej Przedmiotu sprzedaży.
10. Do skuteczności licytacji wystarczające jest zaoferowanie ceny wywoławczej przez jednego uczestnika przetargu. Zaproponowanie ceny polega na podniesieniu ręki i wypowiedzeniu kwoty.
11. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika danej licytacji, gdy inny uczestnik tej licytacji zaproponuje cenę wyższą, zwaną dalej postąpieniem.
12. Postąpienie wynosi 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych) lub jego krotność.
13. Licytacja trwa do momentu, gdy żaden uczestnik licytacji nie zgłasza wyższej ceny od aktualnie wiążącej.
14. Po ustaniu postąpień licytator uprzedza obecnych, że po trzecim wywołaniu, zamyka licytację.
15. Zamknięcie licytacji następuje po trzecim wywołaniu ostatnio zgłoszonej najwyższej ceny i udzieleniu przybicia uczestnikowi, który ją zaoferował (wygrana licytacja, cena nabycia).
16. Cena nabycia jest ostateczną ceną do zapłaty (zawiera podatek VAT w przypadku konieczności jego naliczenia).



7. Wydanie Nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia Umowy sprzedaży Nieruchomości, co zostanie potwierdzone podpisaniem Protokołu przekazania Nieruchomości.

§7

Unieważnienie przetargu

1. Sprzedający zastrzega sobie prawo odwołania lub zakończenia przetargu bez rozstrzygnięcia w każdym czasie bez podania przyczyny. W takim przypadku uczestnikowi nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze z wyjątkiem zwrotu wpłaconego wadium (bez odsetek).
2. Naruszenie przez uczestnika przetargu któregokolwiek z postanowień niniejszego Regulaminu, a w szczególności podanie nieprawdziwych danych, złożenie nieprawdziwych oświadczeń, naruszenie przepisów prawa lub dobrych obyczajów w związku z uczestnictwem w przetargu upoważnia Sprzedającego do wykluczenia uczestnika z przetargu i zatrzymania wniesionego wadium na rzecz Sprzedającego. Wykluczenie z przetargu stwierdza się w protokole, wskazując jego przyczyny. Wykluczenie z przetargu jest ostateczne i nie przysługuje od niego odwołanie.

§8

Postanowienia końcowe

1. Przystępując do przetargu uczestnik przyjmuje do wiadomości, że administratorem danych osobowych, w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych, podanych przez niego w związku z udziałem w przetargu jest Sprzedającego. Dane te będą przetwarzane przez ww. administratora w celu przeprowadzenia niniejszego przetargu. Sprzedający zapewnia uczestnikom możliwość wglądu i zmiany podanych danych osobowych. Klauzula informacyjna Sprzedającego dostępna jest pod adresem:
<https://www.hutalab.com.pl/regulacje/rodo/>.
2. Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany niniejszego Regulaminu.
3. Integralną częścią niniejszego Regulaminu są następujące załączniki:
 - Załącznik Nr 1 – Operat szacunkowy z dnia 23.02.2026 r.
 - Załącznik Nr 2 - Zgłoszenie udziału w przetargu.



Dariusz
Członek Zarządu

Michał J. Jas
Prezes Zarządu

Piotr Włoch

Radca P.
Kt 32 9

Operat szacunkowy

**Lokalu użytkowego numer LU4 zlokalizowanego w Pyskowicach
przy ulicy Armii Krajowej 28.**

Przedmiot opracowania:	lokal użytkowy numer LU4 zlokalizowany w Pyskowicach przy ulicy Armii Krajowej 28.
Autor opracowania:	Iwona Kubarek ▪ rzeczoznawca majątkowy
Data opracowania:	23 lutego 2026 roku

Wyciąg z operatu

Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr LU4 usytuowany na parterze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Pyskowicach przy ulicy Armii Krajowej 28. Lokal użytkowy nr LU4 o powierzchni użytkowej 102,98 m² składa się z 10 pomieszczeń oraz łazienki z wc. Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00026241/6.

Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności lokalu użytkowego przy założeniu, że w momencie zakupu będzie on wyodrębniony z budynku i będzie stanowił odrębną nieruchomość lokalową.

Cel opracowania

Celem opracowania jest wycena wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży.

Data sporządzenia opracowania

Niniejszy operat szacunkowy zakończono dnia 23 lutego 2026 roku.

Wynik opracowania

Wartość rynkową prawa do nieruchomości lokalowej określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę: **498 000,00 PLN** /słownie: czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych/.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- oszacowana wartość lokalu użytkowy została skalkulowana w oparciu o założenie, że lokal w momencie transakcji kupna sprzedaży będzie stanowił samodzielny lokal w rozumieniu Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048).
- oszacowana wartość prawa własności lokalu użytkowego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny budynku, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.

Autor opracowania

Iwona Kubarek

Spis treści

1.	Przedmiot opracowania.....	4
2.	Zakres opracowania	4
3.	Podstawy sporządzenia opracowania.....	4
3.1	Podstawa formalna.....	4
3.2	Podstawy prawne.....	4
3.3	Źródła danych merytorycznych o przedmiocie opracowania	4
4.	Cel wykonania opracowania	4
5.	Daty istotne dla opracowania	4
6.	Stan przedmiotu wyceny.....	5
7.	Analiza rynku	10
8.	Określenie sposobu wyceny	13
8.1	Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	13
8.2	Wybór i opis metody szacowania	14
8.3	Obliczenie wartości nieruchomości lokalowych	16
9.	Prezentacja wyniku wyceny.....	17
10.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora	18
11.	Integralne części opracowania oraz załączniki.....	18

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr LU4 usytuowany na parterze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Pyskowicach przy ulicy Armii Krajowej 28. Lokal użytkowy nr LU4 o powierzchni użytkowej 102,98 m² składa się z 10 pomieszczeń oraz łazienki z wc. Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00026241/6.

2. Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności lokalu użytkowego przy założeniu, że w momencie zakupu będzie on wyodrębniony z budynku i będzie stanowił odrębną nieruchomość lokalową.

3. Podstawy sporządzenia opracowania

3.1 Podstawa formalna

Podstawą sporządzenia opracowania jest zlecenie z dnia 29 stycznia 2026 roku nr 10/UM/003157 do umowy ramowej Spółki pod firmą Huta Łabędy SA zwaną Zamawiającym, dla Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich zwaną Wykonawcą.

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 szacowania nieruchomości.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688, z 2026 r. poz. 39).

3.3 Źródła danych merytorycznych o przedmiocie opracowania

- Dokumentacja, dane oraz informacje dotyczące przedmiotu opracowania uzyskane od Zamawiającego.
- Badanie księgi wieczystej nieruchomości gruntowej.
- Badanie lokalnego rynku nieruchomości lokalowych, w szczególności obrotu prawem własności nieruchomości lokalowych – lokali użytkowych.
- Wizja lokalna lokalu użytkowego.

4. Cel wykonania opracowania

Celem opracowania jest wycena wartości rynkowej prawa własności lokalu użytkowego dla potrzeb sprzedaży.

5. Daty istotne dla opracowania

- Oględziny nieruchomości przeprowadzono w dniu 18 lutego 2026 roku.
- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 23 lutego 2026 roku.
- Niniejsze opracowanie sporządzono dnia 23 lutego 2026 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 23 lutego 2026 roku.

6. Stan przedmiotu wyceny

Stan prawny lokalu użytkowego

Przedmiotowy lokal użytkowy nie jest wydzielony i obecnie stanowi jedynie część budynku wielomieszkaniowego, użytkowanego wcześniej na zasadzie najmu na działalność apteki. Obecnie od roku 2024 lokal nie podlega najmowi, jest nieużytkowany. W momencie sprzedaży, będzie on stanowił nieruchomość lokalową wraz z ułamkową częścią współwłasności.

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej założona jest księga wieczysta nr GL1G/00026241/6.

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Gliwicach, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1G/00026241/6

Położenie

Województwo śląskie, powiat Gliwicki, gmina Pyskowice M., miejscowość Pyskowice

Opis i mapa

Działki nr 377/29, 78/30, 385/30, 215/24, 378/25, 384/30, 51, 508/32

Spis praw związanych z nieruchomością

Brak wpisów

Obszar całej nieruchomości

0,8547 ha

Właściciel

Huta Łabędy SA – udział 875/10000

oraz inni właściciele wyodrębnionych lokali

Ciężary i ograniczenia

Roszczenie

roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do "HUTY ŁABĘDY" Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gliwicach, będącej współwłaścicielem nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Skarb Państwa: Starosta Gliwicki

Hipoteki

Dział wolny od wpisów.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej opisany w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym.

Stan nieruchomości budynkowej i oznaczenie w operacie ewidencji gruntów

Jednostka ewidencyjna

240502_1, Pyskowice

Obręb

0001, Pyskowice

Działki nr

377/29, 78/30, 385/30, 215/24, 378/25, 384/30, 51, 508/32

Powierzchnia (m²)

8547

KW Nr

GL1G/00026241/6

Dane o nieruchomości gruntowej zabudowanej

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w Pyskowicach przy ul. Armii Krajowej 28. W odległości około 500 metrów od centrum. Lokalizacja uznana jako korzystna.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio od ulicy Armii Krajowej. Ulica Armii Krajowej umożliwia dogodnie połączenie drogowe z centrum miasta oraz z miastami ościennymi. Najbliższe przystanki transportu publicznego (przystanki autobusowe) umożliwiające dogodny dojazd do centrum miasta oraz miast ościennych zlokalizowane są przy Placu Wyszyńskiego w odległości około 200 metrów. Dostępność do infrastruktury miejskiej i komunikacyjnej uznano jako korzystną. W odległości około 500 metrów zlokalizowany jest wjazd na drogę krajową nr 94.

Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej. W dalszym otoczeniu tereny Parku Miejskiego oraz tereny rolnicze, cmentarz.

Kształt nieruchomości

Nieruchomość w kształcie wielokąta foremnego.



Uzbrojenie terenu

Nieruchomość wyposażona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej – wodę, kanalizację, elektryczność.

Stan zagospodarowania

Część nieruchomości zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Uwarunkowania planistyczne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Uchwała z dnia 21.11.2001 roku nr XLII/396/2001 Rady Miejskiej w Pyskowicach sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru stare miasto z otoczeniem

5MNw – tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy wielorodzinnej



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatorską.

Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny wielorodzinny
lokalizacja	Pyskowice, ul. Armii Krajowej 28 lokal LU4
rok budowy	przed 1 stycznia 1995 roku
powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	102,98

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	Mieszkalno – usługowe
ilość kondygnacji:	pięć
podpiwniczenie:	nie
konstrukcja:	tradycyjna, murowana
ściany:	ściany zewnętrzne wykonane jako murowane z cegły pełnej.
stolarka okienna:	PCV
stolarka drzwiowa:	stalowa
instalacje:	wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co.

Identyfikacja lokalu użytkowego

powierzchnia użytkowa [m ²]	102,98m ²
---	----------------------

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	użytkowy
piętro:	parter
układ pomieszczeń:	dziesięć pomieszczeń oraz łazienka z wc
ściany:	wykończenie ścian i sufitów - tynki cementowo wapienne, malowane farbą, w łazience częściowo płytki ceramiczne
posadzki:	betonowe, kryte płytkami ceramicznymi i wykładziną PCV
tynki:	cementowo wapienne

Identyfikacja lokalu użytkowego

stolarka okienna PCV, okratowanie wewnętrzne od strony frontowej,
stolarka okienna i drzwiowa stolarka drzwiowa stalowa, PCV, w części przedniej oszklona.

