

# OPERAT SZACUNKOWY

wyceny aktualnej wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego (do wyodrębnienia) w budynku wielorodzinnym ul. w Cieszynie



Cel wyceny: określenie aktualnej wartości rynkowej dla potrzeb własnych zleceniodawcy (nabycia lokalu)

Stan nieruchomości: 28.10.2022 r.

Autor opracowania : Rzeczoznawca Majątkowy Michał Bala  
Uprawnienia Nr 7405

Cieszyn, dnia 30.10.2022 r.



## Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny (na dzień wyceny jeszcze niewyodrębniony). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi wg przedstawionego projektu 81,25 m<sup>2</sup>. Lokal usytuowany jest na poddaszu (strychu) i składa się z: 3 pokoi, hallu, wc, i łazienki</p> <p>Dla lokalu prowadzona nie jest prowadzona księga wieczysta.</p> <p>Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości lokalowej.</p>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla potrzeb własnych zleceniodawcy
Metodologia wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa nieruchomości	77 300 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta zł)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30.10.2022 r.</li><li>- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.10.2022 r.</li><li>- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 28.10.2022 r.</li><li>- Data dokonania oględzin nieruchomości: 28.10.2022 r.</li></ul>	
Autor: Rzecznawca Majątkowy Michał Bala Uprawnienia 7405	

## Spis treści

### Zawartość

Spis treści .....	3
2. Cel wyceny .....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1 Podstawy formalne.....	4
3.2 Podstawy prawne .....	4
3.3 Podstawy metodyczne.....	4
3.4 Źródła danych o nieruchomości.....	5
5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego.....	5
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....	5
6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
6.2 Stan techniczno-użytkowy .....	7
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego.....	14
7.1 Analiza i charakterystyka rynku w Cieszynie.....	14
7.2 Charakterystyka przyjętego do badania rynku .....	15
7.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu.....	17
8. Określenie szacowanej nieruchomości.....	17
8.1 Określenie rodzaju szacowanej wartości i definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	17
8.2 Wybór i opis metody oszacowania .....	17
9. Wycena nieruchomości .....	19
9.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena .....	19
9.2 Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych oraz wycena .....	22
9.3 Uzasadnienie wyniku .....	23
10. Klauzule i ograniczenia .....	24
11. Załączniki .....	25

## 1. Przedmiot wyceny i zakres wyceny

---

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny (na dzień wyceny jeszcze niewyodrębniony). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi wg przedstawionego projektu 81,25 m<sup>2</sup>. Lokal usytuowany jest na poddaszu (strychu) i składa się z: 3 pokoi, hallu, wc, i łazienki

Dla lokalu prowadzona nie jest prowadzona księga wieczysta.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości lokalowej.

## 2. Cel wyceny

---

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb własnych zlecniodawcy (np. nabycie, zbycie.)

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

---

### 3.1 Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie z dnia 28.10.2022 r. Zlecający p. Piotr Mieniel

### 3.2 Podstawy prawne

- *Ustawa z dnia 21. sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741; tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zmianami);*
- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami).*
- *Ustawa z 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 poz. 380 z późn. zmianami).*

### 3.3 Podstawy metodyczne

- W wycenie wykorzystano regulacje zawodowe – Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz noty interpretacyjne, stanowiące regulację organizacji zawodowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W szczególności wykorzystano:
  - Standard KSWP3 – „operat szacunkowy”

- Nota interpretacyjna N1 - zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Literatura, publikacje oraz czasopisma specjalistyczne o tematyce wyceny nieruchomości.

### 3.4 Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna wykonana w dniu 28.10.2022r.
- Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Cieszynie – prowadzona dla nieruchomości wspólnej
- Informacje własne zebrane na podstawie danych transakcyjnych z okresu od stycznia 2019 do dnia wyceny
- Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna
- Informację uzyskane od zleceniodawcy
- Informację uzyskane od lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- Opracowania własne
- Baza danych instytutu IMARS

## 5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

- |   |               |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego:                         | 30.10.2022 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 28.10.2022 r. |
| - Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 28.10.2022 r. |
| - Data dokonania oględzin nieruchomości:                          | 28.10.2022 r. |

## 6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

### 6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla szacowanej nieruchomości (nieruchomość wspólna) prowadzona jest Księga Wieczysta numer Sądu Rejonowego w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na dzień sporządzenia operatu w wyniku badania stwierdziłem następujące wpisy:

**PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ:**

**Dział I-O      oznaczenie nieruchomości**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Działka ewidencyjna	
Budynek	
Lokal mieszkalny	

**Dział I Sp      Spis praw związanych z własnością**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

**Dział II      własność**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Właściciele wyodrębnionych lokali	

**Dział III      prawa, roszczenia, ograniczenia**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
BRAK WPISÓW	

**Dział IV      hipoteka**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Badając zapisy Księgi stwierdziłem, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzi działka gruntu nr ewid. 27 [obręb 41]. Z zapisów działu I-O wynika, że działka stanowi grunt zabudowany budynkiem wielomieszkalniowym o numerze administracyjnym 11 – na dzień dokonania wyceny jeden z lokali został sprzedany i posiada założoną księgę wieczystą.

**Uwarunkowania planistyczne:**

W wyniku badania miejskiej dokumentacji planistycznej stwierdziłem, że w rejonie lokalizacji szacowanej nieruchomości miasto Cieszyn nie posiada aktualnego planu miejscowego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami :

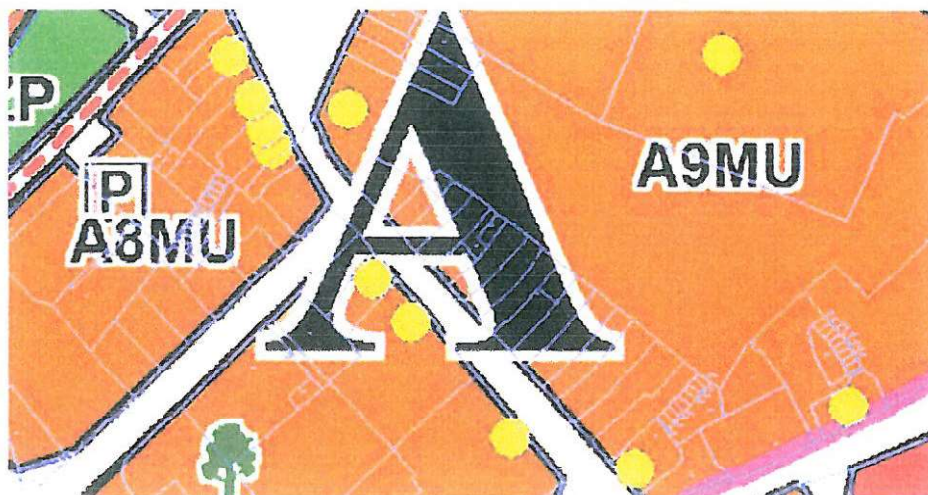
„2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości”.

