

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNOWEJ ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W WAŁBRZYCHU PRZY UL. MIESZKA i 43

DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 159/24

KSIĘGA WIECZYSTA NR SW1W/00013276/8



Autor opracowania:

Kamila Klincewicz – Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień 6936



Wałbrzych, dnia 11.06.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Adres	Wałbrzych, ul. Mieszka I 43.
Księga Wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi KW nr SW1W/00013276/8.

SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI

Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 159/24 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa stanowi działkę ewidencyjną oznaczoną w rejestrze gruntów nr 159/24 o powierzchni 317 m ² położoną w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43, obręb 0006 Piaskowa Góra. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 57,29 m ² .

DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny	WR = 340 000 zł (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych)
Wartość rynkowa udziału 1/6 przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny	WR 1/6 = 57 000 zł (słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)
Wartość nieruchomości i udziału 1/6 w warunkach sprzedaży wymuszonej	WSW = 260 000 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych) WSW 1/6 = 43 000 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych)
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none">• w dniu 11.06.2024 r.• według stanu na dzień 29.05.2024 r.• na poziomie cen na dzień 29.05.2024 r.• na poziomie wizji lokalnej z dnia 29.05.2024 r.
Autor operatu	Rzeczoznawca Majątkowy Kamila Klincewicz, nr uprawnień 6936

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. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	6
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2. Opis przedmiotu wyceny	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	15
7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku	15
8. Procedura szacowania – rodzaj określanej wartości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	22
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny	25
9.1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych	25
9.2. Ustalenie wag i ich zakresów cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen transakcyjnych	26
9.3. Określenie wag cech różnicujących i zakresu współczynników korygujących	27
9.4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej	28
9.5. Określenie wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny	29
10. Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej	30
11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem	31
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe	31
13. Załączniki	32

1. Przedmiot zakres i uwarunkowania wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 159/24 (obręb 0006 Piaskowa Góra) o powierzchni 317 m² położonej w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43, w gminie Wałbrzych, w powiecie wałbrzyskim, w województwie dolnośląskim. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, w zabudowie szeregowej, o powierzchni użytkowej 57,29 m². Budynek został wybudowany w latach 70-tych w technologii tradycyjnej murowanej.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SW1W/00013276/8.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie Kancelarii Prawnej Syndyka Pana Grzegorza Wichrowskiego.

3.2. Podstawy prawne

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344)
- Rozporządzenia Rady Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029)

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1993)

W wycenie uwzględniono metodykę Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Przykłady wycen nieruchomości, Praca zbiorowa, Wydawnictwo: IDM 2013.
- Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości, autor: praca pod red. Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, wydawca: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2010.
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego, wydanie II, wydawca: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2004.
- „Szacowanie nieruchomości Rzeczoznawstwo majątkowe” pod redakcją J. Dydenki, wyd. Lex, Warszawa 2012 r.
- „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości”, wydanie III, wydawca: Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa Wacetob Sp. z o.o., Warszawa 2015 r.
- „Zasady szacowania wartości odtworzeniowej obiektów budowlanych”, wydanie 6, wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o., Warszawa 2016 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone – 29.05.2024 r.
- Księga wieczysta - Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych
- Dane z rejestru gruntów
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wałbrzych
- Informacje uzyskane z Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu
- Informacje o transakcjach nieruchomości podobnych uzyskane z Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu
- Informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego
- Lokalne agencje obrotu nieruchomościami
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	- 11.06.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 29.05.2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 29.05.2024 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 29.05.2024 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

- ✓ Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr SW1W/00013276/8. Na podstawie badania jej zapisów stwierdzono:

Typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Nr bieżący nieruchomości: 1

Działki ewidencyjne

Nr działki: 159/24

Położenie: miejscowość Wałbrzych

Ulica: Mieszka I 43

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,0317 ha

Budynki

Położenie: miejscowość Wałbrzych

Ulica: Mieszka I 43

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny o kub. 584,95 m3

Odrębność: tak

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania: 2072-02-27

Sposób korzystania: działka gruntu

Uwagi: Zgodnie z ustawą z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów przedmiotowa nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

Dział II – Własność

Właściciele

Wielkość udziału w prawie: 1/1

Jednostka samorządu terytorialnego: Gmina Wałbrzych

Użytkownicy wieczystości

Lp. 1

Wielkość udziału: 4/6

Osoba fizyczna: Halina Bychawska

Lp.2

Wielkość udziału: 1/6

Osoba fizyczna: Iwona Wita

Lp.3

Wielkość udziału: 1/6

Osoba fizyczna: Piotr Bychawski

Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteka

Nr hipoteki: 1

Napis: WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 42 078,01 zł

Udział: 2

Wierzytelność i stosunek prawny: WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2013 ROKU SYGN. AKT VI NC-E 1921782/13

Wierzyciel hipoteczny: HOIST I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 122496067

✓ **Oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów**

Arkusz mapy	Numer działki	Określenie położenia	Ozn. użyt. i kont.klas	Powierzchnia w ha	Nr KW	Udział, forma władania
7	159/24	Ul. Mieszka I 43	B - tereny mieszkaniowe	0,0317	SW1W/00013276/8	Współwłasność
Razem powierzchnia działek:				0,0317 ha		

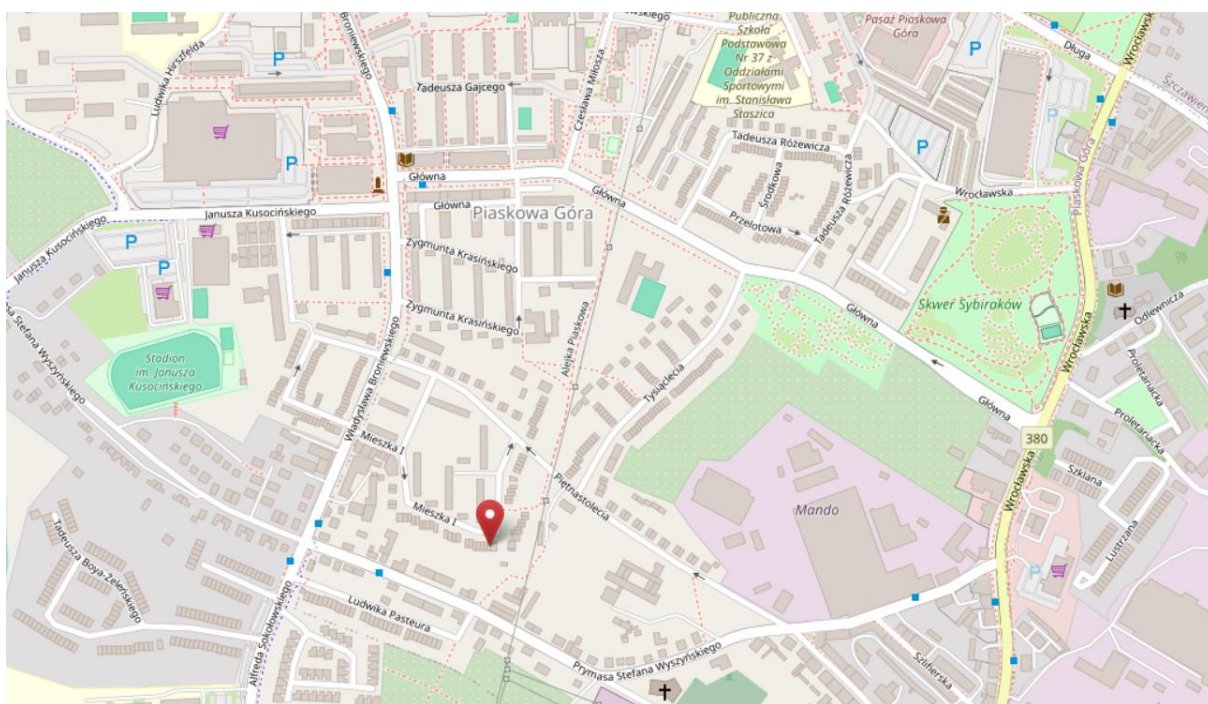
Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi oznaczenia oraz powierzchni działki, właścicieli w Księdze Wieczystej a wpisami w rejestrze gruntów. Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