Drzwi wewnętrzne – stolarka drewniana.

wyposażenie w instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, co (zasilane przez miasto)

inne informacje: Stan do remontu.

Dokumentacja fotograficzna





7. Analiza rynku

Obszar i okres objęty analizą rynku

- obszar objęty badaniem: rynek lokalny, miasto Pyskowice.
- okres badania: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od lutego 2024 – luty 2026 r.;
- zakres badania:
 - wolnorynkowy obrót nieruchomościami lokalowymi – prawem własności lokali użytkowych.

Rezultaty i wnioski z analizy rynku

- Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy. Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej. Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.
- Przy opracowywaniu niniejszej opinii zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenie opracowania.
- Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą.

Wnioski z badania rynku nieruchomości – prawo własności lokali użytkowych

- Rynek lokali użytkowych handlowo-usługowych w Pyskowicach ma charakter lokalny i stosunkowo mało płynny (ograniczona liczba transakcji, w praktyce duże znaczenie mają dane ofertowe), a popyt jest selektywny i koncentruje się przede wszystkim na lokalach parterowych z witryną i wejściem bezpośrednio z ulicy, umożliwiającymi ekspozycję oraz wygodną obsługę klienta. Największe zainteresowanie obserwuje się w ścisłym centrum miasta (strefa Rynku oraz najbliższe ciągi usługowe, m.in. w rejonie Placu Piłsudskiego i ul. Wyszyńskiego) oraz przy ulicach o funkcji lokalnych osi handlowo-usługowych (m.in. ul. Wojska Polskiego), gdzie o atrakcyjności decydują: widoczność, łatwość dojścia, możliwość

krótkiego postoju, standard lokalu i czytelny układ funkcjonalny. Podaż tworzą głównie lokale w parterach budynków mieszkalnych oraz starszych obiektach usługowych; relatywnie większa nadpodaż dotyczy lokali o dużych metrażach wymagających dostosowania do aktualnych potrzeb najemców (podział, zaplecze, instalacje), co przekłada się na wyraźnie niższe stawki jednostkowe niż w segmencie lokali małych i „pierwszoliniowych” (parter, witryna, centrum). W obserwowanych ofertach sprzedaży w Pyskowicach typowe poziomy cen ofertowych kształtują się orientacyjnie w przedziale ok. 1,9–2,0 tys. zł/m² dla lokali dużych (ok. 300–350 m²) oraz ok. 4,3–6,0 tys. zł/m² dla lokali małych i średnich w atrakcyjnych lokalizacjach centralnych; stawki najmu najczęściej mieszczą się w przedziale ok. 28–60 zł/m²/m-c (w praktyce najczęściej ok. 40–55 zł/m²/m-c dla lokali parterowych przy głównych ulicach), przy czym poziom czynszu jest silnie uzależniony od standardu wykończenia, ogrzewania, dostępności mediów, możliwości ekspozycji (witryna) oraz uwarunkowań parkingowych.

- Wnioski z monitoringu lokalnego rynku nieruchomości - aktywność rynku lokalnego w badanym obszarze i zakresie:
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami lokalowymi miasta Pyskowice duża – co najmniej 600 transakcji nieruchomościami lokalowymi, w tym jedynie 8 transakcji nieruchomościami o charakterze użytkowym
- Wnioski z badania rynku lokalnego nieruchomości.
 W wyniku badania lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania zebrano 6 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem było prawo własności lokali użytkowych zlokalizowanych w Pyskowicach, Wybrane transakcje zostały przedstawione w poniższej tabeli.

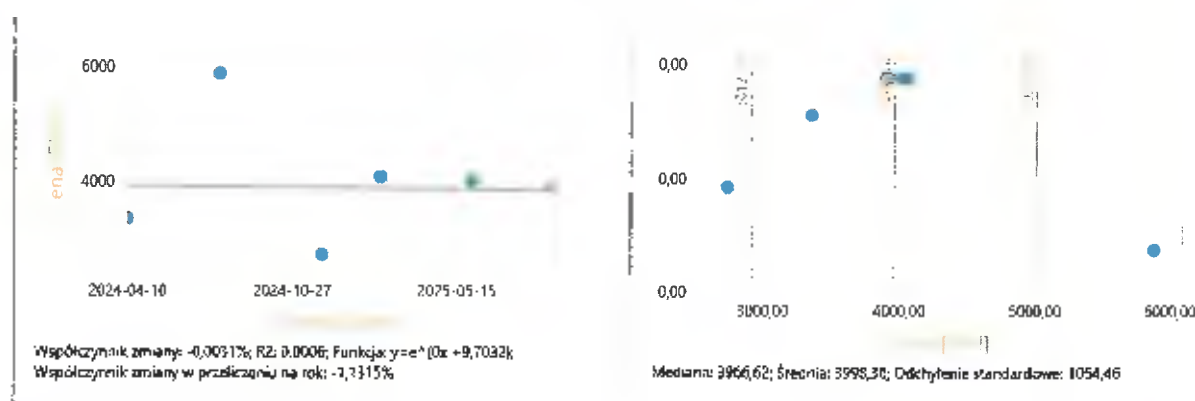
Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. lokalu obliczeniowa	Cena [PLN]	Cena 1 m2 powierzchni użytkowej [PLN/m2]	Cena 1 m2 powierzchni użytkowej = uwzględnieniem trendu czasowego [PLN/m2]
1	10.04.2024	Pyskowice	Paderewskiego	136,78	459 000,00 zł	3 355,75 zł	3 355,75 zł
2	31.07.2024	Pyskowice	Armii Krajowej	51	300 000,00 zł	5 882,35 zł	5 882,35 zł
3	12.02.2025	Pyskowice	Szopena	80,9	330 000,00 zł	4 079,11 zł	4 079,11 zł
4	04.06.2025	Pyskowice	Plac Piłsudskiego	59,8	240 000,00 zł	4 013,38 zł	4 013,38 zł
5	12.09.2025	Pyskowice	Pl. Piłsudskiego	57,4	225 000,00 zł	3 919,86 zł	3 919,86 zł
6	04.12.2024	Pyskowice	Wojska Polskiego	102,2	280 000,00 zł	2 739,73 zł	2 739,73 zł