W przypadku braku miejscowego planu o możliwości zabudowy terenów, a tym samym o przeznaczeniu nieruchomości, rozstrzyga decyzja o warunkach zabudowy, wydana przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest

*możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

W wyniku badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna uchwalonego w 2016 roku stwierdziłem, że szacowana nieruchomość składająca się z działki gruntu nr ewid. 58 tworzy zwarty kompleks gruntowy położony na obszarze oznaczonym, jako:



**A9MU– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do przekształceń w kierunku funkcji śródmiejskich**

## 6.2 Stan techniczno-użytkowy

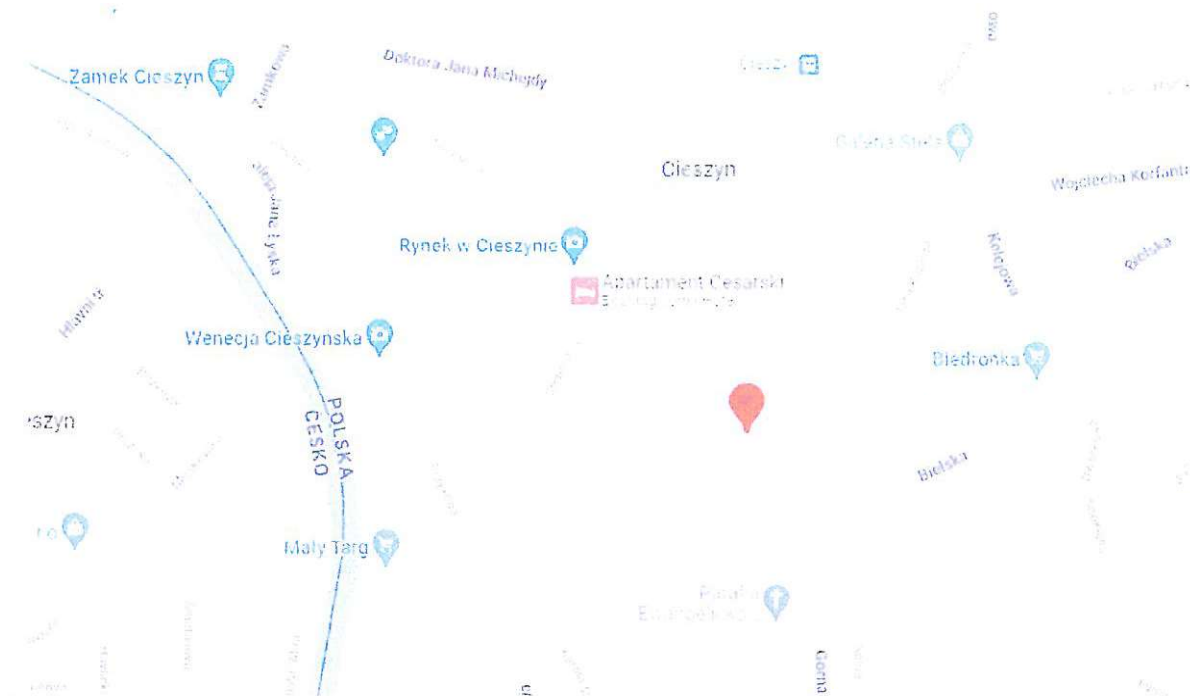
### Lokalizacja i otoczenie:

Lokal będący przedmiotem wyceny położony jest na II piętrze – strychu w II piętrowym (trzy kondygnacje nadziemne) budynku mieszkalnym przy ulicy \_\_\_\_\_ w Cieszynie, pochodzącym z przełomu XVIII i XIX . Wejście do budynku znajduje się od strony ulicy \_\_\_\_\_

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest na terenie śródmieścia miasta Cieszyna, na obszarze w którym zwarta zabudowa miejska przechodzi stopniowo w tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej z towarzyszącymi terenami zielonymi, w odległości około 300 od rynku głównego. Zlokalizowana jest w dzielnicy o bardzo dobrej dostępności podstawowych funkcji miejskich, w rejonie ścisłego centrum.

Charakter bezpośredniego otoczenia nieruchomości nadaje przede wszystkim funkcja mieszkalna w postaci zwartej zabudowy śródmiejskiej. W najbliższej odległości znajdują się głównie inne budynki wielorodzinne, przedszkole oraz liczne punkty usługowe itp. W promieniu do 300m znajduje się ponadto przedszkole, szkoła podstawowa, apteka, sklepy spożywcze, rynek, urząd miasta itp.. W bliskiej odległości znajdują się przystanki autobusowe z których można dojechać komunikacją miejską praktycznie w każde miejsce Cieszyna, które obsługuje lokalny przewoźnik. W najbliższym otoczeniu nieruchomości brak jest bezpłatnych miejsc parkingowych. Najbliższe (bezpłatne) znajdują się przy cieszyńskim amfiteatrze oraz w rejonie ulicy Żwirki i Wigury.

### Lokalizacja w Cieszynie



Źródło: [google.maps.pl](http://google.maps.pl)

Mieszkanie usytuowane jest na poddaszu (strychu - III kondygnacji nadziemnej). Mieszkanie posiada 1 stronną wystawę okien – północno wschodnią oraz okna dachowe (stan projektowany). Widok z okien jest typowy dla zabudowy śródmiejskiej – podwórze. Budynki w bezpośrednim sąsiedztwie są w różnym stanie technicznym i wizualnym, niektóre po remoncie elewacji, większość wymagających remontu.

### Lokalizacja szczegółowa



Źródło: [google.maps.pl](http://google.maps.pl)



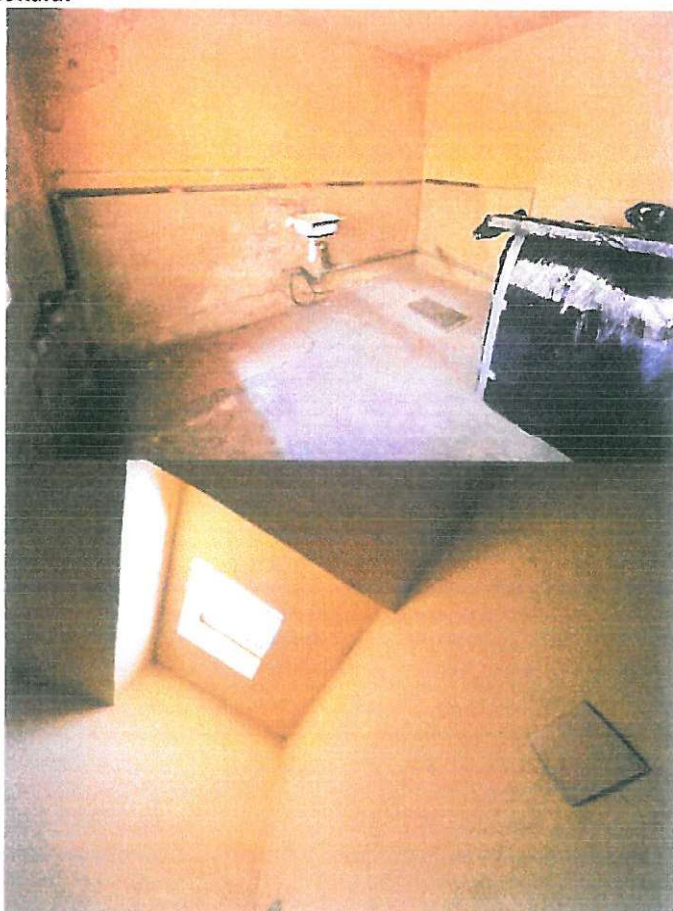
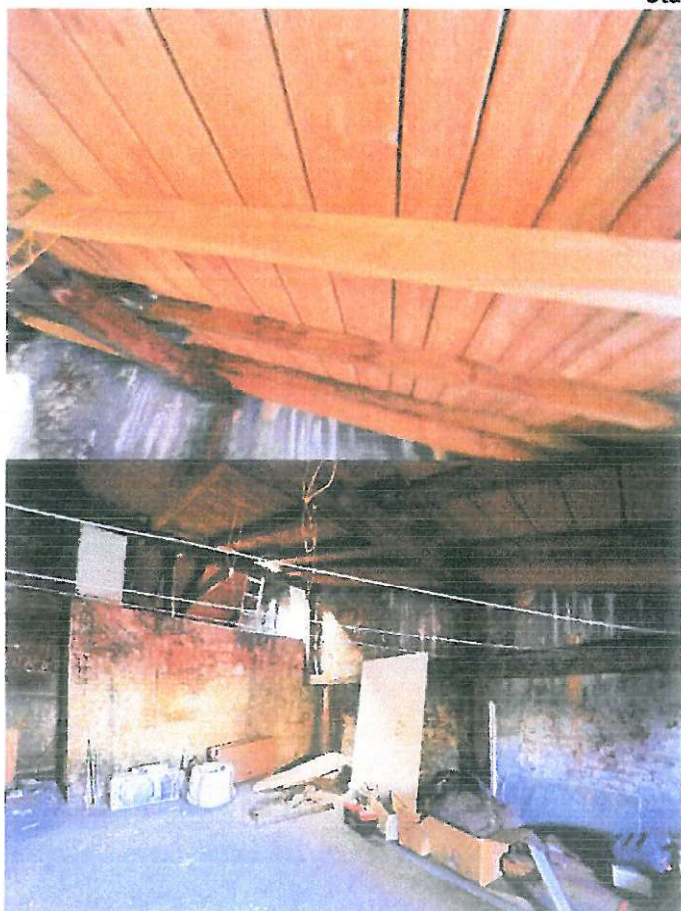
## Opis lokalu i budynku