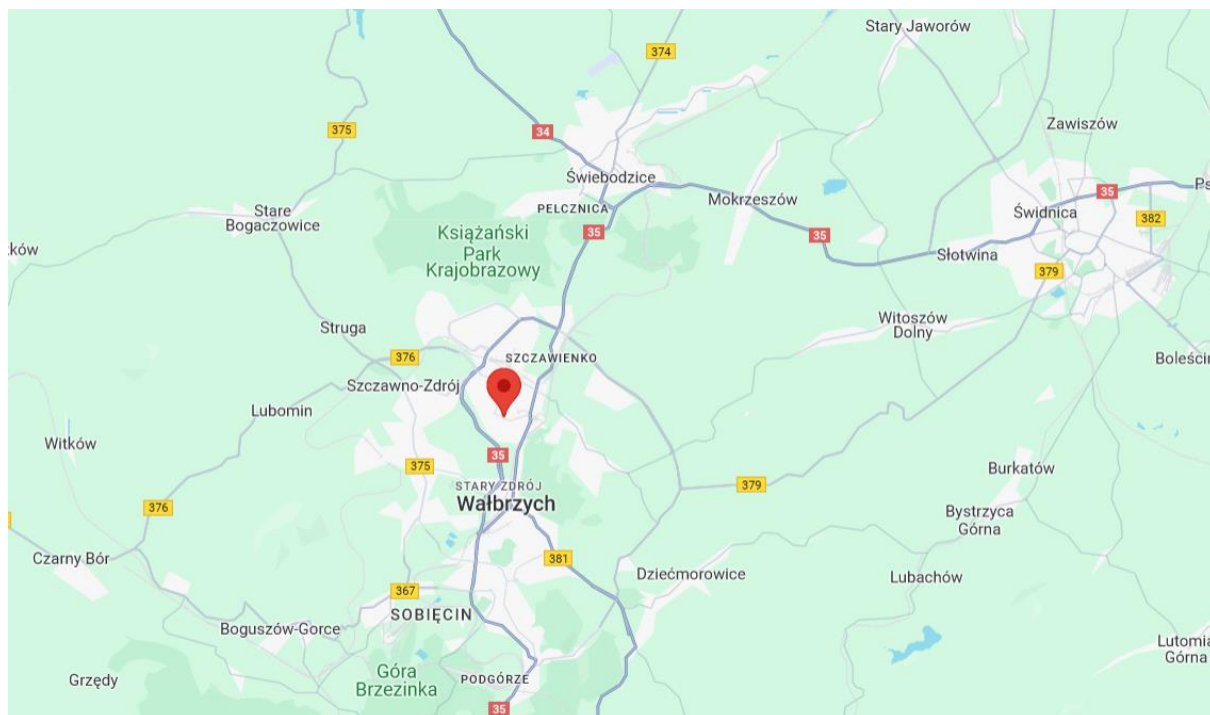
5.2. Opis przedmiotu wyceny

✓ **Lokalizacja**

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43. Nieruchomość położona w części pośredniej dzielnicy Piaskowa Góra, w sąsiedztwie podobnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą lokalną o niewielkim natężeniu ruchu drogowego. W odległości ok 1 km znajduje się droga wojewódzka prowadząca do granicy z Czechami oraz obwodnica miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią głównie budynki mieszkaniowe jednorodzinne, zespół drobnych usług takich jak sklepy spożywcze, restauracja, szkoła oraz tereny zielone. Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Wałbrzycha wynosi około 6,5 km (Wałbrzych Rynek). W bliskim sąsiedztwie znajduje się przystanek komunikacji miejskiej, wiele obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, kulturowych itp. W niedalekim sąsiedztwie położony jest także szpital.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położona w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43, działka ewidencyjna nr 159/24, KW nr SW1W/00013276/8





Wałbrzych – jest to miasto na prawach powiatu na południowym zachodzie Polski, w województwie dolnośląskim, w pobliżu granic z Republiką Czeską i Niemcami. Miasto leży na Pogórzu Zachodniosudeckim i Sudetach Środkowych w pasmie Gór Wałbrzyskich, nad rzeką Pełcznicą. Miasto Wałbrzych jest siedzibą powiatu wałbrzyskiego i jest głównym miastem aglomeracji wałbrzyskiej. Wg danych z 31.12.2016 r. miasto liczyło 114 568 mieszkańców, jest drugie w województwie (po Wrocławiu) pod względem liczności mieszkańców.

Powierzchnia miasta wynosi 85 km² i pod tym względem jest trzecim, po Wrocławiu i Jeleniej Górze, miastem w województwie dolnośląskim. Graniczy z 4 miastami: Boguszowem-Gorce i Szczawnem-Zdrój (na zachodzie), Jedliną-Zdrój (na południowym wschodzie), Świebodzicami (na północy) oraz 4 gminami: Mieroszowem, Walimiem, Starymi Bogaczowicami i Świdnicą. Przez Wałbrzych przebiega droga krajowa nr 35 prowadząca z Wrocławia do przejścia granicznego z Republiką Czeską w Golińsku. Miasto położone jest w pobliżu skrzyżowania dwóch autostrad – A4 (w odległości 40 km) i planowanej A3 (w odległości 29 km), które łączą Polskę wschodnią z zachodnią i północną z południową. W promieniu 70 km od Wałbrzycha położone są miasta: Wrocław, Legnica, Jelenia Góra, Kłodzko oraz Świdnica. Odległość z Wałbrzycha do Międzynarodowego lotniska Wrocław-Strachowice wynosi 70 km.

Wałbrzych jest ośrodkiem przemysłowym o rozwiniętym przemyśle budowlanym, motoryzacyjnym, szklarskim, chemicznym, włókienniczym, odzieżowym, spożywczym. Szczególnie rozwinięty jest przemysł ceramiczny oraz przemysł motoryzacyjny (jeden z największych ośrodków przemysłu motoryzacyjnego w Europie Środkowej). Był on dawniej dużym ośrodkiem wydobywania i przetwórstwa węgla kamiennego. W Wałbrzychu działały trzy duże kopalnie węgla kamiennego (Wałbrzych, Victoria, Julia). Ostatnią kopalnię zamknięto w połowie lat 90. Obecnie działa jedna koksownia (Victoria).

W północnej części Wałbrzycha zlokalizowana jest podstrefa Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej obejmująca tereny o łącznej powierzchni 195 ha. Jest to 4 w Europie i 22 na świecie strefa ekonomiczna. Wałbrzych stanowi drugi ośrodek akademicki w regionie – 3 wyższe uczelnie, blisko 9 tysięcy studentów.

Wałbrzych równie mocno postawił na rozwój turystyki, największym walorem turystycznym miasta i okolic jest Zamek Książ, jeden z największych zamków na świecie. Miasto promuje też Starą Kopalnię (jest to największy tego typu obiekt na świecie, kompleks powstał na terenie zamkniętej w 1996 r. Kopalni Węgla

Kamiennego Julii w Wałbrzychu). Do największych atrakcji turystycznych Wałbrzycha zalicza się również centrum Aqua Zdrój. Są to atrakcje antropogeniczne tworzące produkt stricte weekendowy i biznesowy wzbogacony o produkt turystyki kulturowej. Inne towarzyszące produkty turystyczne związane są z historią (Muzeum Porcelany), kulturą (Teatr Dramatyczny, Filharmonia Sudecka, Teatr Lalki i Aktora), rekreacją (Stado ogierów Książ, trasy piesze i rowerowe). Wałbrzych ma strefę MTB i mocno zaangażował się w promowanie kolarstwa górskiego. Powstają liczne trasy rowerowe.