- Najwyższa cena transakcyjna za 1 m² prawa własności lokalu użytkowego wyniosła 5 882,35 PLN/m², najniższa cena transakcyjna wyniosła 2 739,73 PLN/m², przy średniej wynoszącej 3 998,36 PLN/m².
 - opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa.	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Paderewskiego	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Plac Piłsudskiego	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Armii Krajowej

Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomości		
		A	B	C
3.	Uzyskana cena w PLN (transakcyjna):	459 000,00	240 000,00	300 000,00
4.	Powierzchnia użytkowa [m ²]:	137	60	51
5.	Uzyskana cena 1m ² (transakcyjna) [PLN/m ²], z uwzględnieniem trendu czasowego:	3 355,75	4 013,38	5 882,35
6.	Data transakcji:	10.04.2024	04.06.2025	31.07.2024
7.	Lokalizacja:	dobra	korzystna	korzystna
8.	Dostępność komunikacyjna	korzystne	korzystne	korzystne
9.	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych	dobra	korzystna	korzystna
10.	Stan techniczny budynków	przeciętny	dobry	przeciętny

- Przeprowadzona analiza kształtowania się cen lokali użytkowych wskazuje, że obecnie daje się zaobserwować niewielki spadek $-1,13\%$ cen w czasie. Poniższy wykres prezentuje trend wzrostu cen w badanym okresie czasu.



- Na podstawie badań rynku, ze względu na fakt przyjęcia do porównania transakcji dokonanych w obszarze centrum miasta, stwierdzono, że na cenę rynkową lokali użytkowych na lokalnym rynku, mają wpływ następujące atrybuty /cechy/:
 - Lokalizacja, otoczenie,
 - Kondygnacja, na której położony jest lokal,
 - Stan techniczny budynku.

Przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja - otoczenie	Korzystna	Strefa centralna dzielnicy, w skupiskach osiedlowych, dobry dostęp do komunikacji miejskiej, placówek handlu, usług, obiektów oświaty itp. Tereny zabudowy mieszkalnej, dzielnica bezpieczna, otoczenie nieuciążliwe, dobry dostęp do obiektów rekreacyjno - sportowych, bliskość terenów zielonych.
		Dobra	Strefa peryferyjna dzielnicy, w skupiskach osiedlowych, przeciętny dostęp do komunikacji miejskiej, punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych. Bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, mniejsza ilość terenów zielonych. W otoczeniu tereny zabudowy przemysłowej.
2	Stan techniczno-funkcjonalny budynku	Dobry	Budynek w dobrym stanie technicznym, nie wymaga poniesienia żadnych nakładów na remonty i konserwację.
		Przeciętny	Budynek w przeciętnym stanie technicznym, wymaga poniesienia nakładów na jednostkowe prace remontowo-konserwacyjne.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
3	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych	Korzystna	Nieruchomość zlokalizowana w pierwszej linii zabudowy względem głównych ciągów komunikacyjnych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej
		Dobra	Nieruchomość zlokalizowana w kolejnej linii zabudowy względem głównych ciągów komunikacyjnych z pośrednim dostępem do drogi publicznej
	Dostępność komunikacyjna	Korzystna	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dobre możliwości parkowania
		Dobra	Brak możliwości parkowania w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości, pośredni dostęp do drogi publicznej

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Atrybut	Waga
Lokalizacja - otoczenie	40%
Stan techniczny budynku	20%
Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych	20%
Kondygnacja, na której położony jest lokal	20%
Suma	100%

Otrzymane wyniki skonfrontowano z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

8. Określenie sposobu wyceny

8.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

Definicja wartości rynkowej

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.

Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie wartości rynkowej jako najbardziej prawdopodobnej ceny oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w lokalnej walucie) kwotę, którą można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania opinii lub wcześniejsza.

Wartość podana w opinii odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

- Strony umowy są od siebie niezależne, – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
- Strony nie działają w sytuacji przymusowej – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomości działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie. Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
- Kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
- Sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.
- Uplłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

Wartość rynkową określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania

Wartość przedmiotu opracowania szacuje się, jako wartość rynkową. Jednocześnie z uwagi na obecny stan zagospodarowania oraz cel wyceny wartość określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

8.2 Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne znaczenie mają również warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Istotną kwestią jest zdefiniowanie pojęcia „nieruchomości podobne” zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - Notą Interpretacyjną nr 1 „przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.” Ponadto do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Zastosowanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia w opinii.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest poprzedzone analizą właściwego rynku nieruchomości podobnych, uwzględniającą:

- rodzaj rynku,
- obszar terytorialny rynku,
- okres badania cen,
- relację popytu do podaży,
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- stan środowiska naturalnego,
- inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, jak np. wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków.

Badany przez rzeczoznawcę rynek powinien być miarą możliwości jednolity, pod względem cech fizycznych, użytkowych i ekonomicznych oraz pod względem stanu prawnego. W wyniku analizy następuje określenie atrybutów nieruchomości – cech rynkowych, na podstawie, których określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Podstawowym założeniem tej metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nieznannej wartości.

Procedura postępowania przy wycenie nieruchomości metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez przyjęcie: rodzaju, obszaru rynku, okresu, w którym przeprowadzono analizę zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomościami podobnymi;
- analiza ekonomiczna rynku, w którym oceniona zostanie relacja pomiędzy popytem a podażą nieruchomości;
- określenie cech rynkowych wpływających na wysokość cen na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.