Lokal składać się będzie z hallu, wc, łazienki pokoju z kuchnią, oraz 2 pokoi. Z własnością lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą stanowiącą działkę w Cieszynie.

Na dzień dokonania oględzin lokal jest w „pogorszonej” stanie technicznym – w zasadzie stanowi surowy i niezagospodarowany strych. Doprowadzenie strychu do stanu w którym można by w nim zamieszkać wymaga poniesienia znacznych nakładów. Obecnie strych to otwarta przestrzeń wymagająca porządkowania, adaptacji. Widoczne są zacieki z dachu. Więźba została częściowo wymieniona (deskowanie) – zdecydowanie wymaga ocieplenia oraz miejscowego uszczelnienia pokrycia dachu. Stanu więźby nie badano. Miejscami widoczne są przecieki. Lokal będzie zaadoptowany również z pomieszczenia pralni (suszarni) – które obecnie nie nadaje się do zamieszkania i nie posiada walorów właściwych dla lokalu mieszkalnego. Zakres robót koniecznych do wykonania to minimum:

Ocieplenie poddasza, doprowadzenia oraz rozprowadzenia w lokalu instalacji: elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania. Budowa ścianek działowych, wykonanie okien połaciowych, konserwacja i zabezpieczenie więźby, wykonanie podłóg w całym lokalu, wstawienie stolarki wewnętrznej, częściowa rozbiórka istniejących ścian, wywóz gruzu, oraz kompleksowe wykończenie lokalu.

Stan lokalu:





## Lokal mieszkalny , 43-400 Cieszyn ul

Budynek w którym znajduje się lokal posiada 2 wejścia, 1 od strony południowej budynku wielorodzinnego (od strony ulicy) drugie od strony małego ogródka (stanowiącego część wspólną budynku). Na terenie ogrodu nie znajdują się zadrzewienia i zakrzewienia. Kamienica to obiekt trzykondygnacyjny (parter oraz piętro oraz poddasze). Na każdej kondygnacji (oprócz poddasza) znajdują się lokale mieszkalne. Budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej murowanej z zastosowaniem drewnianych stropów końcem na przełomie XVIII i XIX wieku . Elewacja frontowa nie wymaga remontu. Elewacja tylna po remoncie kilka lat temu. Klatka schodowa – stan do remontu. Posadzki na korytarzu oraz schody betonowe. Drzwi wejściowe do budynku starszego typu – drewniane, w pogorszonym stanie. Budynek jest w całości podpiwniczony – piwnice stanowią pomieszczenia wspólne. Stan piwnic typowy dla budynków tego rodzaju. Z tyłu budynku znajduje się ogródek – do korzystania przez mieszkańców, również stanowi część wspólną. Budynek wpisany ujawniony w gminnej ewidencji zabytków.

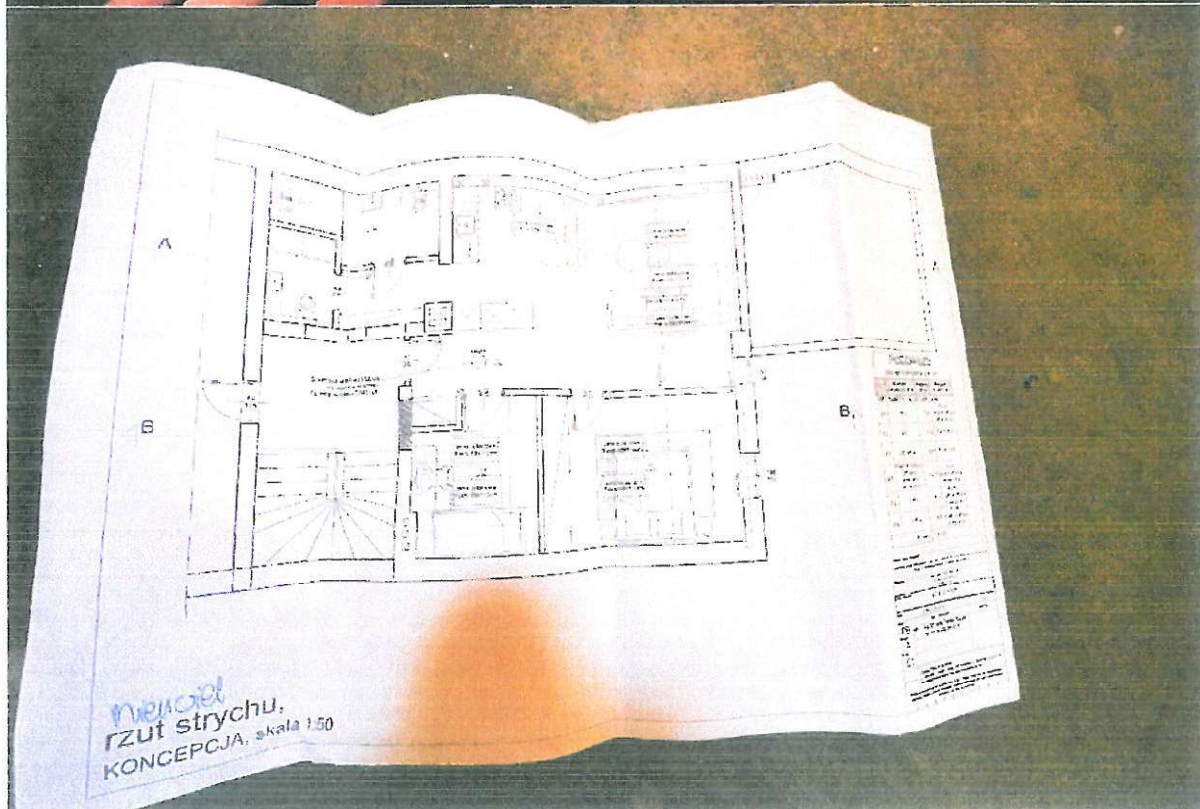
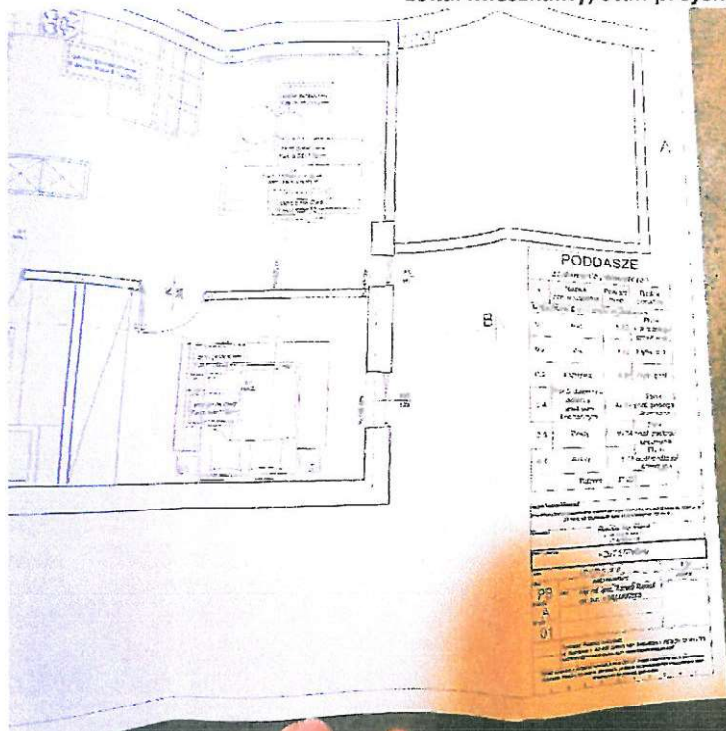
### Budynek i otoczenie