Wałbrzych mocno dźwiga się ze stanu kryzysu, który narastał przez ostatnie dziesięciolecia w tempie i o skali niespotykanej w podobnych miastach w Polsce. W wyniku nagłej decyzji Rządu RP o likwidacji przemysłu wydobywczego, miasto doświadczyło dotkliwej dla mieszkańców kumulacji szeregu negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych. W większej części miasta nawarstwiły się problemy degradacji gospodarczej, społecznej, środowiskowej i technicznej. Obecnie Wałbrzych zajmuje 10 miejsce w rankingu miast, które przeznaczają najwięcej środków na wydatki inwestycyjne, na poprawę infrastruktury miejskiej. W mieście inwestycje dotyczą głównie budowy mieszkań komunalnych i żłobków ale także remonty dróg, szkół, budowa siłowni plenerowych, placów zabaw, nowych miejsc parkingowych. Społeczeństwo Wałbrzycha zgodnie powtarza, że w Wałbrzychu żyje się coraz lepiej.

Wałbrzych jest podzielony na dzielnice i osiedla mieszkaniowe. Większość dzielnic mieszkalnych to były wsie lub miasteczka, które zostały wchłonięte przez rozwijające się miasto. Obecnie Wałbrzych podzielony jest na 18 dzielnic: Biały Kamień, Gaj, Glinik Nowy, Glinik Stary, Konradów, Kozice, Książ, Lubiechów, Nowe Miasto, Poniatów, Piaskowa Góra, Podgórze, Podzamcze, Rusinowa, Sobięcín, Stary Zdrój, Szczawienko i Śródmieście.

Dzielnica Piaskowa Góra jest dzielnicą mieszkalną Wałbrzycha i jego jednostką pomocniczą. Swoją nazwę zawdzięcza złożom piasku szklarskiego, który jest wykorzystywany w hutnictwie szkła. Początkowo wchodziła w skład Szczawna-Zdroju i stanowiła jego zaplecze gospodarskie. Obecna nazwa obowiązuje od 1951. Piaskowa Góra zajmuje wzniesienie w północnej części miasta, między dolinami Szczawnika na zachodzie i Pełcznicy na wschodzie. Od północy ogranicza ją dolna linia kolejowa nr 291, poprzez którą sąsiaduje ze Szczawieniem, a na południu dociera do północnych podnóży Stróżnika i Wzgórza Gedymina z parkiem w Szczawnie Zdroju. Najstarsza część dzielnicy skupiona jest na osi obecnych ulic Wrocławskiej, kardynała S. Wyszyńskiego i H. Wieniawskiego (tak zwana SPG, tj. Stara Piaskowa Góra). Przed wojną powstało tu kilka zakładów przemysłowych, w tym huta szkła, która obecnie zaprzestała swojej działalności, a także funkcjonujące do dzisiaj: Zakłady Urządzeń Technicznych WAMAG i Dolnośląska Fabryka Lin i Drutów LINMET. Wraz z rozwojem Wałbrzycha po zakończeniu II wojny światowej Piaskowa Góra w latach 60. została wyłączona z granic administracyjnych Szczawna-Zdroju i włączona do Wałbrzycha. Wybudowano tutaj osiedle mieszkaniowe przewidziane na ok. 30 tysięcy mieszkańców. Górzysta rzeźba terenu pozwoliła na wkomponowanie w terenie zarówno wysokich budynków z tzw. wielkiej płyty, jak i jednorodzinnej zabudowy szeregowej. Znajdują się tutaj: Specjalistyczny Szpital im. dra Alfreda Sokołowskiego, dwie przychodnie lekarskie, szkoły podstawowe, trzy gimnazja (publiczne, społeczne i sportowe), Zespół Szkół nr 4 w Wałbrzychu, Społeczne Liceum, Instytut Języków Obcych.

Piaskowa Góra jest kreowana na centrum handlowe miasta. Znajdują się tu liczne punkty handlowe i usługowe, a także budynki użyteczności publicznej: filia biblioteki publicznej, Wałbrzyski Ośrodek Kultury, poczta, policja. Funkcjonują trzy parafie rzymskokatolickie, a przez pewien czas działała misja mormonów. W pobliżu Piaskowej Góry znajduje Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna.

Plany rozbudowy dzielnicy zakładały rozwój nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego. Pierwsze wzmianki prasowe ukazujące prace nad budową nowego osiedla pochodzą z 1959 r. Projekt zakładał zróżnicowaną wielkość i wysokość budynków, co miało umożliwić swobodny przepływ świeżego powietrza i zapewnić osiedlu naturalne przewietrzenie. Ukształtowanie terenu wymusiło na projektantach tarasowy układ zabudowy, który wyraźnie zauważalny jest na przykładzie czteropiętrowych budynków przy ul.

Kornela Makuszyńskiego. W obrębie tej części osiedla stanęły pierwsze w Wałbrzychu wieżowce, z których rozciąga się widok na miasto, Góry Wałbrzyskie i fragment Karkonoszy. Najbardziej istotną cechą tego wielkiego założenia był funkcjonalizm. Mieszkańcy mieli do dyspozycji w pełni wyposażone zaplecze socjalne w postaci: żłobków, szkół, przychodni, restauracji, barów, sklepów, domu kultury, terenów sportowych i rekreacyjnych. Z czasem przy ul. Zofii Nałkowskiej wygospodarowano teren pod ogrody działkowe. Wokół budynków pojawiły się pasy zieleni i place zabaw dla dzieci. Imponująca jest wciąż realizowana modernizacja budynków połączona z infrastrukturą ulic i komunikacji miejskiej. Wszystkie te udogodnienia sprawiają, że dzielnica Piaskowa Góra, może stanowić niemal odrębną jednostkę administracyjną.

Według danych Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu w 2014 roku dzielnicę Piaskowa Góra zamieszkiwało 19448 osób.



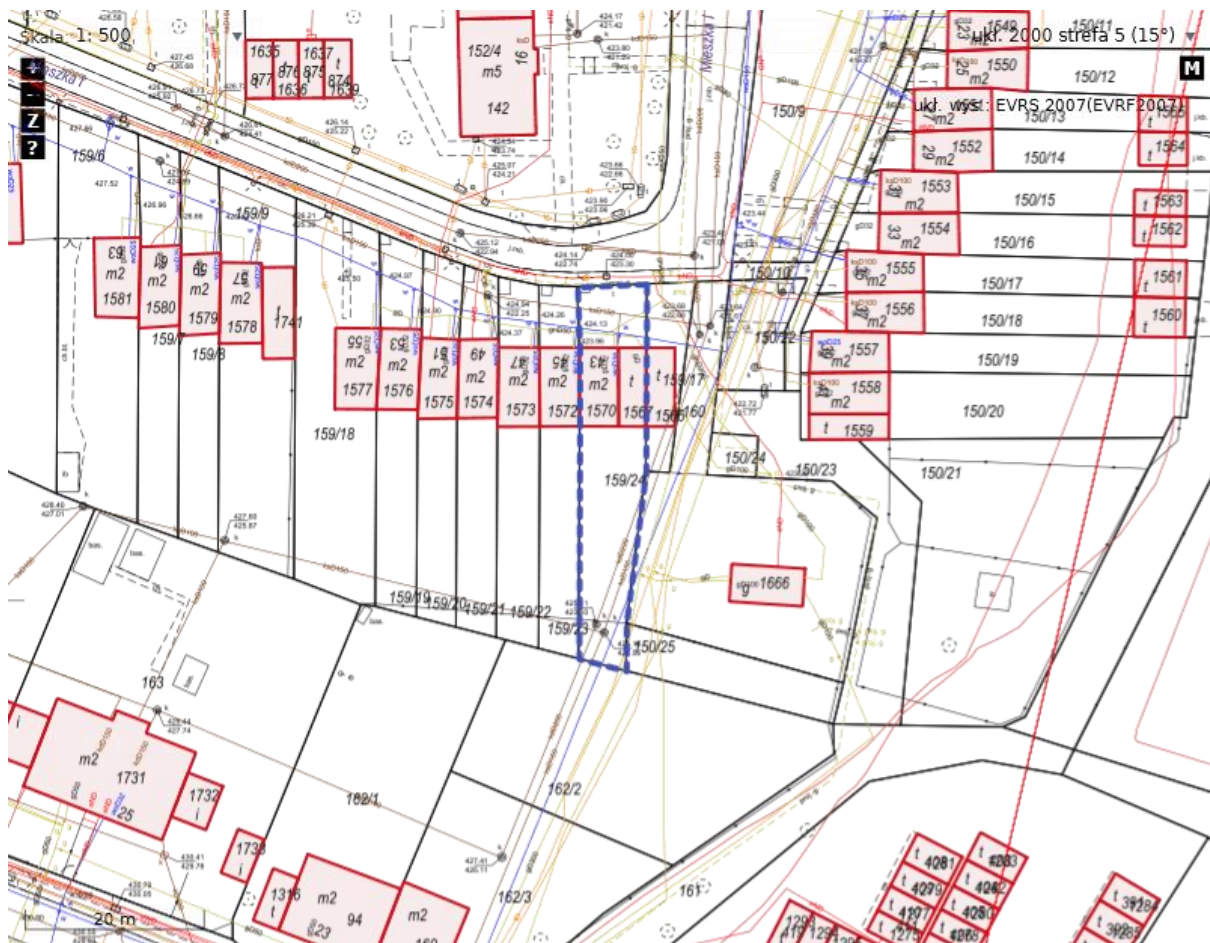
✓ ***Dostępna infrastruktura techniczna***