Wartość rynkową nieruchomości określa się z uwzględnieniem ich położenia, dokonanych nakładów, stopnia wyposażenia w urządzenia uzbrojenia terenu, stanu zagospodarowania, kształtowania się cen w obrocie gruntami i funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W procesie wyceny wyznacza się wolnorynkową wartość nieruchomości, oznacza to, że w transakcji uczestniczą strony nie działające w sytuacji przymusowej i w swym postępowaniu w granicach prawa

suwerenne, tj. od siebie niezależne. Wolnorynkowe ustawodawstwo gospodarcze nakazuje traktować wszystkie jednostki obrotu gospodarczego jednakowo, tzn. że zarówno Skarb Państwa jak i każdy inny podmiot gospodarczy są równoprawnymi uczestnikami obrotu gospodarczego nie posiadającymi ani szczególnych przywilejów, ani też szczególnych obowiązków; oznacza to, że instytucje te zbywają lub udostępniają swój majątek (w tym nieruchomości i przedsiębiorstwa) na takich samych zasadach, i po takich cenach, jak każda osoba fizyczna lub prawna.

W zależności od stopnia zróżnicowania cechy w nieruchomości wycenianej od tej cechy w nieruchomości przyjętej do porównania uwzględnia się kwotową poprawkę do cechy proporcjonalnie do „oddalenia” tych cech. Wartości przyjmują więc wartości ściśle ograniczone przedziałem.

W metodzie porównywania parami, na podstawie notowań z lokalnego rynku określa się przedział cenowy korekt, tj. granicę minimalną wartości (poprawek) i maksymalną. Biegły porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty („eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności. Każdej cesze przypisuje się procentowy wpływ na cenę na podstawie przeciętnego wartościowania tej cechy przez rynek. W założonym przedziale wartości w metodzie tej uzyskuje się wartości w zależności od cech nieruchomości. Każdej właściwości (cesze) przyporządkowany jest jednoznacznie określony przedział kwotowy korekty. Możliwe wartości poprawki każdej cechy są ściśle określone przedziałem wartości; argumentami tych wartości jest rozpiętość każdej cechy (ilość atrybutów cechy) oraz wagi cech.

Wartość rynkowa nieruchomości określona jest więc w tej metodzie obiektywnie i bardzo precyzyjnie (granica maksymalna i minimalna poprawek) z uwzględnieniem wszystkich ich charakterystycznych różnicujących je cech.

8.3 Obliczenie wartości nieruchomości lokalowych

Obliczenia wartości nieruchomości lokalowej oraz ułamkowej części gruntu, dokonano w arkuszu obliczeniowym stanowiącym część drugą niniejszego opracowania (arkusze kalkulacyjne).

9. Prezentacja wyniku wyceny

Wartość rynkową prawa do nieruchomości lokalowej określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę: **498 000,00 PLN** /słownie: czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych/.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- oszacowana wartość lokalu użytkowego została skalkulowana w oparciu o założenie, że lokal w momencie transakcji kupna sprzedaży będzie stanowił samodzielny lokal w rozumieniu Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048),
- oszacowana wartość prawa własności lokalu użytkowego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny lokalu, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.

10. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora

- Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do opisanego celu i za jego wykorzystanie dla innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Ustalenia stanu lokalu użytkowego, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą dat dokonania wizji nieruchomości budynkowej. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym lokalu, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane lub udostępnione innym podmiotom bez zgody autora.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne i ukryte we wskazanym lokalu, których występowania nie można było stwierdzić z powodu braku udostępnienia lokalu do wizji lokalnej oraz braku dokumentacji.
- Wszystkie informacje przekazane przez Zamawiającego przyjęto w dobrej wierze jako wiarygodne i kompletne.
- Dla celu wyceny nie przeprowadzano pomiarów parametrów charakterystycznych przedmiotu opracowania.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Zakłada się, że autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

11. Integralne części opracowania oraz załączniki

- Część 2. – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – A – polisa OC.

