

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową powierzchni strychowej i pralni
położonych w budynku nr , przy ul. w Cieszynie



Wartość rynkowa

131.600,00 zł

(słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset złotych)

Autor opracowania:

mgr inż. Joanna Wadowska

Rzeczoznawca Majątkowy - uprawnienia nr 4765

Cieszyn, 1 września 2022r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis przedmiotu wyceny:



Powierzchnia strychowa i pralnia o łącznej powierzchni użytkowej 72,65m², położone na poddaszu w budynku nr _____ Cieszynie, przewidziane do wyodrębnienia, z własnością których będzie związany udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr _____ Sądu Rejonowego w Cieszynie, oznaczoną jako dz. _____ o pow. 0,0304ha.

Budynek mieszkalno-usługowy, w którym znajdują się wyceniane powierzchnie, został wybudowany na przełomie XVIIIw. i XIXw. Jest częścią historycznej, śródmiejskiej zwartej zabudowy kamienic. Jest to budynek piętrowy z poddaszem, niepodpiwniczony,.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna dz. _____ obr. _____ est położona w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do przekształceń w kierunku funkcji śródmiejskich – A9MU.

2. Cel wyceny:	Sprzedaż
3. Wartość rynkowa:	131.600,00 zł <i>(słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset złotych)</i>
4. Data sporządzenia operatu:	1 września 2022r.
5. Operat sporządził:	Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia nr 4765 mgr inż. Joanna Wadowska, 43-400 Cieszyn ul. Bobka 12a/7



Spis treści

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	4
4. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE.....	4
5. INFORMACJE I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	4
6. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA.....	5
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
7.1. LOKALIZACJA.....	5
7.2. STAN PRAWNY	5
7.3. STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO.....	6
8. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	11
10. SPOSÓB WYCENY	13
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	13
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	15
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	16
14. ZAŁĄCZNIKI:	16



1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest powierzchnia strychowa i pralnia o łącznej powierzchni użytkowej 72,65m², położone na poddaszu w budynku w Cieszynie.

Wyceniana powierzchnia użytkowa jest przewidziana do wydzielenia z nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr Sąd Rejonowego w Cieszynie, oznaczona jako dz. o pow. 0,0304ha.

Powierzchnia strychowa i pralnia będzie zaadaptowana na samodzielny lokal mieszkalny, dlatego w dalszej części niniejszego opracowania, nazywana będą umownie nieruchomością lokalową.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Wycena obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – powierzchni strychowej i pralni wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2. Cel wyceny

Określona wartość rynkowa stanowić będzie podstawę do ustalenia ceny sprzedaży.

3. Podstawa formalna wyceny

Zlecenie ZBM w Cieszynie znak ZDM/DL/2598/2022.

4. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne to te przepisy prawa, które wpływają na treść operatu. Wynika z nich wymagany sposób określenia wartości nieruchomości i zakres wyceny, określają one obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, definiują rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość jak również określają szczególne wymagania co do metody lub zakresu wyceny.

- Ustawa z dnia 21 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2022r., poz.1360);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2021r., poz.1899);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jedn. Dz.U. z 2021r., poz.555);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

5. Informacje i materiały źródłowe

- Oględziny i opis lokalu mieszkalnego z dnia 16.08.2022r.,
- Inwentaryzacja – projekt podziału fizycznego budynku przy ul. Wyższa Brama 11 w Cieszynie,
- Zaświadczenie Starosty Cieszyńskiego z dnia 11.03.2019r. znak WB.705.27.2019.DP;
- Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Cieszynie nr BB1C/00008439/0;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna;
- Baza danych o transakcjach rynkowych nieruchomości – System Partner „WALOR” prowadzona przez sygnatariuszy umowy, rzeczoznawców majątkowych ŚSRM;
- Notowania wartości rynkowych nieruchomości – analiza własna lokalnego rynku nieruchomości;
- Informacje z lokalnych biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami;
- Informacje publikowane w fachowych wydawnictwach: „Rzeczoznawca Majątkowy” – kwartalnik PFSM, „Nieruchomość” – kwartalnik ŚSRM z siedzibą w Katowicach, „Nieruchomość” – miesięcznik wydawnictwa C.H. Beck Warszawa.

6. Daty istotne dla opracowania

- data sporządzenia wyceny 1.09.2022r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 1.09.2022r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny 1.09.2022r.
- data dokonania oględzin nieruchomości 16.08.2022r.

7. Opis i określenie stanu nieruchomości

7.1. Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość lokalowa znajduje się w budynku mieszkalno-usługowym nr usytuowanym na działce położonej w strefie śródmiejskiej miasta Cieszyna, na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej. Budynek, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość lokalowa, od strony północno-wschodniej sąsiaduje bezpośrednio z zabudowaniami Klasztoru i Zakładu Opiekuńczo – Leczniczego Sióstr Miłosierdzia Św. Karola Boromeusza w Cieszynie. Nadto, jest położony w odległości około 70m od Górnego Rynku oraz w odległości około 250m Rynku. Nadto, teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość lokalowa, znajduje się w odległości około 200m od Szpitala Śląskiego w Cieszynie oraz w odległości około 500m od budynku Galerii Handlowej Stela, znajdującej się nieopodal centrum przesiadkowego i dworca PKP.

7.2. Stan prawny

Dla nieruchomości gruntowej położonej w Cieszynie, oznaczonej jako dz. 27 obr. 41 o pow. 0,0304ha, na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny nr , gdzie znajdują się szacowane powierzchnia strychowa i pralnia przewidziane do wyodrębnienia, prowadzona jest księga wieczysta nr Sądu Rejonowego w Cieszynie. Badanie tej księgi wieczystej przeprowadzono 1.09.2022r. i ujawniono następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIEMUCHOMOŚCI				
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	27			1, 3
Identyfikator działki	240301 1.0041.27			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	41, CIESZYN			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp.1.	1	ŚLĄSKIE, CIESZYŃSKI, CIESZYN M., CIESZYN	
Ulica				
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0304 HA			8
Budynki				
Lp.1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp.1.	1	ŚLĄSKIE, CIESZYŃSKI, CIESZYN M., CIESZYN	1, 3, 4
Identyfikator budynku	240301 1.0041.93_BUD			
Identyfikator działki	Lp.1.	240301	1.0041.27	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku				
Liczba kondygnacji	2,0			
Przeznaczenie budynku	110 - BUDYNKI MIESZKALNE			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp.1.	3		BB1C/00108553/66
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp.1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1.	1 17906 /24307	---2, 7
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA CIESZYN		
Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	1		5
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	6401/24307		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi		
	Numer lokalu	3	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
BRAK WPISÓW			

7.3. Stan techniczny i użytkowy lokalu mieszkalnego

Działka, na której położony jest budynek nr ma wydłużony kształt i w miarę płaskie ukształtowanie terenu. Od strony południowo-zachodniej od ul. grunt jest zabudowany budynkiem mieszkalno-usługowym, z którego wychodzi się tylnymi drzwiami na niewielkie podwórze gospodarcze stanowiące część wspólną. Teren ten ma nawierzchnię utwardzoną płytami betonowymi, a przy północno-wschodniej granicy jest zabudowany budynkiem gospodarczym.