Nieruchomość uzbrojona jest w sieci: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna) – ul. Mieszka I. Jest to droga asfaltowa, dwukierunkowa, oświetlona, wyposażona w chodniki dla pieszych.

✓ ***Opis działki***

Nieruchomość położona jest w granicach działki oznaczonej nr ewidencyjnym 159/24, o powierzchni 317 m², teren nieruchomości posiada kształt zbliżony do regularnego. Ukształtowanie terenu płaskie. Teren działki w całości ogrodzony. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie szeregowej wraz z garażem. Pozostała część działki wykorzystywana jest jako dojście i dojazd

do budynku oraz przydomowy ogród. Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość uzbrojona w media – sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa. Przez teren działki, przez jej południowy kraniec przebiega sieć kanalizacyjna i wodociągowa.



✓ Opis budynku mieszkalnego

Budynek wybudowany został w latach 70-tych w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, w zabudowie szeregowej z garażem. Budynek usytuowany jest we frontowej części działki. Nieruchomość w dniu oględzin jest w dobrym stanie technicznym. Budynek jest po częściowym remoncie. Elementy budynku utrzymane są w stopniu zadowalającym. Zużycie techniczne budynku określa się na poziomie ok. 22 % (przy czym nie stanowi to ekspertyzy technicznej). Zużycie obliczono za pomocą tzw. metody Rossa oraz na podstawie poniższej tabeli.

Metoda nieliniowa I – stosowana dla budynków utrzymywanych w warunkach przeciętnych

$$Szt = t \cdot (t+T) / 2 \cdot T^2 \cdot 100\%$$

Gdzie:

Szt – średni stopień zużycia technicznego obiektu w procentach

t- wiek budynku w latach (przyjęto 50 lat)

T – przewidywany okres trwałości obiektu w latach (przyjęto 150 lat)

Klasyfikacja stanu technicznego, zużycie elementu w [%]	Kryteria oceny elementu
bardzo dobry 0-10	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
dobry 11-25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
średni 26-50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
zadawalający 51-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
zły 61-70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji

Podstawowe dane charakterystyczne:

Podstawowe dane charakterystyczne:

Powierzchnia zabudowy: 42 m² - dom mieszkalny i 29 m² garaż

Kubatura: 584,95 m³

Powierzchnia użytkowa: 57,29 m² (obliczona na podstawie pomiarów Rzeczoznawcy podczas oględzin. Jeśli wysokość jest równa lub większa 1,9 m należy zaliczyć 100% pomiarów. Wysokość mniejszą niż 1,9 m nie uwzględnia się jej podczas obliczeń powierzchni użytkowej.

Zestawienie pomieszczeń	Wielkość powierzchni [m ²]
PARTER	
Przedpokój	3,21
Kuchnia	3,50
Spizarka	1,00
Pokój	19,00
Parter suma pow. użytkowej	26,71
PIĘTRO	
Przedpokój	5,72
Pokój	9,34
Łazienka	2,55
Pokój	12,97
Piętro suma pow. użytkowej	30,58
Suma pow. użytkowej	57,29

Opis budynku na podstawie oględzin nieruchomości oraz w wyniku braku dokumentacji projektowej niektóre dane zostały przyjęte jako typowe dla budownictwa z lat 70-tych ubiegłego wieku.

Lp.	Elementy budynku	Opis
1	Fundamenty	Betonowe
2	Ściany konstrukcyjne	Pustak betonowy
3	Ściany wewnętrzne	Konstrukcyjne - Z cegły pełnej, z pustaków betonowych Działowe – bloczki betonowe
4	Strop	Żelbetowy
5	Schody	Drewniane
6	Stolarka okienna i drzwiowa	Stolarka okienna – PCV Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne typowe, drzwi wewnątrz nowe płytowe
7	Dach	Płaski, pokryty papą.
8	Parapety	Zewnętrzne – płytki ceramiczne Wewnętrzne – MDF
9	Elewacja	Mineralny tynk elewacyjny plus izolacja cieplna
10	Instalacje	Elektryczna Sieć wodna z sieci miejskiej Sieć kanalizacyjna do sieci miejskiej Gazowa CO kocioł gazowy

Wykończenie wewnętrzne

Elementy budynku	Opis
Podłogi i posadzki	Wiatrołap, hol – płytki ceramiczne; Kuchnia – płytki ceramiczne; Łazienka – glazura; Pokoje – panele podłogowe, taras – płyty betonowe; Podpiwniczenie – panele podłogowe, glazura
Tynki i okładziny	Tynk gipsowy i cementowo-wapienny w części pomieszczeń malowany farbą emulsyjną, w kuchni nad częścią roboczą okładzina z płytek ceramicznych, łazienka wyłożona płytkami ceramicznymi, w przedpokoju drewniana boazeria.
Stolarka wewnętrzna	Płytowa
Biały montaż	Średni stan techniczny
Elementy stałego wyposażenia	Średnia stan techniczny
Schody	Betonowe
Stan instalacji	Średni

Ocena stanu technicznego lokalu, funkcjonalności i standardu wykończenia w stanie na dzień sporządzenia wyceny

Dom mieszkalny składa się z trzech kondygnacji, budynek jest w całości podpiwniczony. Na parterze znajduje się wiatrołap, kuchnia ze spiżarnią, pokój oraz wyjście na taras i ogród. Na piętrze znajdują się 2 pokoje łazienka z WC i hall. Budynek jest ogólnie w dobrym stanie technicznym, jego zużycie techniczne wynosi ok. 22%. Budynek jest po częściowym remoncie wewnątrz i zewnątrz. Dom wykończony

materiałami przeciętnej jakości. Elementy stałej zabudowy są w średnim stanie technicznym. Dom jest funkcjonalny. Nieruchomość wyposażona w instalacje wodno-kanalizacyjną z sieci miejskiej, elektryczną i gazową. Ogrzewanie CO kocioł gazowy. Wobec powyższego stan techniczny i standard wykończenia w stanie na dzień oszacowania określa się jako **dobry**.

✓ *Opis budynku garażowego*

Do budynku dobudowany został garaż o powierzchni zabudowy 29 m² i powierzchni użytkowej ok. 25 m². Jest to budynek jednokondygnacyjny, murowany, z dachem płaskim krytym papą. Do garażu doprowadzona instalacja elektroenergetyczna. Jego stan techniczny określa się jako dobry.

6. Przeznaczenie nieruchomości

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że :

1. 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.
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.

Dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość objęty jest ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha przyjętego Uchwałą nr XII/107/19 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27.06.2019 r.

Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem **12. M5**, co stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę wielofunkcyjną. Strefa zabudowy o wysokiej intensywności.