Wycena wartości rynkowej nieruchomości lokalowej						
Lokalizacja:	Pyskowiec ul. Armii Krajowej 28 lokal LU4					
Powierzchnia użytkowa (m²):	102,98					
Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości						
Lp.	Wyszczególnienie cech					
1.	Lokalizacja					
2.	Dostępność komunikacyjna					
3.	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych					
4.	Stan techniczny budynków					
	Razem:					
	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)					
	40,00 %					
	20,00 %					
	20,00 %					
	20,00 %					
	100,00 %					
Opis cech wyselekcjonowanej nieruchomości						
Lp.	Wyszczególnienie cech					
1.	Data oszacowania /stan nieruchomości:					
2.	Lokalizacja:					
3.	Dostępność komunikacyjna					
4.	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych					
5.	Stan techniczny budynków					
	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość					
	23.07.2026 r.					
	korzystna					
	dobry					
	korzystna					
	dobry					
Opis cech nieruchomości przyjętych do porównania						
Lp.	Wyszczególnienie cech					
1.	Lokalizacja szczegółowa.					
	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość					
	A B C					
	węzówstwo: węzówstwo: węzówstwo:					
	śląskie; powiat: śląskie; powiat: śląskie; powiat:					
	gliwicki; gliwicki; gliwicki:					
	nieleśnowość: nieleśnowość: nieleśnowość:					
	Pyskowiec; Pyskowiec; Pyskowiec:					
	obrab.; obrab.; obrab.:					
	Pyskowiec; Pyskowiec; Pyskowiec:					
	ulica; ulica; ulica: Armii					
	Padernawskiego; Piłsudskiego; Krajowej					
	459 000,00 240 000,00 390 000,00					
	137 60 51					
	3 355,75 4 013,38 5 882,35					
	10.04.2024 04.06.2025 31.07.2024					
	dobry korzystna korzystna					
	korzystna korzystna korzystna					
	dobry korzystna korzystna					
	przeciętny dobry przeciętny					
Określenie przedziału cenowego						
Cena Min (C _{min}) [PLN/m ²]	Cena Max (C _{max}) [PLN/m ²]					
2 739,73	5 882,35					
Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	3 142,62					
Korekta cech nieruchomości z tytułu podobieństwa do wyselekcjonowanej						
Porównanie: X - A						
Lp.	Wyszczególnienie cech porównujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wyselekcjonowanej do podobnej	Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) ΔX [PLN/m ²]
1.	Lokalizacja	40,00 %	korzystna dobra	3 142,62	1 257,05	1 257,05
2.	Dostępność komunikacyjna	20,00 %	dobry korzystna	3 142,62	628,52	-628,52
3.	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych	20,00 %	korzystna dobra	3 142,62	628,52	628,52
4.	Stan techniczny budynków	20,00 %	dobry przeciętny	3 142,62	628,52	628,52
	Razem	100,00 %				1 885,57
Cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "A" [PLN/m ²]:						3 355,75
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:						1 885,57
Skorygowana cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "A" [PLN/m ²]:						5 241,32
Porównanie: X - B						
Lp.	Wyszczególnienie cech porównujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wyselekcjonowanej do podobnej	Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) ΔX [PLN/m ²]
1.	Lokalizacja	40,00 %	korzystna dobra	3 142,62	1 257,05	0,00
2.	Dostępność komunikacyjna	20,00 %	dobry korzystna	3 142,62	628,52	-628,52
3.	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych	20,00 %	korzystna korzystna	3 142,62	628,52	0,00
4.	Stan techniczny budynków	20,00 %	dobry dobry	3 142,62	628,52	0,00
	Razem	100,00 %				-628,52
Cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "B" [PLN/m ²]:						4 013,38
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:						-628,52
Skorygowana cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "B" [PLN/m ²]:						3 384,86
Porównanie: X - C						
Lp.	Wyszczególnienie cech porównujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wyselekcjonowanej do podobnej	Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) ΔX [PLN/m ²]
1.	Lokalizacja	40,00 %	korzystna dobra	3 142,62	1 257,05	0,00
2.	Dostępność komunikacyjna	20,00 %	dobry korzystna	3 142,62	628,52	-628,52
3.	Ekspozycja względem głównych ciągów komunikacyjnych	20,00 %	korzystna korzystna	3 142,62	628,52	0,00
4.	Stan techniczny budynków	20,00 %	dobry przeciętny	3 142,62	628,52	628,52
	Razem	100,00 %				0,00
Cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "C" [PLN/m ²]:						5 882,35
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:						0,00
Skorygowana cena transakcyjna 1 m ² nieruchomości "C" [PLN/m ²]:						5 882,35
Określenie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości						
Skorygowana wartość 1 m ² nieruchomości porównywanych [PLN/m ²]				Wartości rynkowe 1 m ² [PLN/m ²]		
Lp.	A	B	C	X		
1.	5 241,32	3 384,86	5 882,35	4 836,18		
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej						
Lp.	Opis nieruchomości	Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości [PLN/m ²]	Powierzchnia obiektu (m ²)	Wartość rynkowa nieruchomości [PLN], po zaokrągleniu do pełnych złotych		
1.	Obiekt handlowy	4 836,18	102,98	498 000,00		
	RAZEM:		102,98	498 000,00		

Zestawienie transakcji

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 m ² gruntu z uwzględnieniem trendu czasowego (PLN/m ²)	
						Cena 1 m ² gruntu	Cena 1 m ² gruntu z uwzględnieniem trendu czasowego (PLN/m ²)
1	2024-04-10	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Podjęzewska	lokal użytkowy	136,78	459 000,00 zł	3 355,75 zł	3 355,75 zł
2	2024-07-31	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Armii Krajowej	lokal użytkowy	51	300 000,00 zł	5 882,35 zł	5 882,35 zł
3	2025-02-12	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Szosowa	lokal użytkowy	80,9	330 000,00 zł	4 079,11 zł	4 079,11 zł
4	2025-06-04	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Plac Piłsudskiego	lokal użytkowy	59,8	240 000,00 zł	4 013,38 zł	4 013,38 zł
5	2025-09-12	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Pl. Piłsudskiego	lokal użytkowy	67,4	225 000,00 zł	3 919,86 zł	3 919,86 zł
6	2024-12-04	województwo: śląskie; powiat: gliwicki; miejscowość: Pyskowice; obręb: Pyskowice; ulica: Wojska Polskiego	lokal użytkowy	102,2	280 000,00 zł	2 739,73 zł	2 739,73 zł
Minimalna cena transakcyjna [PLN/m²]:							2 739,73 zł
Maksymalna cena transakcyjna [PLN/m²]:							5 882,35 zł
Średnia cena transakcyjna [PLN/m²]:							3 998,36 zł
Średnia (mediana) cena transakcyjna [PLN/m²]:							3 998,36 zł

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1103538654



1	Okres ubezpieczenia: od 27.01.2026 r. do 26.01.2027 r.	
2	Ubezpieczający: BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: LONDYŃSKA 3 m. 2, 41-103 SIEMIENOWICE ŚLĄSKIE E-mail: info@bmcon.com.pl	REGON: 278238973 Telefon: +48327500297
3	Ubezpieczony: BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: LONDYŃSKA 3 m. 2, 41-103 SIEMIENOWICE ŚLĄSKIE E-mail: info@bmcon.com.pl	REGON: 278238973 Telefon: +48327500297
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna
		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		250 000 EUR 250 000 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		
Składka łączna: 731,51 PLN		Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
Jednorazowo		29 1240 6960 3014 0110 0320 6921
Kwota w PLN	731,51	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1103538654
Termin płatności	21.01.2026	
Warunki ubezpieczenia		
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.III.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 805).		2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniaowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu		wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
Oświadczenia		
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie Ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do		umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