Budynek:

Budynek mieszkalno-usługowy jest usytuowany w zwartej zabudowie historycznej ul

Jest to obiekt dwupiętrowy z poddaszem, niepodpiwniczony, przekryty dachem konstrukcji drewnianej, który został wybudowany na przełomie XVIIIw. i XIXw., w technologii tradycyjnej. W budynku znajduje się siedem lokali: sześć lokali mieszkalnych i jeden lokal niemieszkalny. Lokale mieszkalne są dostępne z klatki schodowej, natomiast lokal usługowy ma odrębne wejście bezpośrednio z ulicy.

Budynek ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Cieszyn.

Budynek nie jest podłączony do kanalizacji miejskiej – na działce jest szambo.



widok od strony ul.

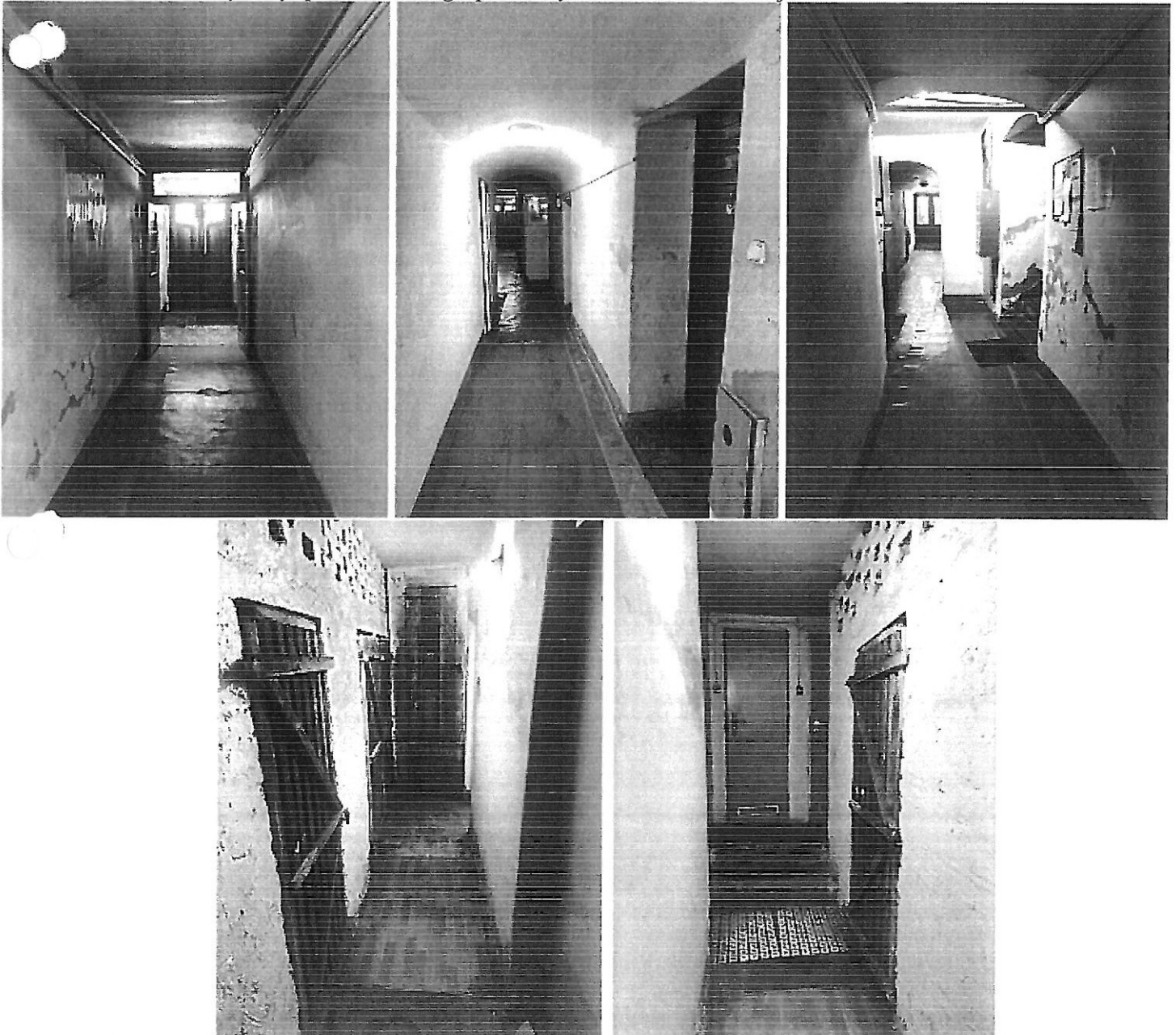


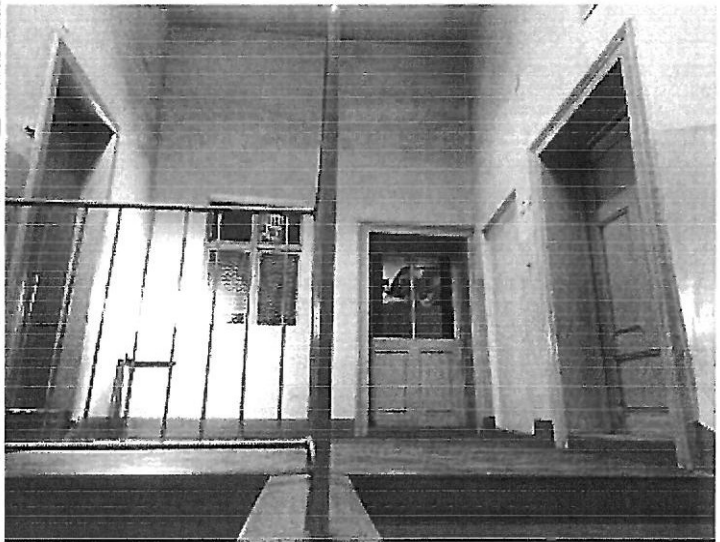
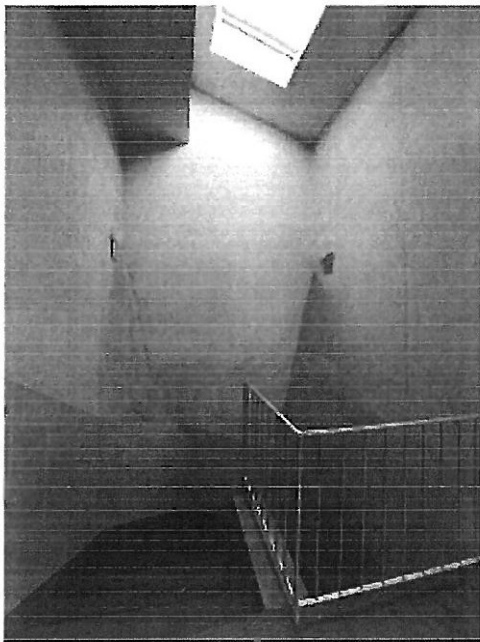
widok od strony podwórka