Do wyceny przyjęto powierzchnię ujawnioną w rzucie lokalu udostępnionym przez zleceniodawcę. Inwentaryzacja została wykonana przed adaptacją strychu na lokal mieszkalny oraz przed remontem. Rzeczywista powierzchnia mierzona po podłodze po adaptacji lokalu może być inna. Rzeczoznawca nie dokonywał szczegółowego obmiaru lokalu – przyjęto założenie, że wyceniania powierzchnia wynosi dokładnie 81,25 m<sup>2</sup> czyli tak jak w przedstawionej dokumentacji. Rzeczoznawca nie ponosi tym samym odpowiedzialności za inną, niż ujawnioną w dokumentach powierzchnię oraz ewentualne różnice w wartości wynikające z różnicy pomiędzy stanem z inwentaryzacji a stanem faktycznym.

Lokal mieszkalny, stan projektowany:



## 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego



**Powiat Cieszyński**

### 7.1 Analiza i charakterystyka rynku w Cieszynie

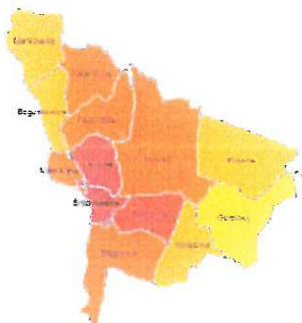
Powiat cieszyński stanowi centralną część Śląska Cieszyńskiego, obejmującą tereny położone nad Olzą i w górnym biegu Wisły. Geograficznie i gospodarczo powiat podzielony jest na dwie części rozdzielone drogą krajową numer 1. W jego skład wchodzi trzy gminy miejskie, dwie gminy miejsko-wiejskie oraz siedem gmin wiejskich.

Powierzchnia powiatu wynosi 730,20 km<sup>2</sup>, zamieszkuje go 173 678 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 238 mieszkańców na 1 km<sup>2</sup>.

Na południu góry i doliny Beskidu Śląskiego tworzą doskonałe warunki

do wypoczynku, turystyki i lecznictwa uzdrowiskowego.

Gminy Brenna, Goleszów, Ustroń, Wiśla, Istebna ze względu na swe walory przyrodnicze oraz dużą ilość pensjonatów oraz sanatoriów i szpitali, przyciągają spore rzesze turystów i kuracjuszy ośrodków leczniczych. Na północy, gdzie w urozmaiconym krajobrazie pogórza leżą gminy Dębowiec, Hażlach, Strumień, Chybie, Zembrzydowice, dominuje rolnictwo, hodowla i gospodarka wodna. Dwa największe miasta - Cieszyn i Skoczów - są głównymi ośrodkami przemysłowo-handlowymi i kulturalnymi regionu.



**Miasto Cieszyn**

Cieszyn to miasto w południowej Polsce, w województwie śląskim. Leży na Pogórzu Śląskim, nad Olzą. Pod względem administracyjnym leży w południowej części województwa śląskiego, w powiecie cieszyńskim. Graniczy od północy z gminą Hażlach (z Pogwizdowem, Hażlachem i Zamarskami), od północnego wschodu z gminą Dębowiec (z Gumnami i Ogrodzoną), od wschodu i południa z gminą

Goleszów (z Bażanowicami, Dzięgielowem i Puńcowem). Zachodnia granica miasta o długości ok. 9,7 km pokrywa się z granicą polsko-czeską, za którą leży miasto Czeski Cieszyn.

Według danych na 1 stycznia 2013 r. polski Cieszyn liczy 36 119 mieszkańców, jego powierzchnia wynosi natomiast 28,61 km<sup>2</sup>. Wspólnie obie części miasta zamieszkiwane są przez 60,5 tys. osób i zajmują 63 km<sup>2</sup>.

Według danych z 2007 Cieszyn ma obszar 28,69 km<sup>2</sup>, w tym: użytki rolne: 55% i użytki leśne: 7%

Miasto stanowi 3,93% powierzchni powiatu

W obrębie miasta Cieszyna, najczęściej na otaczających śródmieście wzgórzach, zbudowano w drugiej połowie XX wieku kilka osiedli mieszkaniowych: os. Mały Jaworowy (tzw. „ZOR”, w granicach historycznego Bobrka – lata 50.), os. Liburnia (na Frysztackim Przedmieściu, lata

70. i 80.), os. Podgórze (tzw. „Banotówka”, w dawnych granicach Bobrka – lata 70. i 80.), os. Piastowskie (lata 80.), os. Bobrek Zachód (lata 80. i 90.) i os. Bobrek Wschód (lata 90.

Obecnie Cieszyn, pomimo niewielkich rozmiarów, jest ważnym ośrodkiem kulturalnym, administracyjnym i oświatowym. Jest też ważnym punktem na transportowej mapie Europy. Ponadto jest też popularnym ośrodkiem handlowym, głównie wśród obywateli Czech.