1103538654/72c81798-98a2-4345-bbcb-3c4eee8de17b/BE20 PIN: 5717

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla M.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Łonańskiego Odszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, Infolinia 801 102 102 /opłata zgodna z taryfą operatora
OSPOCZAJ/24F11_01/20260107.1019/proddppu01-400965020.3/F11E/72c81798-98a2-4345-bbcb-3c4eee8de17b



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:

- 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 14A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
- 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE PL-87870-55695-PHIV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniu elektronicznych;
- 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
- 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:

- 1) wyznacza przyczynę opóźnienia;
- 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
- 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:

- 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek Klienta;
- 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji;

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tą reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwą ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy. Właściwy adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. 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 powinien być doręczony ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na wydanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ

ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

E-mail: info@bmcon.com.pl

Telefon: +48327500297

Data zawarcia umowy: 07.01.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń uzyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki. Jaki jestem skłonny/skonna zapłacić.

[Podpis]

Pięczęć i podpis ubezpieczającego

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Agnieszka Radońska

tel.: +48 501538383

BUSINESS MANAGEMENT CONSULTING SPÓŁKA Z

OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ubezpieczający

[Podpis]

Pięczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

[Podpis]

Pięczęć 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)

1103538654/72d81798-98a2-4345-bbcb-3c4eeeb8de17b/BE20 PIN: S717

801 102 102 pzu.pl



ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W PRZETARGU

Ja, ..., numer PESEL:
(imię i nazwisko) / prowadzący działalność gospodarczą pod firmą z adresem:
....., NIP:, REGON:*
zamieszkały (a) / adres do korespondencji:

.....
(adres zamieszkania)

legitymujący(a) się dowodem osobistym / paszportem*
(seria i numer)

tel. kontaktowy:, e-mail:

działając w imieniu własnym/działając na rzecz*

.....
(imię i nazwisko oraz numer PESEL mocodawcy), zamieszkałego

.....
(adres mocodawcy)

zgłaszam udział w przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż lokalu użytkowego położonego w Pyskowicach przy ul. Armii Krajowej 28/LU4, stanowiącego własność HUTY ŁABĘDY S.A. z siedzibą w Gliwicach (dalej zwanego „Nieruchomością”).

Jednocześnie oświadczam, iż:

1. zapoznałem się ze stanem technicznym Nieruchomości oraz Operatem szacunkowym Nieruchomości z dnia 23.02.2026 r. Nieruchomości i nie wnoszę do nich uwag,
2. zapoznałem się z ogłoszeniem o przetargu, regulaminem przetargu wraz z załącznikami oraz Statutem HUTY ŁABĘDY S.A. zamieszczonymi na stronie:
https://www.hutalab.com.pl/images/do_pobrania/Statut_HUTY_LABEDY_SA_od_13_12_2023.pdf (w szczególności §40 Statutu HUTY ŁABĘDY S.A.), są one dla mnie w pełni zrozumiałe i nie wnoszę do nich uwag,
3. nie jestem wpisany do Krajowego Rejestru Zadłużonych,
4. nie figuruję jako nierzetelny kredytobiorca w Biurze Informacji Kredytowej,
5. wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w zgłoszeniu dla potrzeb przeprowadzenia przetargu, zawarcia umowy sprzedaży, rozliczeń podatkowych i archiwizacji przeprowadzonej transakcji.
6. zapoznałem się z zasadami przetwarzania danych osobowych przez HUTĘ ŁABĘDY S.A. zamieszczonymi na stronie <https://www.hutalab.com.pl/regulacje/rodo/>,
7. dane zawarte w Oświadczeniu Kontrahenta stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego Zgłoszenia udziału w przetargu są prawdziwe.

Równocześnie proszę o zwrot wpłaconego wadium w przypadku braku wyboru mojej oferty lub w innych przypadkach przewidzianych regulaminem przetargu na następujący rachunek bankowy:



.....
Gliwice, dnia 2027 r.

(podpis uczestnika przetargu)

**skreślić niewłaściwe*

Załącznik:

1. Załącznik nr 1 – Oświadczenie Kontrahenta;



Pi...r W...
Kt 260

OŚWIADCZENIE KONTRAHENTA

W celu wypełnienia obowiązków wynikających z Ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514, ze zm.) wskazuję, co następuje:

1. Oznaczenie przedsiębiorcy składającego oświadczenie, jego siedziby i adresu oraz adresu punktu sprzedaży, jeśli jest inny niż adres siedziby przedsiębiorcy. Firma: Adres siedziby:	
2. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) przedsiębiorcy składającego oświadczenie oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON), jeżeli został nadany, albo numer identyfikacyjny w odpowiednim rejestrze państwa obcego. NIP: REGON: Numer identyfikacyjny w odpowiednim rejestrze państwa obcego:	
3. W związku z inwazją Rosji na Ukrainę i wprowadzonymi sankcjami gospodarczymi , które wprowadziły ograniczenia handlowe z Rosją oraz Białorusią według mojej najlepszej wiedzy wynikającej z dotychczas prowadzonej działalności, posiłkując się danymi tworzonymi dla celów realizacji innych obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, niniejszym oświadczam/my : a) nie jestem obywatelem rosyjskim, osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem z siedzibą w Rosji; b) nie jestem osobą prawną, podmiotem lub organem, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50 % należą do podmiotu, o którym mowa w literze a); c) nie jestem osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem działającym w imieniu lub pod kierunkiem podmiotu, o którym mowa w literze a) lub b); d) nie zaangażuje podwykonawców, dostawców będących obywatelami rosyjskimi, osobami fizycznymi lub prawnymi, podmiotami lub organami, o których mowa w lit. a)-c) niniejszego oświadczenia, w przypadku gdy przypada na nich ponad 10% wartości zamówienia;	
4. Oświadczam/y, że wszystkie informacje są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia HUTY ŁABĘDY S.A. w błąd przy przedstawianiu informacji.	
5. Oświadczam/y, że jeżeli którakolwiek z udzielonych powyżej informacji stanie się nie aktualna zobowiązuję się niezwłocznie powiadomić HUTĘ ŁABĘDY S.A. na adres office@huta-lab.com.pl lecz nie później niż, w ciągu trzech dni roboczych od zaistnienia tej okoliczności.	
6. Data i miejsce złożenia oświadczenia	7. Podpis przedsiębiorcy składającego oświadczenie albo osoby upoważnionej do jego reprezentowania



ZGŁOSZENIE UDZIAŁU W PRZETARGU

Ja, ...