widok północno-wschodniej części działki

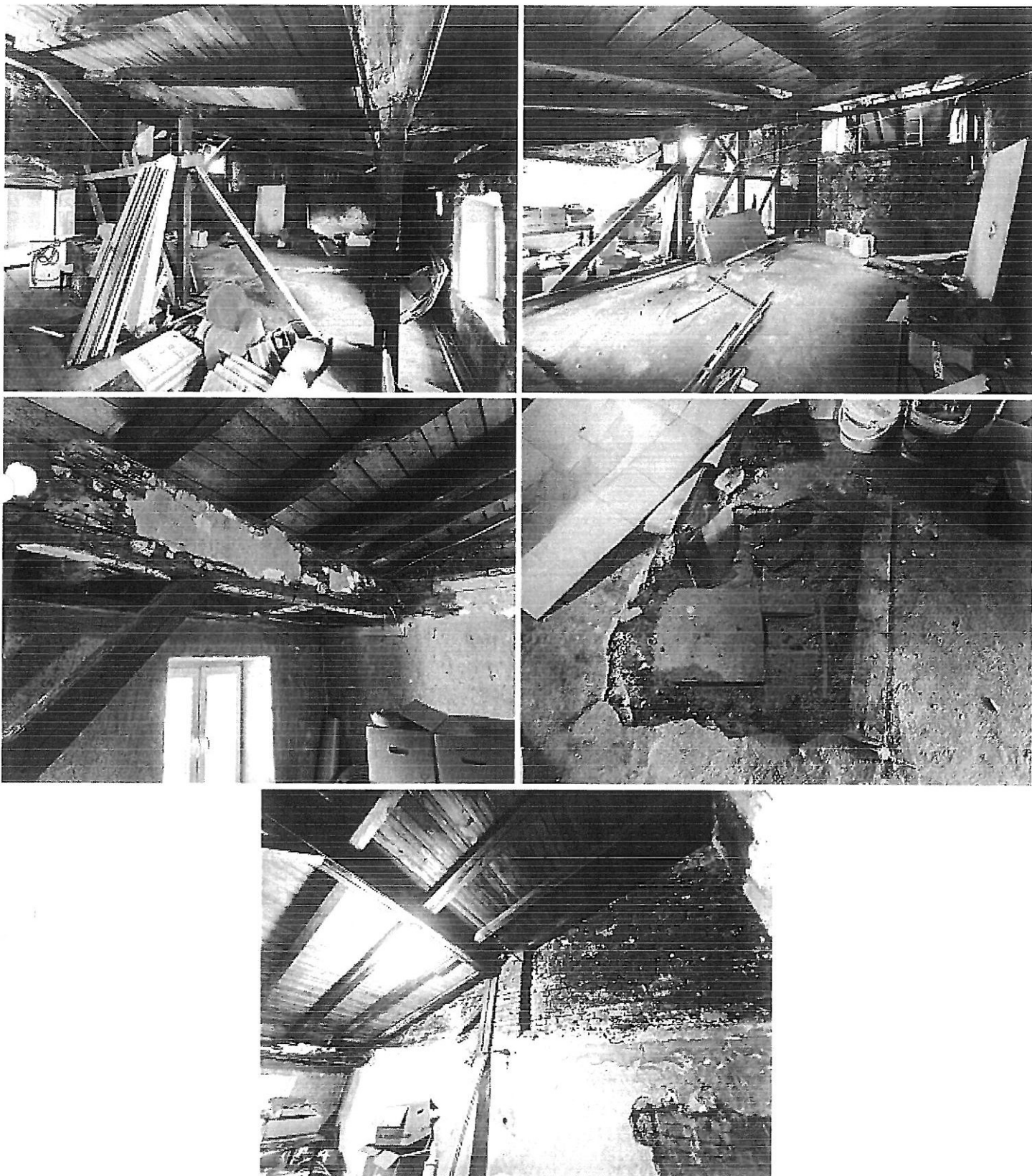
Widok korytarzy, pomieszczeń gospodarczych i klatki schodowej:





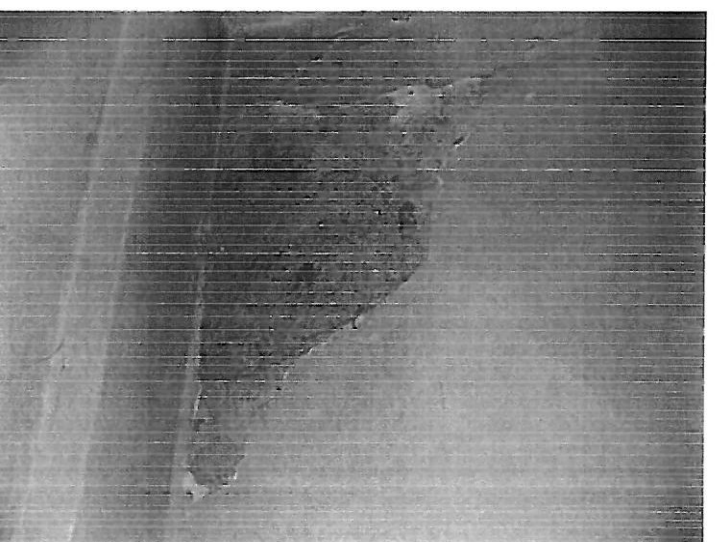
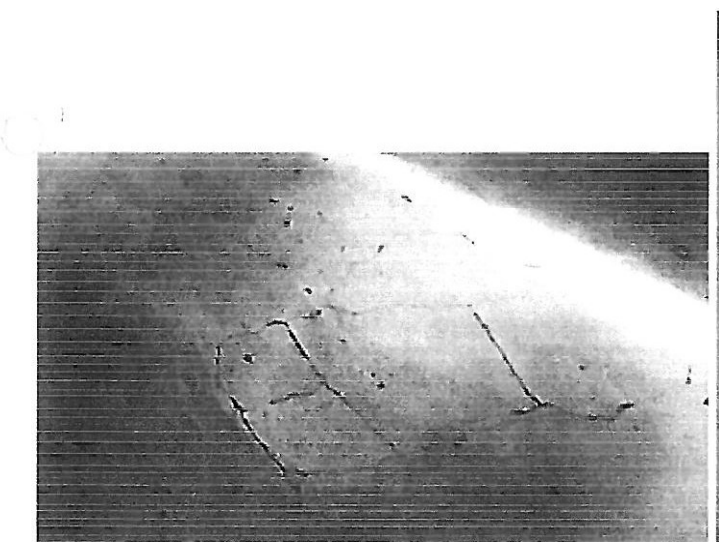
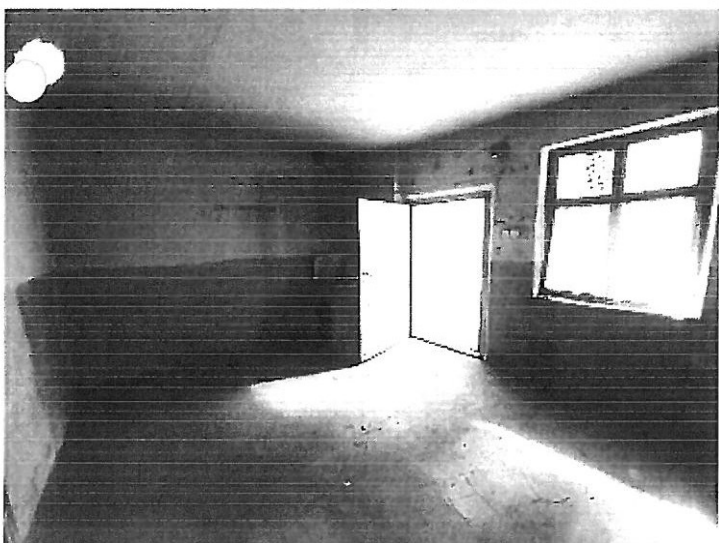
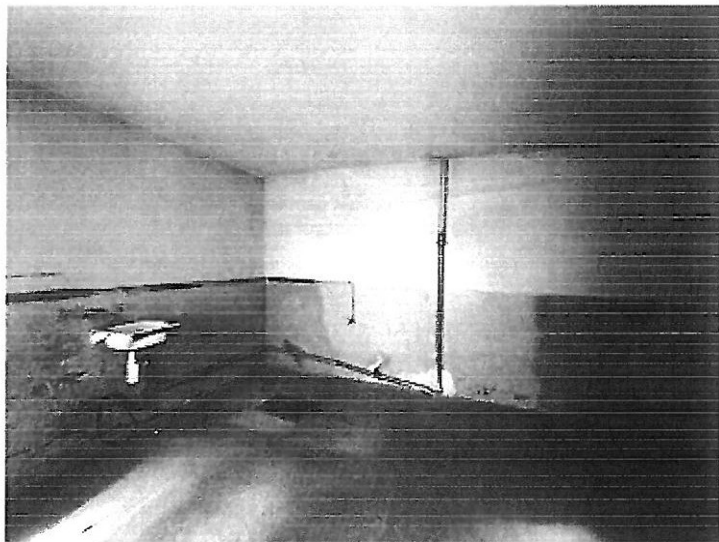
Widok powierzchni strychu przewidzianej do wyodrębnienia:





Powierzchnia strychniowa do w stanie do kapitalnego remontu, w tym: osuszenie pomieszczenia (widoczne zawilgocenia), wykonanie posadzek, tynków, częściowa wymiana więźby dachowej, wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, doprowadzenie instalacji (wodno-kanalizacyjnej, gazowej, co), przebudowa instalacji elektrycznej i kablówki

Widok pralni przewidzianej do wyodrębnienia



Pom. pralni do w stanie do kapitalnego remontu, w tym: osuszenie pomieszczenia (widoczne zawilgocenia), wykonanie posadzek, tynków, wymiana stolarki drzwiowej, przebudowa i wymiana instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, doprowadzenie instalacji co.

Opis lokalu mieszkalnego:

Powierzchnia użytkowa poszczególnych pomieszczeń wynosi:

Lp.	Rodzaj pomieszczenia	pow. użytkowa w [m ²]
1	powierzchnia strychowa	59,40
2	strychowa	13,25
Razem:		72,65

8. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Teren gdzie zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość nie posiada aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania. Z uwagi na ten fakt, zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: "W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu." Tak więc określając przeznaczenie tej części nieruchomości oparto się na danych pochodzących ze studium. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Cieszyna dz. 27 obr. 41 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do przekształceń w kierunku funkcji śródmiejskich – A9MU.

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Informacje ogólne:

Cieszyn – gdzie zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość gruntowa, to prawie 40-tysięczne miasto powiatowe, położone nad rzeką Olzą u podnóża Beskidu Śląskiego w województwie śląskim. Powierzchnia Cieszyna wynosi 28,7km². Miasto to położone na zachodnim krańcu Pogórza Śląskiego jest ważnym węzłem komunikacyjnym na szlaku drogowym prowadzącym z północy na południe Europy. Cieszyn jest starym, historycznym miastem z wieloma zabytkami, szczególnie zlokalizowanymi w centrum i śródmieściu miasta. Cieszyn staje się coraz bardziej popularnym ośrodkiem turystycznym i kulturalnym. Znajduje się tu filia Uniwersytetu Śląskiego, co roku odbywają się festiwale takie jak: Międzynarodowy Festiwal Teatralny "BEZ GRANIC", Przegląd Filmowy "Kino Na Granicy" ("Kino na Hranici") - prezentujący filmy czeskie, polskie, słowackie i węgierskie, czy Festiwal Muzyki Wokalnej "Viva il canto". W latach 2002-2005 odbywał się w Cieszynie jeden z największych w Polsce festiwali filmowych "Era Nowe Horyzonty", który bardzo spopularyzował miasto. Uwarunkowania te częściowo rekompensują upadek miejscowego przemysłu w latach 90 i brak dużych inwestycji gospodarczych. W wyniku tego ubyło dużo stanowisk pracy i Cieszyn z miasta gdzie dojeżdżali do pracy mieszkańcy okolicznych miejscowości stał się miastem, którego mieszkańcy dojeżdżają do pracy do innych miejscowości (Bielska Białej, Jastrzębia Zdroju, Rybnika czy Katowic). Miejskowa gospodarka nastawiona jest obecnie głównie na handel i usługi.