7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku

Charakterystyka badanego rynku

RODZAJ RYNKU: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

OBSZAR RYNKU: miasto Wałbrzych, dzielnica Piaskowa Góra

OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH: od maja 2022 r. do dnia oszacowania

Podaż/Popyt

Budowa domów jednorodzinnych od 6 lat przeżywa prawdziwy rozkwit. Domy jednorodzinne są dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w mniejszych miastach i na obszarach wiejskich. Rynek domów z pewnością nie cechuje się aż taką dynamiką, jak ma to miejsce w segmencie

mieszkańcom. Wynika to z faktu, że ceny są tu znacznie wyższe, ale też znacznie mniejszy jest wolumen zakupów inwestycyjnych.

Rynek domów jednorodzinnych przechodzi aktualnie spore przeobrażenia - rynek dojrzeva, pojawia się coraz więcej produktów w kilku segmentach. Możemy wyróżnić np. szybki rozwój rynku zabytkowych posiadłości/domów luksusowych, ale też rośnie rynek pierwotny domów, rośnie rynek domów małych, kompaktowych, także segment nieruchomości powstałych z użyciem niestandardowych materiałów, w nietypowej technologii. Zmieniają się też tendencje klientów. Dziś coraz więcej osób kupuje, a nie buduje domy. Podaż od deweloperów od niedawna przewyższa budownictwo indywidualne. Obserwuje się też zmiany upodobań klientów. Dziś, inaczej niż jeszcze kilkanaście lat temu, rzadziej budujemy i kupujemy domy duże, tzw. wielopokoleniowe. Współczesny kupujący bardziej ceni sobie oszczędność w utrzymaniu nieruchomości i to widać w tendencjach. Kupno czy budowa domu to drogie inwestycje. Dlatego odpowiedzią dla tych, którzy nie mają wystarczającego kapitału, czy zdolności kredytowej są domy niewielkie, kompaktowe. To stosunkowo nowa oferta, która jednak ma swoich odbiorców. Domy małe mają stanowić namiastkę prawdziwego „pełnowymiarowego” domu. W miastach taką rolę pełnią projekty w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Widzimy dużą liczbę takich realizacji ze strony firm deweloperskich. Bliźniaki i szeregowki pozwalają zaoszczędzić przestrzeń, o którą w miastach jest trudno.

Analiza kosztorysów wskazuje na wzrost kosztów wybudowania domu w porównaniu do 2022 r. Za wzrost cen w przeważającej większości odpowiadają koszty robocizny i materiałów budowlanych a także coraz droższa ziemia. Prawdopodobnie w kolejnych latach te koszty będą jeszcze wyższe. Wzrost cen wiąże się również ze zmianami w przepisach Prawa Budowlanego związanymi z osiąganiem odpowiedniego współczynnika energii pierwotnej, który łączy parametry termoizolacyjne budynku z rodzajem ogrzewania. W praktyce oznacza to zastosowanie lepszego ocieplenia domu, wyższej klasy okien oraz odpowiedniego rodzaju ogrzewania (preferowane są odnawialne źródła energii).

Wiele badań ekonomicznych i gospodarczych wskazuje na to, że Polacy budują najwięcej domów jednorodzinnych od 8 lat. Podyktowane jest to głównie opłacalnością, ponieważ w cenie 2-3 pokojowego mieszkania można na obrzeżach miasta zbudować dom o powierzchni około dwukrotnie większej niż mieszkanie. Polacy budują przede wszystkim dlatego, że poprawia się ich sytuacja materialna. Rośnie zatrudnienie, rosną wynagrodzenia, sytuacja gospodarcza Polski jest dobra, co odczuwa wiele gospodarstw domowych. Na budowlany popyt wpływa jeszcze jeden bardzo ważny czynnik: "Mieszkania drożeją, a gdy drożeją, to działa taki mechanizm - jeżeli mieszkania są coraz droższe, to Polacy chętniej budują na własne potrzeby domy jednorodzinne". Podobna sytuacja miała miejsce w okresie ostatniego boomu, w latach 2005-2008, kiedy mocno drożały mieszkania. W największych miastach podrożały one nawet o połowę i to też spowodowało, że o ponad połowę wzrosła wówczas liczba domów budowanych przez osoby fizyczne na własne potrzeby. Jak twierdzą eksperci powołując się na dane NBP, od połowy 2013 roku mamy do czynienia z bardzo powolnymi wzrostami cen. One przyspieszyły w roku 2016 i efekt mamy natychmiastowy. Po mniej więcej roku gwałtownie wzrosła liczba domów, które Polacy zaczęli budować. Z danych GUS wynika, że w zeszłym roku przeciętna powierzchnia nieruchomości mieszkalnej, wybudowanej na własny użytek, wyniosła 145 m², choć raczej dominują metraże 120-140 m² a działka, na której budowane są domy to działka nie przekraczająca 20 arów. Główną, widoczną tendencją jest odejście od budowania domów, tzw. wielopokoleniowych, przede wszystkim ze względu na ograniczenia kosztów budowy i utrzymania ale także ze względu na zmiany społeczne i kulturowe – dziś rodziny znacznie rzadziej żyją ze sobą pod jednym dachem. Podsumowując, należy podkreślić, że decydując się na dom jednorodzinny i zakładając jego ewentualną, późniejszą sprzedaż, powinno się wybrać dom stosunkowo nowszy, funkcjonalny i w miarę możliwości nowoczesny, o metrażu mniejszym lub średnim (do 145 m²). Obserwacje te znajdują również potwierdzenie w podaży domów od deweloperów. Na rynku pierwotnym obserwujemy zwiększoną liczbę realizacji domów stosunkowo małych. Czasem zdarzają się projekty całkiem małe, np. poniżej 100 m². W większych miastach deweloperzy chcąc zaoszczędzić powierzchnię działek stawiają na zabudowę szeregową. Takie rozwiązanie cieszy się dużym popytem głównie ze względu na przystępne ceny i niejako kompromis między mieszkaniem a domem. Jednak te większe metraże mimo mniejszego popytu

nie znaczy, że są tańsze. Nie zawsze taka prawidłowość ma miejsce. Od lat najwyższe wyceny na rynku wtórnym domów, uzyskują bardzo dobrze położone nieruchomości o charakterze willi, często zabytkowe i historyczne. Cena uzależniona jest głównie od lokalizacji. Najdroższe są tzw. miejskie enklawy, a więc rejonu pozostające stosunkowo blisko centrum, ale jednocześnie dające gwarancję ciszy i spokoju oraz oferujące bliskość zieleni. Wg badań ankietowych Polacy stawiają ciągle na tradycyjną technologię budowy domu. Tzn. są to obiekty murowane z bloczku komórkowego bądź cegły ceramicznej. Typowe pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna. Z ankiet oferteo.pl wynika, że polskie domy zazwyczaj mają jedno piętro, około 1/3 to domy parterowe. Trzeba jednak dodać, że ich popularność i udział w podaży rośnie. Bardzo rzadko natomiast domy są podpiwniczone. Tylko około 15 proc. nowych inwestycji ma piwnice. Polskie domy najczęściej ogrzewane są przy użyciu pieców gazowych. Nieznaczny odsetek stawia na rozwiązania z zakresu energii odnawialnej. Tu największym wzięciem cieszą się pompy ciepła i kolektory słoneczne.