(imię i nazwisko)

(członek zarządu, prokurent)

.....

(imię i nazwisko)

(członek zarządu, prokurent)

działając w imieniu spółki z siedzibą w z adresem przy
ul., NIP: REGON: KRS: (dalej jako
„Spółka”)

tel. kontaktowy:....., e-mail.....

zgłaszam udział w przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż lokalu użytkowego położonego w
Pyskowicach przy ul. Armii Krajowej 28/LU4, stanowiącego własność HUTY ŁABĘDY S.A. z siedzibą w
Gliwicach (dalej zwanego „Nieruchomością”).

Jednocześnie Spółka oświadcza, iż:

1. zapoznałem się ze stanem technicznym Nieruchomości oraz Operatem szacunkowym Nieruchomości z dnia 23.02.2026 r. Nieruchomości i nie wnoszę do nich uwag,
2. zapoznałem się z ogłoszeniem o przetargu, regulaminem przetargu wraz z załącznikami oraz Statutem HUTY ŁABĘDY S.A. zamieszczonymi na stronie:
https://www.hutalab.com.pl/images/do_pobrania/Statut_HUTY_LABEDY_SA_od_13_12_2023.pdf (w szczególności §40 Statutu HUTY ŁABĘDY S.A.), są one dla mnie w pełni zrozumiałe i nie wnoszę do nich uwag,
1. Spółka nie jest wpisana do Krajowego Rejestru Zadłużonych,
2. nie figuruje jako nierzetelny kredytobiorca w Biurze Informacji Kredytowej,
3. wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w zgłoszeniu dla potrzeb przeprowadzenia przetargu, zawarcia umowy sprzedaży, rozliczeń podatkowych i archiwizacji przeprowadzonej transakcji,
4. zapoznałem się z zasadami przetwarzania danych osobowych przez HUTĘ ŁABĘDY S.A. zamieszczonymi na stronie <https://www.hutalab.com.pl/pl/rodo>,
5. dane zawarte w Oświadczeniu Kontrahenta stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego Zgłoszenia udziału w przetargu są prawdziwe.
6. dane zawarte w załączonym aktualnym odpisie KRS są prawdziwe i aktualne na dzień składania niniejszego Zgłoszenia udziału w przetargu.

Równocześnie proszę o zwrot wpłaconego wadium w przypadku braku wyboru oferty Spółki lub w innych przypadkach przewidzianych regulaminem przetargu na następujący rachunek bankowy:

.....

Gliwice, dnia 2027 r.

(podpis osób uprawnionych do reprezentacji Spółki)

Załączniki:



2. Załącznik nr 1 – Oświadczenie Kontrahenta;
3. Załącznik nr 2 - aktualny odpis KRS Spółki.

Imię

OŚWIADCZENIE KONTRAHENTA

W celu wypełnienia obowiązków wynikających z Ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514, ze zm.) wskazuję, co następuje:

1. Oznaczenie przedsiębiorcy składającego oświadczenie, jego siedziby i adresu oraz adresu punktu sprzedaży, jeśli jest inny niż adres siedziby przedsiębiorcy Firma: Adres siedziby:	
2. Numer identyfikacji podatkowej (NIP) przedsiębiorcy składającego oświadczenie oraz numer identyfikacyjny w krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej (REGON), jeżeli został nadany, albo numer identyfikacyjny w odpowiednim rejestrze państwa obcego. NIP: REGON: Numer identyfikacyjny w odpowiednim rejestrze państwa obcego:	
3. W związku z inwazją Rosji na Ukrainę i wprowadzonymi sankcjami gospodarczymi , które wprowadziły ograniczenia handlowe z Rosją oraz Białorusią według mojej najlepszej wiedzy wynikającej z dotychczas prowadzonej działalności, posilkując się danymi tworzonymi dla celów realizacji innych obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, niniejszym oświadczam/my : a) nie jestem obywatelem rosyjskim, osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem z siedzibą w Rosji; b) nie jestem osobą prawną, podmiotem lub organem, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50 % należą do podmiotu, o którym mowa w literze a); c) nie jestem osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem działającym w imieniu lub pod kierunkiem podmiotu, o którym mowa w literze a) lub b); d) nie zaangażuje podwykonawców, dostawców będących obywatelami rosyjskimi, osobami fizycznymi lub prawnymi, podmiotami lub organami, o których mowa w lit. a)-c) niniejszego oświadczenia, w przypadku gdy przypada na nich ponad 10% wartości zamówienia;	
4. Oświadczam/y, że wszystkie informacje są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia HUTY ŁABĘDY S.A. w błąd przy przedstawianiu informacji.	
5. Oświadczam/y, że jeżeli którakolwiek z udzielonych powyżej informacji stanie się nie aktualna zobowiązuję się niezwłocznie powiadomić HUTĘ ŁABĘDY S.A. na adres office@huta-lab.com.pl lecz nie później niż, w ciągu trzech dni roboczych od zaistnienia tej okoliczności.	
6. Data i miejsce złożenia oświadczenia	7. Podpis przedsiębiorcy składającego oświadczenie albo osoby upoważnionej do jego reprezentowania

Piotr W. ch
 Prawny
 3269