Rynek nieruchomości:

Rynek nieruchomości jest specyficznym rynkiem, na którym sama nieruchomość nie jest towarem, lecz zespół praw ściśle związanych z nieruchomością jako fizycznym obiektem, kształtującym zagospodarowanie terenu. Analiza rynku obrazuje, w jaki sposób podaż i popyt wpływa na wartość szacowanej nieruchomości.

Na terenie Cieszyna w ostatnich kilku latach notuje się rocznie kilkadziesiąt transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych. W badanym czasokresie tj. na przestrzeni około 18 miesięcy poprzedzających wycenę, dokonano ogółem 241 transakcji kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych, o różnym stanie technicznym i standardzie wykończenia. Średnia cena jednostkowa tych transakcji wyniosła 4.705,32zł/m². Powyższe wskazuje, iż teren Cieszyna jeśli chodzi o rynek lokalami mieszkalnymi należy do dość dobrze rozwiniętych, o znacznej ilości transakcji.

Biorąc pod uwagę przedmiot oraz cel opracowania, przeprowadzono analizę rynku nieruchomości lokalowych, położonych w budynkach wielorodzinnych, o zbliżonej lokalizacji i podobnych cechach technicznych i użytkowych, zarówno pod względem kształtowania się relacji popytu



i podaży na ten rodzaj nieruchomości, jak również rozkładu cen uzyskiwanych w transakcjach kupna – sprzedaży.

Po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku stwierdzono, iż w okresie badania rynku nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielomieszkańcowych, nie stwierdzono wpływu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej na wartość samego lokalu oraz nie zaobserwowano wpływu różnicy pomiędzy prawem użytkowania wieczystego, a prawem własności gruntu.

Obserwowano więc notowania uzyskane z aktów notarialnych. Ponadto uzyskano informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, dotyczące preferencji jakimi kierują się na rynku potencjalni nabywcy pod względem przeprowadzonych transakcji kupna sprzedaży.

Stwierdzono także, iż w okresie poddanym badaniu rynku nie nastąpiła istotna zmiana preferencji – postrzegania cech rynkowych przez uczestników rynku.

Mając na uwadze cechy wycenianej nieruchomości, dla potrzeb wyceny ustalono:

Okres badania cen

Analizę rynku lokalnego przeprowadzono na transakcjach zawartych w okresie 09.2020r. - 08.2022r. Z analizy cen jednostkowych transakcji lokalami mieszkalnymi w badanym segmencie rynku nieruchomości lokalowych wynika, że nie wystąpił wzrost cen z uwagi na upływ czasu w rozpatrywanym czasokresie, wykazano trend wzrostu na poziomie 15%. Mając jednak na uwadze przedmiot wyceny, ceny jednostkowe transakcji z tego okresu przyjmuje się w wysokości transakcyjnej.

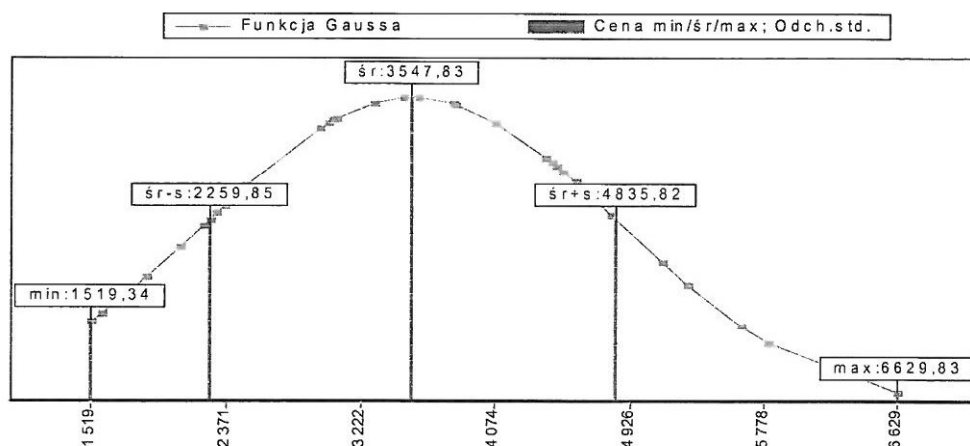
Rodzaj rynku

Rodzaj rynku przyjęty w niniejszym operacie został zdeterminowany przeznaczeniem wycenianego lokalu – wybrano rynek obrotu lokalami mieszkalnymi usytuowanymi w budynkach wielolokalowych - kamienicach, o powierzchni użytkowej z przedziału około 30m² – 140m².

Obszar rynku

Do analizy rynku nieruchomości przyjęto transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach na obszarze miasta Cieszyna.

Na badanym obszarze, w okresie objętym analizą zanotowano ogółem 37 transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych. Średnia cena jednostkowa dla tych transakcji wynosi 3.547,83zł/m². Zakres zmian cen waha się od 1.519,34zł/m² do 6.629,83zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Wykres rozkładu cen jednostkowych tych transakcji przedstawiono poniżej.



Na analizowanym rynku lokalnym najczęściej są poszukiwane lokale mieszkalne w budynkach w dobrym stanie technicznym, z dobrym dojazdem, w pobliżu usług oraz urządzonej zieleni. Popyt na takie lokale mieszkalne znacznie przewyższa podaż.

10. Sposób wyceny

Uwzględniając cel wyceny, przepisy prawa, charakter nieruchomości oraz to, iż może być przedmiotem obrotu rynkowego, określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w budynku nr _____ w Cieszynie.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, 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.

W związku z tym, iż na analizowanym rynku istnieje wystarczająca liczba danych o zawartych transakcjach kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych, do określenia wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze. W podejściu tym zakłada się, że wartość rynkowa wycenianego lokalu mieszkalnego jest równa cenie, jaką uzyskano przy lokalach mieszkalnych podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te lokale i ustalone z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. W ramach dobranego podejścia zastosowana zostanie metoda korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie przyjmuje się z rynku lokalnego, co najmniej kilkanaście lokali mieszkalnych podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz ich cechy. Wartość lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny dla lokali mieszkalnych podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych lokali.