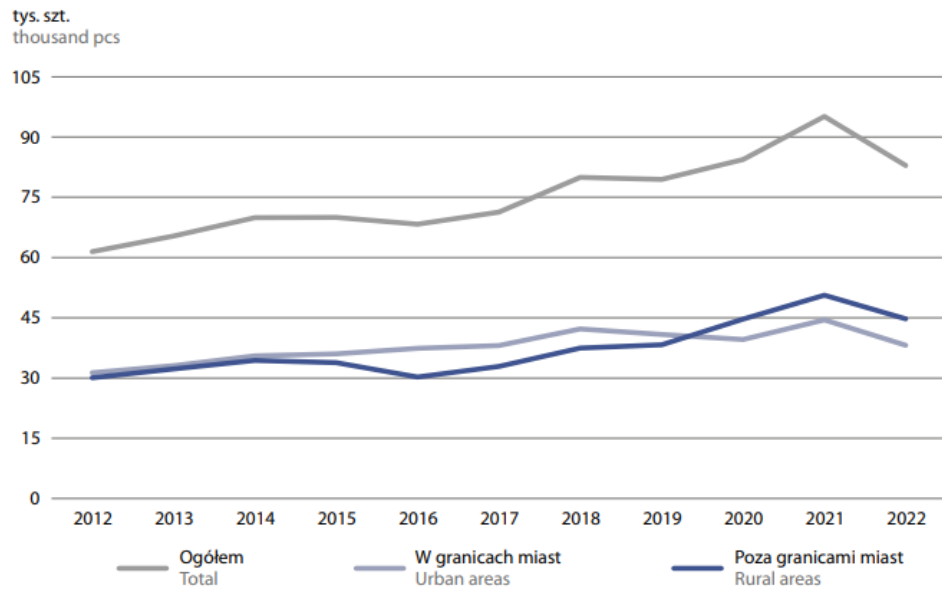
W 2022 r. odnotowano 510,80 tys. transakcji w Rejestrach Cen i Wartości Nieruchomości, które stanowią 96,20 % liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości odnotowanych przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Liczba transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2022 r. była o 16,80% niższa w stosunku do roku 2021 r. Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem spadła zaś o 2,7% w stosunku do roku 2021. Liczba nieruchomości lokalowych sprzedanych w 2022 r. spadła o 8,9% w stosunku do 2021 r, natomiast ich wartość wzrosła o 2,7 %. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych odnotowano spadek liczby transakcji o 12,9% przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji o 12,3%. W stosunku do 2021 r. Liczba transakcji gruntowych niezabudowanych przeprowadzonych w 2022 r. spadła zarówno w ujęciu ilościowym (o 26,9%) jak i w ujęciu wartościowym (o 26%) w stosunku do 2021 r. W 2022 r. większość transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich, w miastach zawarto 56,7% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami. Najwięcej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości miało miejsce w województwie mazowieckim. Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach świętokrzyskim i opolskim.

W 2022 r. zarejestrowano 82,9 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, co stanowiło 16,2% wszystkich transakcji nieruchomościami. W 2022 r. w obrocie nieruchomościami gruntowymi dominującą rolę odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły 54% w ujęciu ilościowym i 42,8% w ujęciu wartościowym. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wynosiła 524,2 tys. zł. Średnie ceny wahały się od 247,4 tys. w województwie świętokrzyskim do 783,3 tys. w województwie mazowieckim.

Od 2012 r. liczbę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje tendencja wzrostowa przy spadkach odnotowanych w latach 2016 i 2019 i 2022. Wartość transakcji rośnie od 2012 r. osiągając najwyższy poziom w 2022 r. (wzrost o 67,2% w stosunku do roku 2015 r.) W 2022 r. odnotowano spadek liczby transakcji o 12,9% przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji w stosunku do 2021 r. (o 12,3%).

Wykres 69. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2022^a

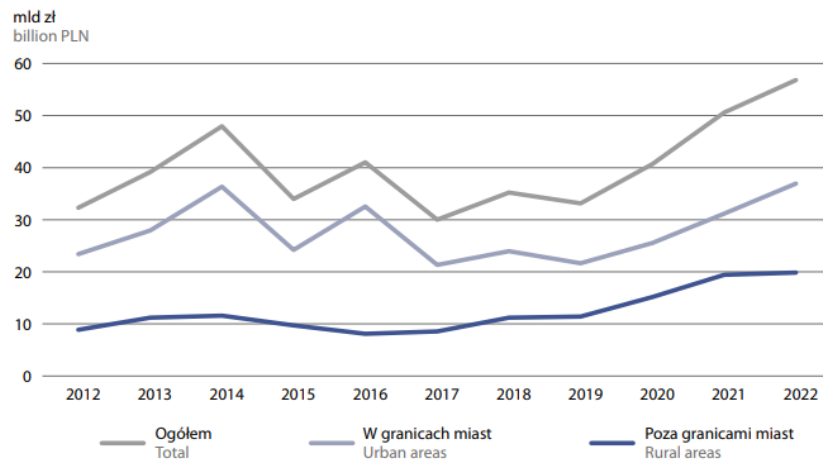
Chart 69. Number of purchase-sale transactions of built-up land properties in 2012–2022^a



^a Dane za lata 2012–2014 zostały zrewidowane w 2022 r. na podstawie zbiorów danych ponownie otrzymanych ze starostw.
^a Data for 2012–2014 were revised in 2022 on the basis of datasets reobtained from starostw.

Wykres 70. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2022^a

Chart 70. Value of purchase-sale transactions of built-up land properties in 2012–2022^a



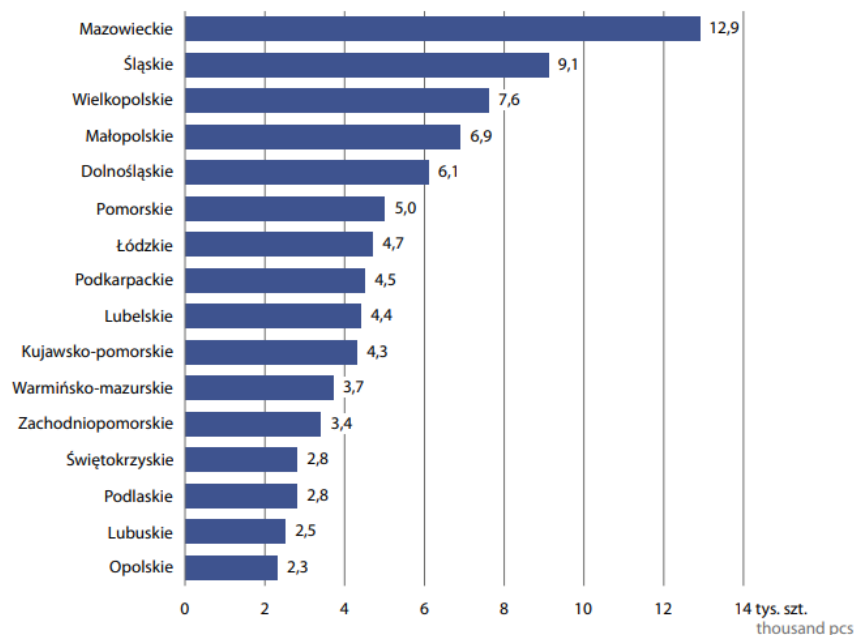
^a Dane za lata 2012–2014 zostały zrewidowane w 2022 r. na podstawie zbiorów danych ponownie otrzymanych ze starostw.
^a Data for 2012–2014 were revised in 2022 on the basis of datasets reobtained from starostw.

Tablica 27. Wielkość sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2022 r.
Table 27. Sales of built-up land properties by voivodships in 2022

Wyszczególnienie Specification	Liczba transakcji Number of transactions		Wartość Value	
	w liczbach bezwzględnych in absolute numbers	w % in %	w tys. zł in thousand PLN	w % in %
Polska Poland	82 894	100,0	56 822 662	100,0
Dolnośląskie	6 056	7,3	4 298 520	7,6
Kujawsko-pomorskie	4 270	5,2	1 965 231	3,5
Lubelskie	4 429	5,3	1 621 436	2,9
Lubuskie	2 526	3,0	1 253 479	2,1
Łódzkie	4 689	5,7	2 720 525	4,8
Małopolskie	6 860	8,3	5 825 434	10,3
Mazowieckie	12 904	15,7	14 925 907	26,3
Opolskie	2 261	2,7	1 055 623	1,8
Podkarpackie	4 456	5,4	1 909 558	3,4
Podlaskie	2 814	3,4	1 285 019	2,2
Pomorskie	5 011	6,0	4 615 417	8,1
Śląskie	9 141	11,0	5 309 724	9,3
Świętokrzyskie	2 816	3,4	1 783 114	3,1
Warmińsko-mazurskie	3 687	4,4	1 462 234	2,6
Wielkopolskie	7 552	9,1	4 485 007	7,9
Zachodniopomorskie	3 422	4,1	2 306 434	4,1