Jest stolicą powiatu cieszyńskiego i siedzibą Euroregionu Śląsk Cieszyński. Miasto jest również ważnym ośrodkiem bielskiego okręgu przemysłowego. Znajduje się tu wydział Uniwersytetu Śląskiego,

Położenie u stóp Beskidu Śląskiego, bezpośrednio na granicy, przy linii kolejowej, drodze ekspresowej S52, a także atrakcyjny wygląd historycznego centrum z malowniczym rynkiem i dużą ilością zabytków, daje Cieszynowi spore perspektywy rozwoju. Staje się on coraz bardziej popularnym ośrodkiem turystycznym i kulturalnym, co częściowo rekompensuje upadek miejscowego przemysłu w latach 90. i brak dużych inwestycji gospodarczych. Miejskowa gospodarka nastawiona jest obecnie głównie na handel i usługi.

## 7.2 Charakterystyka przyjętego do badania rynku, założenia do wyceny:

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości zbadano akty notarialne, a także zidentyfikowano kierunki zmian popytu i podaży. Do analizy porównawczej przyjęto wolnorynkowe transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych, zawarte na rynku wtórnym. Nie wzięto pod uwagę transakcji, dla których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji (sprzedaż okazjonalna lub transakcje między członkami rodziny oraz sprzedaż z bonifikatą). Wybrane do analizy porównawczej transakcje, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy i ceny uzyskane przy sprzedaży przedstawiono w kolejnych tabelach operatu. Zgodnie z zasadami wyceny, nośnikiem wartości w przypadku typowych nieruchomości lokalowych jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (bez pomieszczeń gospodarczych i piwnicy). Określona wartość tego rodzaju nieruchomości kumuluje w sobie wartość mieszkania, praw do gruntu, części wspólnych budynku wielomieszkaniowego i urządzeń związanych z jego obsługą.

**W celu spełnienia warunku podobieństwa** do nieruchomości szacowanej poszukiwano na terenie Cieszyna transakcji lokalami mieszkalnymi położonymi w budynkach wielorodzinnych w możliwie blisko strefy śródmiejskiej Cieszyna, posiadającymi zróżnicowany standard wykończenia wewnątrz oraz przeznaczonych do kapitalnego remontu. **W celu spełnienia warunku podobieństwa**, z analizy wykluczono transakcje lokalami mieszkalnymi w budynkach wielorodzinnych z lat 90-tych oraz w budynkach wybudowanych po 2000 roku . Wybrano lokale umiejscowione na kondygnacjach I do V mieszczące się w niskich budynkach kamienic na terenie Cieszyna. Na analizowanym rynku zachodzi również typowa zależność pomiędzy wielkością lokalu o jego ceną transakcyjną. Dalsza wycena uwzględnia odpowiednią korektę wartości uwzględniającą wielkość lokalu.

Cecha „rodzaj zabudowy” została już uwzględniona na etapie doboru nieruchomości porównawczych, bowiem wszystkie lokale położone są w budynkach wielorodzinnych kamienic w strefie śródmiejskiej Cieszyna oraz ewentualnie w budynkach wielorodzinnych innych niż bloki zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty.

Badając akty notarialne zgromadzone w urzędzie miasta dotyczące transakcji poszukiwanymi lokalami mieszkalnymi zawartych odnalazłem ok kilkanaście transakcji lokalami mieszkalnymi położonymi w kamienicach wg powyższych kryteriów. Rynek analizowanych nieruchomości na badanym obszarze jest dobrze rozwinięty, m.in. ze względu na znaczny zasób nieruchomości podobnego rodzaju, lokale mieszkalne będące przedmiotem transakcji są jednak zróżnicowane pod względem powierzchni, standardu wykończenia, stanu budynku i otoczenia. Do dalszej analizy porównawczej przyjęto natomiast tylko lokale mieszkalne, jako przedmiot odrębnej własności, położone w budynkach wielorodzinnych (kamienice) na terenie śródmieścia i najbliższych obrzeży śródmieścia, o podobnej powierzchni użytkowej, zbliżonej liczbie pomieszczeń oraz stosunkowo porównywalnym standardzie. Ze względu na zawężenie rodzaju i obszaru badania cen, ilość transakcji oraz cech cenotwórczych została częściowo ograniczona. W szczególności nie uwzględniono cechy „lokalizacja nieruchomości”, gdyż wszystkie mieszkania położone są na terenie zwartej zabudowy mieszkaniowej w Cieszynie, podobnie ocenianej przez nabywców na rynku. Nie uwzględniam również cechy takiej jak „piwnica” czy „pomieszczenie przynależne” bowiem wszystkie lokale porównawcze je posiadają.

Uwzględniając powyższe rozmieszczenie popytu na przyjęte do analizy podobne nieruchomości lokalowe wynikało przede wszystkim ze **standardu wykończenia pomieszczeń, stanu technicznego budynku, powierzchni lokalu (obserwujemy typową zależność pomiędzy wielkością a ceną danego lokalu), położenia na piętrze oraz otoczenia lokalu.**

Na analizowanym obszarze poszukiwane są mieszkania o raczej średnich lub mniejszych powierzchniach, obrót tymi większymi jest wyraźnie niższy. Wynika to oczywiście z faktu, że ceny większych mieszkań są wyższe oraz z podaży tego typu lokali. Największy udział w rynku mają zdecydowanie mieszkania o powierzchni do 60 metrów kwadratowych. W opinii rzeczoznawcy rynek mieszkań w kamienicach przechodzi jednak w ostatnim czasie renesans. Zainteresowanie zakupem mieszkania w kamienicy w dobrej lokalizacji w centrum miasta było w ostatnich latach wyraźne, aczkolwiek na uwadze należy mieć fakt, że cały rynek nieruchomości w ostatnich latach charakteryzował się dużą aktywnością.

Niestety z uwagi na brak transakcji lokalami mieszkalnymi położonymi na strychach wycena zostanie przeprowadzona w oparciu o istniejące już (wyodrębnione) lokale. Z uwagi na brak transakcji strychami standardowy okres badania cen transakcyjnych (zazwyczaj wynoszący 24 miesiące) rozszerzono do początku 2019. W jeszcze dalszym okresie odnotowano co prawda 2 transakcję lokalami położonymi na strychach – w opinii rzeczoznawcy bardzo podobnymi do wycenianego. Z uwagi jednak na zbyt małą ilość takich transakcji wycena oraz zbyt odległy czas zawarcia takich transakcji nie zostaną one użyte bezpośrednio do wyceny. Transakcje takie dostarczają jednak cennych wskazówek dotyczących cen płaconych za powierzchnię strychowe. Te transakcje to : Sprzedaż wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przy ulicy Hajduka, p.u. lokalu 97,5 m<sup>2</sup>, stanowiący surowy strych (w stanie bardzo zbliżonym do wycenianego). Sprzedany w maju 2017 za cenę 58 000 zł co w przeliczeniu na metr kwadratowy daje 594,87 zł oraz poddasze sprzedane przez wspólnotę mieszkaniową również przy ulicy Hajduka, stanowiące niewyodrębniony strych. Sprzedane za 135 000 (p.u. = 155m) co w przeliczeniu na metr daje 870,96 zł.



### 7.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Do wyceny zostaną przyjęte tylko transakcje od stycznia 2019 roku . W tym okresie zanotowano dostateczną ilość transakcji niezbędną do wiarygodnej wyceny. Jest to okres wystarczający do uchwycenia relacji rynkowych popytu i podaży, w związku z tym, zachowując ostrożne zasady wyceny w okresie tym nie korygowano cen ze względu na upływ czasu. Na uwadze należy mieć również obecną sytuację rynkową – wojna na Ukrainie, wysokie stopy procentowe oraz wysoka inflacja wpłyną bez wątpienia na sytuację rynkową. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania odstąpiono od aktualizacji cena na datę wyceny.