Cechy rynkowe oraz ich wagi przyjęto na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę sprzedaży 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

11. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

Na ceny rynkowe nieruchomości lokalowych wpływają takie cechy jak poniżej, którym przypisujemy następujące wagi:

Lp.	Nazwa cechy rynkowej	Waga cechy [%]	Wartości cechy rynkowej	Jakość wartości
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	35	Dobry Średni Niski Do kapitalnego remontu	0 1 2 3
2	Lokalizacja	20	Bardzo dobra Dobra Średnia	0 1 2
3	Stan techniczny budynku	20	Dobry Średni Zły (z elementami do kapitalnego remontu)	0 1 2
4	Funkcjonalność	15	Bardzo dobra Dobra Przeciętna Zła	0 1 2 3
5	Powierzchnia użytkowa lokalu	10	Mała Średnia Duża	0 1 2
	Suma	100		

Opis poszczególnych cech:

lokalizacja [bardzo dobra – dobra – średnia], określa prestiż okolicy i położenie w odniesieniu do centrum miejscowości i usług oraz odzwierciedla powiązanie z siecią dróg publicznych, dostępność środków komunikacji publicznej. Możliwości parkowania;



stan techniczny budynku [dobry – średni – zły (z elementami do kapitalnego remontu)], określa poziom jakości technicznej poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku, odzwierciedlający stopień ich zużycia odnoszący się także do elementów wykończeniowych, a także zewnętrznego wyglądu budynku;

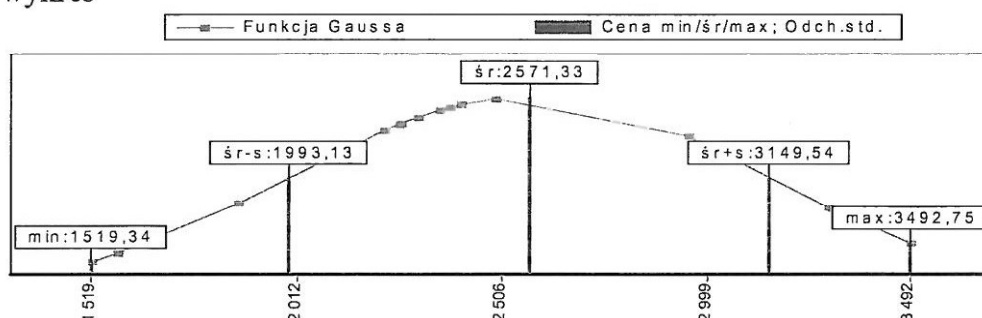
stan techniczny i standard wykończenia lokalu [dobry – średni – niski – do kapitalnego remontu] określa poziom jakości technicznej przestrzeni użytkowej (forma, rodzaj, gatunek elementów budowlanych lokalu i materiałów wykończeniowych oraz ich stopień zużycia.);

powierzchnia użytkowa lokalu [mała - do 60,00m², średnia - powyżej 60,00m² do 90,00m², duża - ponad 90,00m²]

funkcjonalność [bardzo dobra – dobra – przeciętna – zła] – rozumiane jako układ pomieszczeń, wielkość, kształt oraz oświetlenie, kondygnacja w tym powierzchnia gruntu i jego zagospodarowanie. Także odzwierciedla ograniczenia w swobodzie eksploatacji i inwestowania w nieruchomości, np. wpis do gminnej ewidencji zabytków czy ochrona konserwatora zabytków.

Zbiór lokali mieszkalnych podobnych:

Dokonując dalszej selekcji danych transakcyjnych, wyłonionych w punkcie 9 niniejszego opracowania, do obliczeń przyjęto zbiór składający się z 19 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny. Opis tych transakcji zawiera załącznik nr 3 do niniejszego operatu. Rozkład cen jednostkowych tych transakcji zawiera poniższy wykres



Transakcja o najniższej cenie jednostkowej:

Data transakcji 5.02.2021r. Lokal mieszkalny położony przy ul. Głębokiej, o powierzchni użytkowej 47,06m². Budynek jest usytuowany w otoczeniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Cena transakcyjna 71.500,00zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego daje cenę jednostkową 1.519,34zł/m².

Transakcja o najwyższej cenie jednostkowej:

Data transakcji 19.11.2021r. Lokal mieszkalny położony przy ul. Głębokiej, o powierzchni użytkowej 93,05m². Budynek jest usytuowany w otoczeniu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Cena transakcyjna 325.000,00zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego daje cenę jednostkową 3.492,75 zł/m².

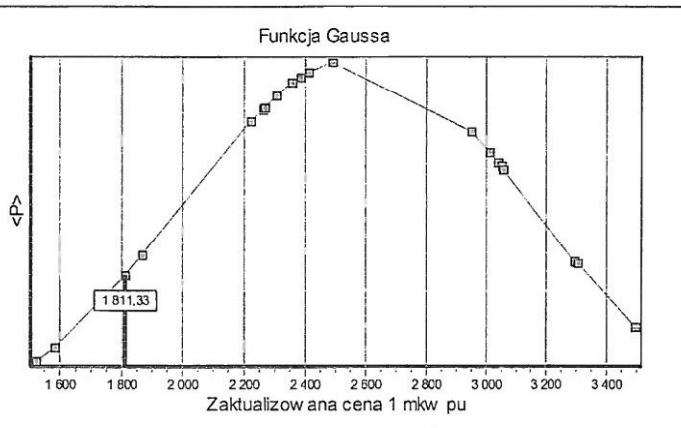
Ceny:

Cena średnia = 2 571,33zł
Cena minimalna = 1 519,34zł
Cena maksymalna = 3 492,75 zł

Liczba próbek = 19
Odchylenie standardowe = 578,20

Wartości brzegowe:

$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,59$
 $C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,36$



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących u_i	Wartość cechy (nier. wyceniana)	u_i (nier. wyceniana)
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	35	0,2068 - 0,4754	do kapitalnego remontu	0,2068
2	Lokalizacja	20	0,1182 - 0,2717	dobra	0,1949
3	Stan techniczny budynku	20	0,1182 - 0,2717	średni	0,1949
4	Funkcjonalność	15	0,0886 - 0,2038	zła	0,0886
5	Pow. użytkowa lokalu	10	0,0591 - 0,1358	średni	0,0975
	Razem	100	0,59 - 1,36		0,78

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10): 0,9

Zastosowano dodatkowy współczynnik korekcyjny **K** w wysokości **0,9** w związku z tym, iż wyceniana nieruchomość lokalowa posiada cechy rynkowe wykraczające poza cechy pozostałych nieruchomości w zebranej bazie danych – rodzaj i układ powierzchni przewidzianych do wyodrębnienia.