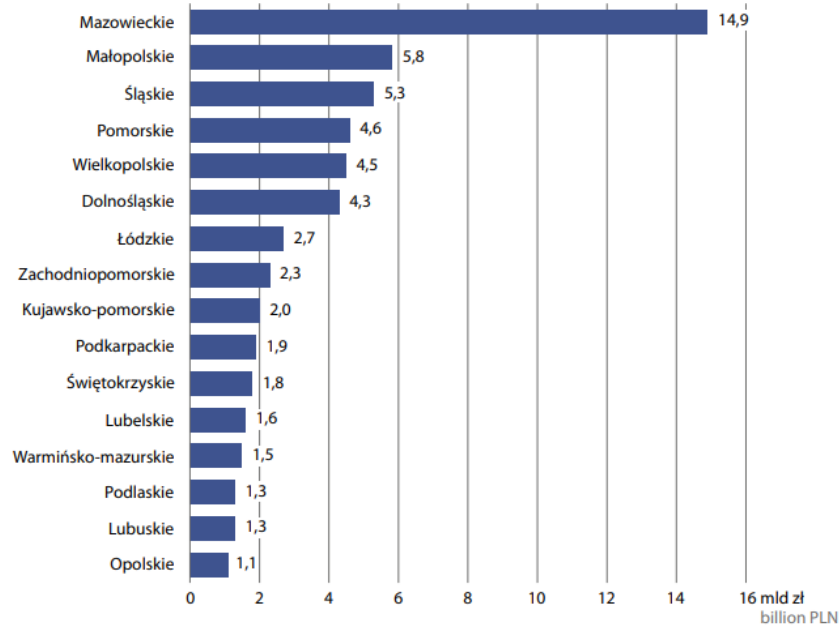
Wykres 74. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2022 r.

Chart 74. Number of purchase-sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2022



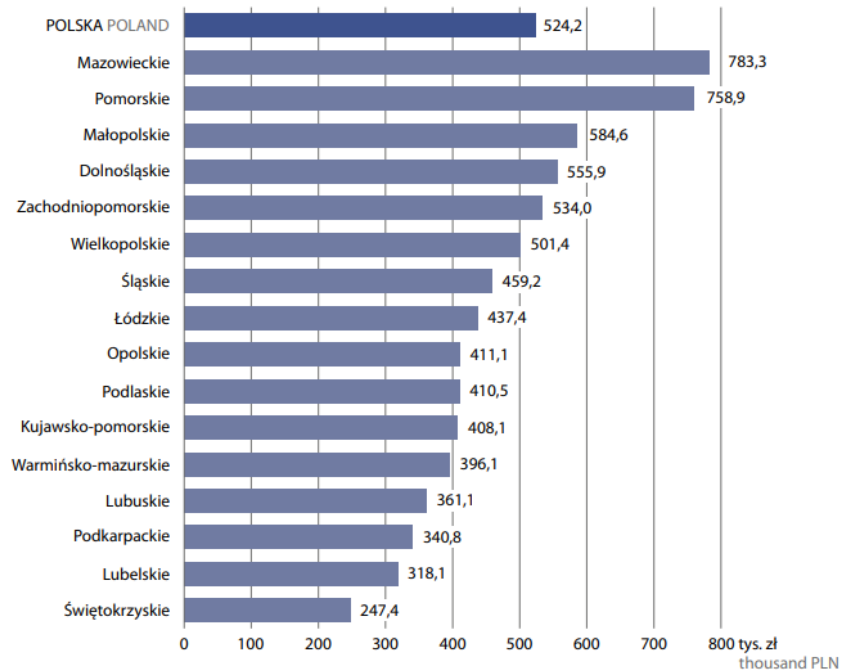
Wykres 75. Wartość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2022 r.

Chart 75. Value of purchase-sale transactions of built-up land properties by voivodships in 2022



Wykres 80. Średnia cena nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wg województw w 2022 r.

Chart 80. Average price of properties built-up with residential buildings by voivodships in 2022



Źródło: GUS

Analiza cen transakcyjnych

W analizowanym okresie, tj. od maja 2022 r. do dnia oszacowania (2 lata) odnotowano na analizowanym rynku kilkanaście wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami jednorodzinny. Transakcje dotyczyły domów wybudowanych po 1960 r. będących w bardzo dobrym, dobrym i średnim stanie technicznym i standardzie wykończenia. Najwięcej oferowanych do sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych na lokalnym rynku to budynki w zabudowie szeregowej, o powierzchni użytkowej z przedziału do 100 mkw.

Większość odnotowanych transakcji na lokalnym rynku odnosiło się do budynków w zabudowie szeregowej - 70 % odnotowanych w badanym okresie transakcji. Pozostałe 30% to transakcje domami w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej. Wynika to ze specyfiki budowy w miastach w latach 60-tych jak i obecnie. Buduje się osiedla domów szeregowych, w korzystnych lokalizacjach, na peryferiach miast, z dobrym dostępem komunikacyjnym. Zabudowa zwarta charakteryzuje się dużą intensywnością zabudowy, małą powierzchnią i jest niejako kompromisem pomiędzy mieszkaniem w lokalizacjach dobrze skomunikowanych z pozostałą częścią miasta a domem mieszkalnym. Przedmiotem obrotu były nieruchomości których powierzchnia gruntu, zawierała się w przedziale od około 145 mkw. do 430 mkw. Działki te zabudowane były głównie budynkami z zabudowie szeregowej. W analizowanym okresie przedmiotem obrotu na lokalnym rynku były budynki mieszkalne jednorodzinne, których powierzchnia oscylowała w przedziale od około 70 mkw. do ok. 120 mkw. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych na terenie obszaru objętego analizą budynków wynosiła około 97 mkw.

Wyższą cenę odnotowano za budynki o powierzchniach mniejszych, z przedziału do 100 mkw. niższą cenę osiągały nieruchomości o większych powierzchniach użytkowych, powyżej 100 mkw.

Całkowite ceny transakcyjne sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych podobnych do nieruchomości wycenianej na rynku lokalnym zawierają się w przedziale od 370 000 do 730 000. Średnia cena transakcyjna wyniosła ok. 552 000 zł, a mediana wyniosła ok. 522 000 zł.

Jednostką porównawczą w zastosowanym w opracowaniu modelu wyceny jest 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku. W poniższej analizie przeanalizowano zatem ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w badanym okresie.

Przy ustaleniu powierzchni budynków, w przypadku braku jej podania w akcie notarialnym lub dostępnych rejestrach zastosowano przeliczanie powierzchni budynków na podstawie powierzchni zabudowy stosując wzór:

$$P = P. \text{ zab.} * \text{liczba kondygnacji} * 0,80$$

Do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni piwnic, strychów, garaży ani wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny na lokalnym rynku w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od ok. 4800 zł/mkw. do ok. 7000 zł/mkw. Średnia cena wynosiła ok. 5700 zł/mkw., a mediana ok. 5600 zł/mkw.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przyjmowane do porównań ceny transakcyjne powinny uwzględniać zmianę poziomu wskutek upływu czasu. Poddano wobec tego analizie nieruchomości podobne badając tak zwany trend czasowy. Ustalono, że na badanym rynku i w analizowanym okresie nie można zauważyć zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu – nie zachodzi wyraźny wzrost czy też spadek cen w czasie z powodu zbyt małej liczby danych. W tej sytuacji nie aktualizowano cen transakcyjnych.

8. Procedura szacowania – rodzaj określonej wartości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Uwarunkowania prawne ogólne

Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności oraz innych praw do nieruchomości. (*par. 3 ust. 1 rwn*). W wyniku wyceny dokonuje się: określenia wartości rynkowej, określenia wartości odtworzeniowej, ustalenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. Określenia tych wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi. (*art. 150 ust. 1 i 5 ugn*)

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. (*art. 152 ugn*)

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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (*art. 154 ust. 1 ugn*).