## 8. Określenie szacowanej nieruchomości

### 8.1 Określenie rodzaju szacowanej wartości i definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb własnych zleceniodawcy. **Dla szacowanej nieruchomości zostanie określona wartość rynkowa.**

*Zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy 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".*

Uwzględniając położenie i charakter szacowanej nieruchomości przyjęto, iż najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości stanowi kontynuację aktualnego sposobu jej wykorzystania – lokal mieszkalny. Analiza innych wariantów sposobów użytkowania nieruchomości nie stanowiła przedmiotu niniejszego opracowania.

### 8.2 Wybór i opis metody oszacowania

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia i otoczenia nieruchomości, jej stanu prawnego i stanu zagospodarowania oraz informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, zgodnie z przywołanymi przepisami prawa, podstawami metodologicznymi i przeprowadzoną analizą rynku, właściwą procedurą do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości będzie **podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej**

*Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w Art.154 ust.1. iż „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.*

Zgodnie z Art.153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w § 4 ust. 1–3 stanowi, iż:

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Szczegóły dotyczące wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa Nota Nr 1. Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano metodę **korygowania ceny średniej**. Do analizy porównawczej przyjęto kilkanaście transakcji podobnych nieruchomości lokalowych położonych w rejonie centrum **Cieszyna** (kamienice).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości na podstawie analizy cech i cen nieruchomości porównywalnych. Szacunku dokonuje się przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównywaniu cech nieruchomości sprzedanych z wycenianą i korygowaniu wartości na podstawie różnicy w porównywanych cechach. Zastosowanie tej metody daje najlepsze wyniki, gdy obiekty te są identyczne z przedmiotem wyceny, położone są w niedalekiej odległości, transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek. Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości odbywa się na podstawie obserwacji rynku. Dla metody korygowania ceny średniej zakłada się, że:

- wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie zanotowano na rynku lokalnym w okresie monitorowania cen,
- wartość rynkowa nieruchomości jest korektą ceny średniej (przeciętnej) obliczonej na podstawie populacji generalnej cen lub na podstawie próbki reprezentatywnej.

Wartość nieruchomości **W** określa się wzorem:

$$W_N = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times E$$

gdzie:

$C_{sr}$  - cena średnia,

$u_i$  - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości o liczebności i od 1 do n,

n - liczba cech rynkowych,

E - współczynnik eksperta.

Zakres współczynników korygujących określany jest jako:

$$\left[ \frac{C_{min}}{C_{sr}}, \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right]$$

Granice współczynników korygujących nie pozwalają wyjść przy  $E = 1$  z wartością rynkową nieruchomości poza zakres wartości  $[C_{min}; C_{max}]$ .

Postępowanie przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość (m.in. pod względem rodzaju wycenianej nieruchomości, obszaru rynku, okresu badania cen).
2. Określenie cech rynkowych nieruchomości z określeniem wpływu poszczególnych cech na cenę na badanym rynku lokalnym.
3. Dokonanie opisu wycenianej nieruchomości, w szczególności w aspekcie wcześniej wytypowanych cech rynkowych na rynku lokalnym (określenie cech wycenianej nieruchomości w ustalonych skalach cech rynkowych).
4. Obliczenie średniej ceny transakcyjnej ( $C_{sr}$ ) na podstawie określonej wcześniej próbki reprezentacyjnej, lub wszystkich cen na danym rynku.
5. Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących.
6. Korygowanie ceny średniej ze względu na cechy obiektu wycenianego i obliczenie wartości nieruchomości szacowanej.

## 9. Wycena nieruchomości

---

### 9.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Podczas analizy rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji lokalami mieszkalnymi z obszaru rejonu centrum (tylko lokale w starym budownictwie, kamienicach i budynkach innych niż bloki) na terenie Cieszyna. W wyniku tego uzyskano zbiór 11 transakcji lokalami najbardziej podobnymi do lokalu wycenianego:

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. lokalu obliczeniowa	Cena netto	Cena jednostkowa netto
05.wrz.22	Cieszyn	Puńcowska	122,6	35000	652,53
18.lis.19	Cieszyn	Mennicza	70,43	60000	851,91
15.mar.19	Cieszyn	Zamkowa	44,8	40000	892,86
26.wrz.19	Cieszyn	Poprzeczna	72,38	66000	911,85
15.paź.20	Cieszyn	Stalmacha	95,31	90000	944,29
15.mar.19	Cieszyn	Bobrecka	49,1	60000	1222
28.kwi.21	Cieszyn	Solna	39,4	50500	1281,73
15.sty.19	Cieszyn	Górna	62,14	80000	1287,42
17.lut.22	Cieszyn	Jordana	115,37	150000	1300,16
23.kwi.19	Cieszyn	Powstańców Śląskich	88,16	119470	1355,15
20.paź.21	Cieszyn	Stary Targ	66,34	100000	1507,39

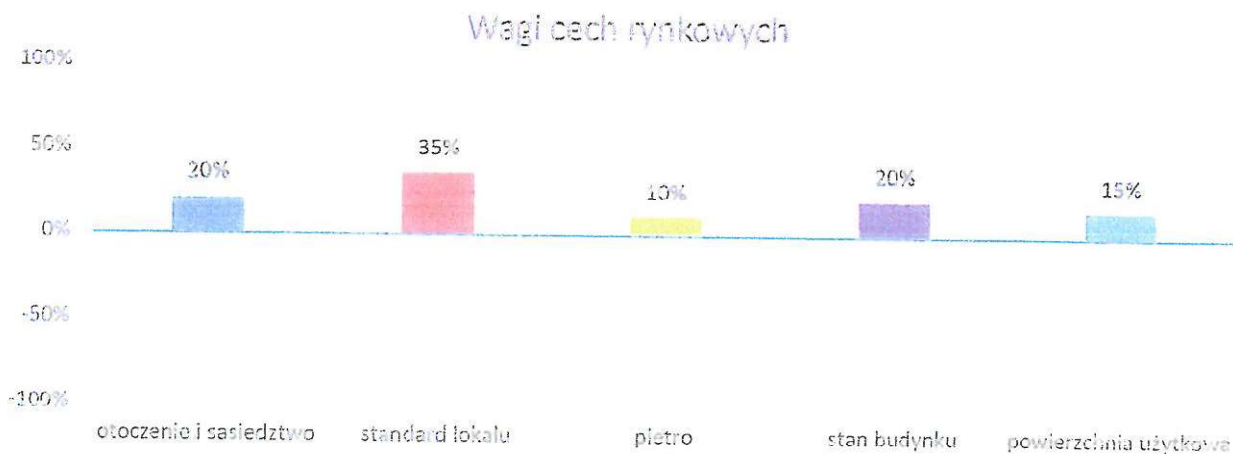
Na ich podstawie ustalono:

<b>Cena minimalna (min):</b>	652,53
<b>Cena maksymalna (max):</b>	1 507,39
<b>delta C :</b>	854,86
<b>Cena średnia:</b>	1 109,75
<b>Odchylenie standardowe:</b>	267,85
<b>Mediana</b>	1 222,00
<b>Średnia geometryczna</b>	1 078,18
<b>Zakres współczynnika korygującego (min):</b>	0,588
<b>Zakres współczynnika korygującego (max):</b>	1,358
<b>Wielkość jednostki porównawczej :</b>	81,25
<b>Ilość transakcji po filtrowaniu:</b>	11,00



Opis cech rynkowych:

W wyniku dalszej analizy ustalono, że cechami rynkowymi mającymi wpływ na rozstęp cenowy są: wielkość lokalu, standard lokalu, ilość pokoi, stan budynku oraz położenie na piętrze, co obrazuje poniższy graf:



Przy określaniu wielkości wag rynkowych posłużyła się analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej, doświadczeniem na innych rynkach lokali mieszkalnych, analizą preferencji nabywców nieruchomości oraz doświadczeniem autora jako wieloletniego pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Tabela 1. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobre	W otoczeniu nieruchomości estetyczna zabudowa i zieleń, brak hałasu i zanieczyszczeń, otoczenie budynków tego samego rodzaju, atrakcyjny widok na otwartą przestrzeń, bliskość terenów rekreacyjnych; widok z okien nieprzesłonięty przez zabudowę wysoką; położenie w ciągu budynków wzdłuż prestiżowych ulic. Dobra dostępność miejsc parkingowych
	Dobre	W otoczeniu mogą występować zarówno drobne uciążliwości jak i udogodnienia. Otoczenie dobre to również lokalizacja w ścisłym centrum miasta, z niską dostępnością miejsc parkingowych.
	złe	W otoczeniu nieruchomości dominują budynki tego samego rodzaju o wysokiej intensywności zabudowy, wymagające remontu, brak widoku na otwartą przestrzeń, bliskość ruchliwej ulicy, linii kolejowej lub inne drobne uciążliwości [np. bliskość uciążliwych zakładów usługowych, cmentarzy, itp.]. Lokalizacja przy ulicach wymagających rewitalizacji
Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry	Nowa energooszczędna stolarka okienna i drzwiowa, nowe okładziny ścian i podłóg, glazura, wbudowane szafy wnękowe, nowoczesne instalacje i urządzenia. Wysoka jakość zastosowanych materiałów i robocizny
	Dobry	Lokal w dobrym stanie technicznym, nadający się do zamieszkania bez konieczności ponoszenia nakładów finansowych, aczkolwiek standard pomieszczeń jest już nieco starszy. Np. starsza, wykafelkowana łazienka, drobne prace malarskie czy wykończeniowe. Lub mieszkanie w stanie „do odświeżenia”.
	Przeciętny	Wyposażenie pomieszczeń w instalacje i urządzenia wykazujące średni stopień zużycia, wymagające bieżących napraw i remontów. Zastosowane materiały i elementy wyposażenia o przeciętnej jakości.
	Pogorszony	Niski standard, brak lub mocno zużyte instalacje i urządzenia, okładziny ścian i podłóg oraz stolarka, lokale wymagające odświeżenia, częściowo wyremontowane, częściowo przeznaczone do remontu
Położenie na piętrze,	Bardzo dobre	Położenie na parterze z dostępem do ogródka, położenie na pierwszym piętrze, brak uciążliwości związanych z położeniem na piętrze (np. zacielenie, hałas z ulicy)
	Dobre	Położenie lokalu na kondygnacjach zawartych pomiędzy parterem a ostatnim piętrem; także lokalizacja na tzw. wysokim parterze
	złe	Położenie lokalu na parterze lub na ostatniej kondygnacji, wąskie klatki schodowe
Stan techniczny budynku	Dobry	Reprezentacyjne kamienice poddane pracom renowacyjnym, o dobrej i bardzo dobrej gospodarce remontowej, mogące wymagać jedynie drobnych napraw uszkodzeń wynikających z bieżącego użytkowania; klatki schodowe zadbane
	Przeciętny	Obiekty w dobrym stanie, o typowej gospodarce remontowej, mogące wymagać nakładów na remont niektórych elementów wykończenia zewnętrznego, na docieplenie lub naprawy uszkodzeń wynikających z bieżącego użytkowania; klatki schodowe wymagają odświeżenia
	pogorszony	Obiekty w średnim stanie, nadające się do remontu, budynki nie ocieplone, elewacje wymagają odnowienia, konieczna naprawa lub wymiana konstrukcji dachu lub konserwacja innych elementów konstrukcji budynku; powłoki tynkarskie wymagają odnowienia; klatki schodowe wymagają odświeżenia i remontu
Powierzchnia użytkowa	Mniejsza (+)	Lokale o powierzchni do 90 m <sup>2</sup>
	Większa (-)	Lokale o powierzchni powyżej 90 m <sup>2</sup>

Wagi cech oraz zakres współczynników korygujących:

Cecha rynkowa	Opis wycenianej nieruchomości wg cech rynkowych	Współczynnik korygujący min	Współczynnik korygujący max
Otoczenie i sąsiedztwo	Dobre	0,118	0,272
Standard wykończenia lokalu	Pogorszony	0,206	0,475
Położenie na piętrze	złe	0,059	0,136
Stan budynku	przeciętny	0,118	0,272
powierzchnia	mniejsza	0,088	0,204

## 9.2 Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych oraz wycena

Nieruchomość wyceniana,

Lokal mieszkalny położony na ostatniej kondygnacji poddaszu (strych) - cechę „położenie na piętrze” oceniam jako „złe”. Lokal o mniejszej powierzchni użytkowej. Standard lokalu oceniam na „pogorszony” – stanowi surowe pomieszczenie wymagające znacznych nakładów oraz kompleksowej adaptacji. Stan budynku oceniam na przeciętny – zewnętrzny wygląd kamienicy nie budzi większych zastrzeżeń – stan klatki schodowej, oraz części wspólnych = do remontu. Otoczenie i sąsiedztwo jest dobre (pobliskie strony tereny zielone, jednak ze względu na położenie przy jednej z ulic z brakiem dostępności miejsc parkingowych cecha otoczenie oceniam na dobry.

Nieruchomość o cenie najwyższej, Stary Targ:

Lokal położony na parterze od strony podwórza, o mniejszej pow. użytkowej (66,34), o obniżonym standardzie wykończenia, wymagający remontu. Budynek w przeciętnym stanie technicznym, Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W najbliższym otoczeniu znajduje ulica Głęboka, 200m dalej rynek. Budynek wykonany jest w tradycyjnej technologii, murowany z cegły.

Nieruchomość o cenie najniższej, Puńcowska :

Lokal położony na parterze, o większej powierzchni użytkowej (122,60),o obniżonym standardzie wykończenia. Budynek w złym stanie, do remontu, położony w cichej, zielonej okolicy na obrzeżach śródmieścia.