Wartość 1 m² powierzchni wycenianego lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_{1m^2} = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_{1m^2} = 2\,571,33 \text{ zł} * 0,78 * 0,9$$

$$W_{1m^2} = \mathbf{1.811,33 \text{ zł}}$$

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Stąd wartość rynkowa powierzchni strychowej i pralni, położonych w budynku mieszkalno-usługowym nr _____ w Cieszynie, wynosi:

$$W = W_{1m^2} * P_u$$

$$W = 1.811,33 \text{ zł/m}^2 * 72,65 \text{ m}^2 = 131.593,12 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W = \mathbf{131.600,00 \text{ zł}}$$

(słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset złotych)

12. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej	131.600,00 zł (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset złotych)
--	---

Oszacowana wartość odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej, przysługujące nieruchomościom podobnym na rynku lokalnym. Wartość 1 m² znajduje się pomiędzy zanotowaną na rynku ceną minimalną i ceną maksymalną. Z tego powodu otrzymany wynik można uznać za bliski cenom możliwym do osiągnięcia w obrocie rynkowym. Przyjęte w wycenie cechy rynkowe nieruchomości lokalowej odpowiadają preferencjom oraz oczekiwaniom nabywców. Wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu założenia, że strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Dodatkowo należy podkreślić, iż uzyskana w procesie wyceny wartość nieruchomości jest wartością szacunkową. Cena ewentualnej sprzedaży nieruchomości może różnić się od oszacowanej wartości (in minus, in plus) i ta kwota będzie ostateczną ceną za nieruchomość.



13. Klauzule i zastrzeżenia

- Powierzchnię nieruchomości przyjęto na podstawie zapisów w zasobie ewidencji gruntów i budynków, a stan prawny przyjęto na podstawie zapisów księgi wieczystej.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanej podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady oraz za zatajone wady prawne, mające wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.
- Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- W związku z epidemią koronawirusa (COVID-19) i ogłoszoną dnia 11 marca 2020 roku przez Światową Organizację Zdrowia „Globalną Pandemią” oraz wybuchem wojny na Ukrainie, aktywność rynkowa i finansowa została zaburzona w wielu sektorach. Niniejszy operat szacunkowy został oparty na danych rynkowych odnotowanych po dacie ogłoszenia pandemii. Mimo tego, trudno na dzień dzisiejszy przewidzieć wpływ jaki będzie miał COVID-19 oraz wybuch wojny na Ukrainie na wartość nieruchomości oraz relacje popytu i podaży na rynku.

14. Załączniki:

1. Kopia zaświadczenie Starosty Cieszyńskiego z dnia 11.03.2019r. znak WB.705.27.2019.DP.
2. Kopia części inwentaryzacji.
3. Wykaz transakcji
4. Polisa OC.

Sporządził:



Cieszyn, 1.09.2022r.

Cieszyn, dnia 11-03-2019 roku

WB.705.27.2019.DP

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Działając na podstawie art. 217 KPA (t.j.: Dz.U. z 2017 r., poz.1257) oraz art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 07-03-2019 roku (data wpływu do tut. Wydziału: 08-03-2019 roku), **Gminy Cieszyn**, 43-400 Cieszyn, Rynek 1, w imieniu której działa **Pan Przemysław MAJOR**, w sprawie wydzielenia trzech samodzielnych lokali mieszkalnych nr 1, 2 i 3 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz samodzielnego lokalu usługowego nr 7 w budynku mieszkalno-usługowym, zlokalizowanym na działce nr _____ w Cieszynie,

stwierdzam

spełnienie wymagań art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w załączonym projekcie wydzielenia trzech samodzielnych lokali mieszkalnych nr 1, 2 i 3 wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz samodzielnego lokalu usługowego nr 7 w budynku mieszkalno-usługowym, zlokalizowanym na działce nr _____ w Cieszynie.

W przedmiotowym budynku znajduje się łącznie 6 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy.

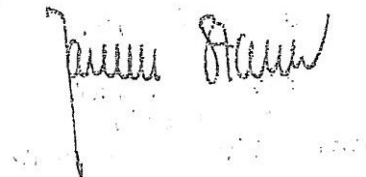
Kamienica przy ul. _____ powstała w drugiej połowie XIX wieku. Jest częścią historycznej, śródmiejskiej zwartej zabudowy kamienic. Dla przedmiotowego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania.

Projekt został sporządzony przez upraw. proj. mgr inż. Adama CIEŚLAR, we wrześniu 2018 roku.

Niniejsze zaświadczenie nie rodzi praw do obiektu, terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wydaje się je na żądanie strony.

Załącznik:

- inwentaryzacja budowlana dla wyodrębnienia samodzielności lokali w budynku mieszkalno-usługowym, zlokalizowanym na działce nr _____ Cieszynie, sporządzony przez upraw. proj. mgr inż. Adama CIEŚLAR, we wrześniu 2018 roku. (opieczetowany).



Otrzymują:

1. Gmina Cieszyn, 43-400 Cieszyn, Rynek 1,
2. a/a WB SP w Cieszynie.

Zestawienie inwentaryzowanych lokali oraz ich powierzchnie użytkowe

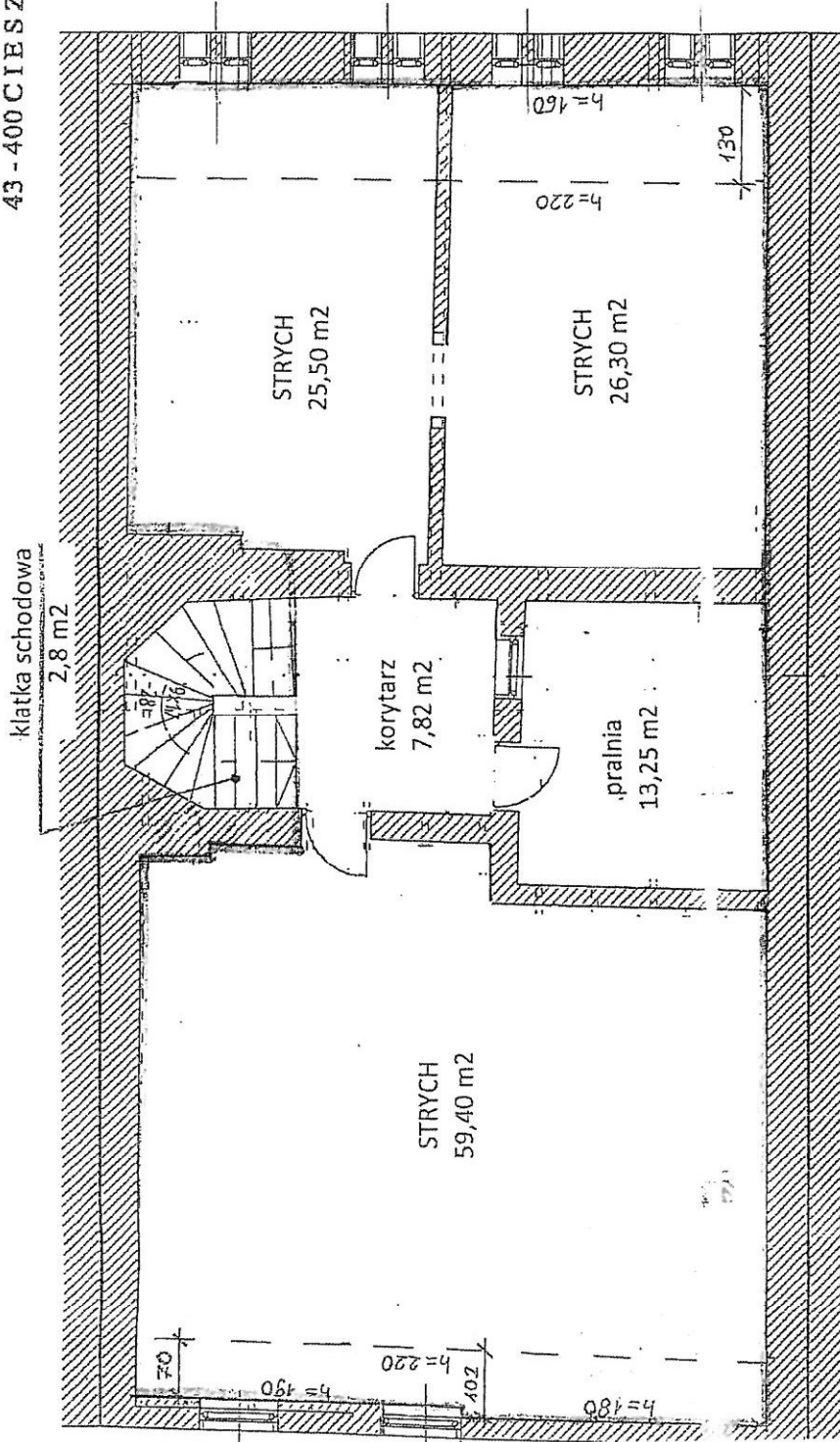
lokal nr	powierzchnia podstawowa Pp m2	powierzchnia pomocnicza Pd m2	powierzchnia użytkowa Pu m2	powierzchnia przynależna m2
1	25,41	11,3	35,71	4,25 ✓
2	18,93	15,31	34,24	3,16 ✓
3 W	43,63	17,34	60,97	3,04 ✓
4	17,06	6,74	23,8	2,96 ✓
5	19,29	7,2	26,49	2,15 ✓
6	17,06	10,48	27,54	3,71 ✓
7	13,03	1,02	14,05	✓
RAZEM	154,41	69,39	223,8	19,27 ✓
OGÓŁEM			243,07	

Powierzchnia wspólna

		m2
Powierzchnia ruchu		
parter	korytarz	2,86
	korytarz	6,82
	korytarz	25,38
1 piętro	korytarz	6,28
poddasze	korytarz	7,82
poddasze	pralnia	13,25
parter	W.C.	1,05
	komórka	0,58
Strych		25,5
		26,3
		59,4
Budynek gospodarczy		1,83
Powierzchnia wspólna ogółem		177,07

mgr inż. Artur Dyślar
Upr. bud. do pro. kierowania
robot. bud. w szer. zakresie
budowl. w zesp. wszelkich bud.
gosp. i inż. str. wzd. 1999

STAROSTWO POWIATOWE
w CIESZYNIE
ul. Bobrecka 29
43 - 400 CIESZYN



Wykaz transakcji

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Cena [zł]	Pu lokalu [m ²]	Cena 1 m ² pu [zł]
14.06.2022	Cieszyn	32	165 000,00	69,98	2357,82
08.04.2022	Cieszyn	33	247 000,00	107,10	2306,26
19.11.2021	Cieszyn	43	325 000,00	93,05	3492,75
23.09.2021	Cieszyn	43	260 000,00	88,07	2952,20
21.09.2021	Cieszyn	43	297 000,00	89,95	3301,83
31.07.2021	Cieszyn	42	190 000,00	62,30	3049,76
07.07.2021	Cieszyn	44	105 000,00	44,05	2383,65
18.06.2021	Cieszyn	43	220 666,00	91,59	2409,28
18.06.2021	Cieszyn	43	135 090,00	85,56	1578,89
11.06.2021	Cieszyn	56	110 000,00	44,17	2490,38
27.04.2021	Cieszyn	40	205 000,00	62,22	3294,76
24.03.2021	Cieszyn	42	120 000,00	53,01	2263,72
05.02.2021	Cieszyn	42	71 500,00	47,06	1519,34
09.12.2020	Cieszyn	44	310 000,00	102,00	3039,22
23.11.2020	Cieszyn	43	92 713,00	41,74	2221,20
23.11.2020	Cieszyn	43	83 000,00	44,49	1865,59
23.11.2020	Cieszyn	43	161 900,00	53,75	3012,09
03.11.2020	Cieszyn	42	310 000,00	101,39	3057,50
08.10.2020	Cieszyn	55	215 000,00	95,17	2259,12

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1015530379



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 23.12.2021 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 26.11.2021 r. do 25.11.2022 r.							
2	Ubezpieczający: "SKANGLOB" WYCENA NIERUCHOMOŚCI WADOWSKA JOANNA Adres siedziby: BOBKA PAWŁA 12A m. 7, 43-300 CIESZYN E-mail: Nieustalony	REGON: 241066771 Telefon: Klient odmówił						
3	Ubezpieczony: "SKANGLOB" WYCENA NIERUCHOMOŚCI WADOWSKA JOANNA Adres siedziby: BOBKA PAWŁA 12A m. 7, 43-300 CIESZYN E-mail: Nieustalony	REGON: 241066771 Telefon: Klient odmówił						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
25 000 EUR	25 000 EUR							
5	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</th><th>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</th></tr></thead><tbody><tr><td>100 000 PLN</td><td>100 000 PLN</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe	100 000 PLN	100 000 PLN
Suma gwarancyjna								
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe							
100 000 PLN	100 000 PLN							
6	Składka łączna: 373,19 PLN Składka została opłacona w całości.							
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność	w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych,	zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.						

DSP/P/1015530379/6495/pc:100000379775244/BE20

KOPIA