Na podstawie wyżej ustalonych wielkości i obserwacji rynku wielkość współczynnika korygującego dla nieruchomości wycenianej:

Cecha rynkowa	Opis wycenianej nieruchomości wg cech rynkowych	Współczynnik korygujący min	Współczynnik korygujący max	Współczynnik korygujący dla wycenianej nieruchomości
Otoczenie i sąsiedztwo	Dobre	0,118	0,272	0,195
Standard wykończenia lokalu	Pogorszony	0,206	0,475	0,206
Położenie na piętrze	złe	0,059	0,136	0,059
Stan budynku	przeciętny	0,118	0,272	0,195
powierzchnia	mniejsza	0,088	0,204	0,204
			SUMA Ui	0,0858

Stąd wartość nieruchomości:

Opis	Ilość	Jednostka
Wielkość jednostki porównawczej	81,25	m <sup>2</sup>
Wartość jednostkowa jednostki porównawczej (wsp. korygujący x cena średnia)	951,73	zł/m <sup>2</sup>
Wartość nieruchomości (81,25 m x 951,73 zł )	77 328,14	zł
Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)	<b>77 300</b>	zł

*Wszystkie obliczenia dokonywane są w arkuszu Excel z dokładnością do 2 miejsc po przecinku*

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości obliczono wg wzoru:

$$WR = W1m^2 \times Pu$$

Gdzie:

WR – wartość rynkowa

W1m<sup>2</sup> – wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu

Pu – powierzchnia użytkowa lokalu

$$WR = 81,25 \times 951,73 \text{ m}^2$$

$$WR = 77 328,14 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

$$\underline{\text{Wartość rynkowa} = 77 300 \text{ zł}}$$

## 9.6 Uzasadnienie wyniku

Określona w operacie szacunkowym jednostkowa wartość rynkowa szacowanego lokalu mieszkalnego odpowiada pod względem swego poziomu cenom transakcyjnym kupna-

sprzedaży nieruchomości podobnych na lokalnym rynku. Określona wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości mieści się w przedziale cenowym [C<sub>max</sub>; C<sub>min</sub>] i jest zbliżona do przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. W mojej opinii tak określoną wartość rynkową można uznać za realną ze względu na podobieństwo nieruchomości przyjętych do analizy porównawczej oraz aktualnie kształtujące się ceny nieruchomości podobnego rodzaju.

Do wyceny przyjąłem tylko lokale o zróżnicowanym, lecz raczej obniżonym standardzie, położone w kamienicach (lub budynkach wielorodzinnych) możliwie blisko śródmieścia Cieszyna. Ze zbioru odrzuciłem transakcję lokalami mieszkalnymi w blokach.

Należy mieć na uwadze, że wyceniany lokal to w chwili obecnej niezagospodarowany, surowy strych który wymaga poniesienia znacznych nakładów aby mógł zostać wyodrębniony oraz przystosowany do funkcji mieszkalnej. Dotychczasowe, znane rzeczoznawcy transakcje takimi „lokalami strychowymi” jednoznacznie wskazują, że ceny płacone za nabywców takich lokali znacznie odbiegają od średniej. W 2017 cena zapłacona za powierzchnie strychową przy ul. Hajduka wynosiła około 23% średniej ceny płaconej za lokal mieszkalny. W 2020 roku kiedy miejsce miała druga transakcja relacja ta wyniosła około 30%. W przypadku oszacowanej wartości relacja ta wynosi około 27% co odpowiada dotychczas zawartym na rynku takich lokali transakcjom. Powyższe wyliczenia mają charakter wyłącznie statystyczny (kontrolny), jednak biorąc pod uwagę również i tą relację wynik wyceny należy uznać za prawidłowy i prawdopodobny.

## 10. Klauzule i ograniczenia

---

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny [w zakresie NI1 Zastosowanie podejścia porównawczego, KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności] oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych – wydanie VIII poszerzone [jako tymczasowe noty interpretacyjne], a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Określona w operacie wartość nieruchomości jest wartością netto, nie obejmującą podatku VAT.
- Wraz ze zmianą sytuacji rynkowej wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- Operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu dla jakiego został sporządzony.
- Wykorzystanie operatu szacunkowego do innych celów niż to określono w operacie nie powoduje żadnych skutków prawnych w stosunku do Rzeczoznawcy sporządzającego operat.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte szacowanej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej i prawnej. Nie zostały przeprowadzone analizy geologiczne gruntu, nie przeprowadzono odkrywek w budynku.
- Ocena budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy budowlanej.



- Niniejszy operat – wartość w nim określona – jest ważny 12 miesięcy od dnia jego opracowania chyba, że wcześniej nastąpi zmiana atrybutów wpływających na wartość nieruchomości.
- Przyjęto, że nie istnieją żadne ograniczenia, uwarunkowania lub zobowiązania w stosunku do nieruchomości, które uniemożliwiałyby niezakłócone posiadanie nieruchomości.
- Wartość określona w niniejszej wycenie nie uwzględnia hipotek, zastawów, służebności lub innych obciążeń, których przedmiotem mogą być wyceniane nieruchomości.
- Uzyskane zaświadczenia o korzystaniu z nieruchomości lub inne zezwolenia na których to opiera się niniejszy operat szacunkowy przyjęto za wiarygodne.
- Nie została przeprowadzona wnikliwa analiza stanu prawnego nieruchomości, w tym tytułów i obciążeń. Oparto się na dostępnych dokumentach dostarczonych na potrzeby wyceny. W szczególności potwierdzono aktualność wpisów w księgach wieczystych i ewidencji gruntów oraz aktualność miejskiej dokumentacji planistycznej.
- W związku ze szczególną sytuacją gospodarczą w kraju związaną z zagrożeniem epidemiologicznym wycena opiera się na danych rynkowych sprzed okresu wystąpienia epidemii. Wycena niniejsza opiera się na założeniu, że rynek nieruchomości funkcjonuje w sposób sprzed epidemii. Oględzin nieruchomości dokonano osobiście, dokumentację fotograficzną wykonano osobiście. Analiza przyszłych skutków gospodarczych i ich wpływu na rynek nieruchomości nie są przedmiotem niniejszego opracowania.

## 11. Załączniki

---

- Kopia polisy OC



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1072754822**



**1 Okres ubezpieczenia: od 02.07.2022 r. do 01.07.2023 r.**

---

**2 Ubezpieczający: NIERUCHOMOŚCI MICHAŁ BALA**  
 Adres siedziby: 3 MAJA 16 m. 1, 43-400 CIESZYŃ  
 E-mail: Nieustalony  
 Telefon: Klient odmówił  
 REGON: 243329192

**3 Ubezpieczony: NIERUCHOMOŚCI MICHAŁ BALA**  
 Adres siedziby: 3 MAJA 16 m. 1, 43-400 CIESZYŃ  
 E-mail: Nieustalony  
 Telefon: Klient odmówił  
 REGON: 243329192

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
<b>4</b>	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznikowi majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

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

**Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**

		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
<b>5</b>	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznikowi majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	10 000 PLN	10 000 PLN

**Składka łączna: 219,14 PLN**

	Jednorazowo
<b>6 Termin płatności</b>	15.07.2022
Kwota w PLN	219,14

**7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
 30 1240 6960 3014 0110 2583 6324  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1072754822

**8 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 rzecznikstwa 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.

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

5.  \* 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).

6.  \* 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).

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

8.  \* 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.

9.  \* 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.

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

\*  w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:  
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechna Tworzywno 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/1072754822/8426/pc:100000418414906/BE20

## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

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

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

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

10

Potwierdzam dane kontaktowe  
NIERUCHOMOŚCI MICHAŁ BALA  
E-mail: Nie ustalono  
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:  
STAROŚCIAK JOLANTA  
ul. REYMONTA 16, 45-065 OPOLE

Data zawarcia umowy: 01.07.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

NIERUCHOMOŚCI MICHAŁ BALA

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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