Przyjęty w wycenie rodzaj wartości, podejścia, metody i techniki wyceny

Biorąc pod uwagę czynniki określone w art. 154 ust. 1 ugn, ustalenia ze zleceniodawcą oraz inne uwarunkowania prawne i faktyczne, w niniejszym operacie szacunkowym wyceny nieruchomości dokonano uwzględniając następującą metodologię:

⇒ rodzaj wartości – wartość rynkowa według cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego oraz stanu na dzień oględzin nieruchomości (przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej);

Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. (*art. 151 ust. 2 ugn*). 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. (*art. 151 ust. 1 ugn*)

Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. (*art. 152 ust. 3 ugn*)

Jednocześnie, zgodnie z Europejskimi Standardami Wyceny (*ESW 1. Wartości rynkowe*):

⇒ Wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik aktywów, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni czas eksponowania nieruchomości na rynku.

- ⇒ *Wartość* nie oznacza konkretnej ceny, faktycznej kwoty, jaka może zostać ostatecznie zapłacona w danej transakcji pomiędzy konkretnymi stronami. W kontekście rynku charakteryzującego się znacznym stopniem konkurencji jest to raczej szacunkowa kwota, której zapłaty można się rozsądnie spodziewać, to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna w warunkach rynkowych istniejących w dniu wyceny. Szacunek ten wyklucza w szczególności kwotę podwyższoną lub obniżoną w rezultacie jakichkolwiek warunków lub okoliczności, takich jak nietypowe finansowanie, ustalenia dotyczące sprzedaży lub wynajmu, szczególne czynniki do uwzględnienia lub zezwolenia przyznane przez kogokolwiek związanego ze sprzedażą lub też jakikolwiek element posiadający wartość szczególną.
- ⇒ Wartość rynkowa aktywów w pełni odzwierciedla ich potencjał, o ile takowy istnieje na rynku. Może zatem uwzględniać inne możliwe zastosowania aktywów, które staną się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian np. nowych zezwoleń na rozwój (rozbudowę), odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych możliwości.
- ⇒ Wartość rynkowa nie jest określeniem wartości w ujęciu długoterminowym, a jedynie na chwilę hipotetycznej transakcji (data wyceny).

Zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych oraz w sprawie zmiany rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 4 lipca 2012r. nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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”(par. 76 ww. rozp.).

Uwarunkowania zastosowania podejścia porównawczego i metody porównywania parami

Podejście porównawcze

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 wpływające na poziom cen, zwłaszcza na ich zróżnicowanie, a także warunki dokonania transakcji. (*art. 153 ust. 1 ugn, par. 4 ust. 1 rwn oraz pkt 3.1. NI 1*)

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z tym zastrzeżeniem, że ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy. (*par. 5 ust. 1, 2 i 3 rwn oraz pkt 3.7. NI 1*)

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. (*pkt 3.3. NI 1*)

Nieruchomość podobną stanowi nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość. (art. 4 pkt 16 ugn oraz pkt 3.2. NI 1)

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. (pkt 3.9. NI 1)

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. (pkt 6.3. do 6.5. NI 1)

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (par. 4 ust. 2 rwn)

Metoda korygowania ceny średniej

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną (par. 8 ust. 2 rwn oraz pkt 5.1. NI 1)

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej (pkt 5.2. NI 1):

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. (pkt 6.1. NI 1).

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

9.1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

Wyceny nieruchomości dokonano przy wykorzystaniu dostępnych danych dotyczących transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi domami mieszkalnymi, do których doszło w Wałbrzychu, w dzielnicy Piaskowa Góra. W okresie od maja 2023 r. dnia wyceny odnotowano kilkanaście transakcji, odrzucono transakcje, które rażąco odstawały od pozostałych i co do których pojawiły się wątpliwości szczególnych warunków zawarcia transakcji. Rynek nieruchomości budynkowych o charakterze domów jednorodzinnych na analizowanym terenie jest rynkiem dosyć aktywnym. Wśród zebranych do analizy transakcji znajdują się domy o małych i średnich powierzchniach użytkowych. Jako jednostkę porównawczą przyjęto jednostkową cenę transakcyjną.

Poniżej przedstawiono transakcje nieruchomościami podobnymi wykorzystane w dalszej procedurze obliczeniowej.

Lp.	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działki [w m ²]	Powierzchnia użytkowa [w m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1.	21.06.2022	Pasteura	680000	195	104,98	6477,42
2.	22.09.2022	Tysiąclecia	480000	330	89,2	5381,17
3.	05.10.2022	Sokołowskiego	700000	430	121,6	5756,58
4.	05.10.2022	Piętnastolecia	520000	145	87,52	5941,50
5.	30.11.2022	Boya-Żeleńskiego	595000	370	105	5666,67
6.	16.01.2023	Środkowa	370000	184	74,24	4983,84
7.	23.02.2023	Boya-Żeleńskiego	730000	340	105	6952,38
8.	20.04.2023	Różewicza	425000	229	72	5902,78
9.	21.04.2023	Sokołowskiego	650000	260	121,6	5345,39
10.	04.07.2023	Tysiąclecia	477500	291	90,4	5282,08
11.	28.12.2023	Boja-Żeleńskiego	580000	242	105,84	5479,97
12.	22.01.2024	Judyma	498000	189	104,27	4776,06

13.	19.02.2024	Różewicza	500000	402	91,52	5463,29
14.	06.03.2024	Tysiąclecia	525000	424	83	6325,30

Cena średnia = 5695,32 zł/m²

Mediana = 5573,32 zł/m²

Cena minimalna = 4776,06 zł/m²

Cena maksymalna = 6952,38 zł/m²

Wsp. korygujący dolny (Ui) = 0,84

Wsp. korygujący górny (Ui) = 1,22x

9.2. Ustalenie wag i ich zakresów cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Analiza rynku ma na celu m.in. ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. (pkt 3.5. NI 1). Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. (pkt 3.6. NI 1)

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości, analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych, badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, inny wiarygodny sposób. (pkt 3.10. NI 1)

Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. (pkt 3.8. NI 1)

W niniejszym operacie jako główne determinanty w procesie wyodrębniania opisanych zbiorów przyjęto opisy zawarte w umowach sprzedaży (aktach notarialnych) oraz możliwość dokonania bezpośredniej lub pośredniej oceny cech. Przy ocenie cech wykorzystano wszystkie dostępne źródła informacji, zarówno konstytucyjne wymienione w art. 155 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, jak i źródła fakultatywne. W ramach źródeł konstytucyjnych wykorzystano dostępne dane o nieruchomościach zawarte w szczególności w księgach wieczystych, katastrze nieruchomości, ewidencji sieci uzbrojenia terenu, planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz decyzjach o warunkach zabudowy. W ramach danych fakultatywnych wykorzystano dane pochodzące ze Spółdzielni Mieszkaniowej, od firm zarządzających nieruchomościami, pośredników oraz rzeczoznawców, a także dane pochodzące z analizy ofert umieszczanych w serwisach internetowych. W wyniku analizy przyjęto następujące cechy (atrybuty) rynkowe: stan techniczny budynku oraz funkcjonalność i standard wykończenia, wielkość powierzchni użytkowej, wielkość działki oraz rodzaj zabudowy i występowanie dodatkowej zabudowy w postaci budynków gospodarczo-garazowych. Nie przyjęto cechy związanej z lokalizacją, ponieważ wszystkie transakcje dotyczą nieruchomości położonych w granicach jednego osiedla. Wagi cech ustalono w oparciu o wyniki analizy danych o cechach i cenach rynkowych nieruchomości podobnych oraz poprzez analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszary rynków lokalnych. Wyniki

skonfrontowano również z obserwacjami preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, o których informację uzyskano od podmiotów obsługujących lokalne rynki nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	35%	Bardzo dobry	Budynek w dobrym stanie technicznym, po kapitalnym remoncie, wykończony materiałami bardzo dobrej jakości.
			Dobry	Budynek ogólnie w dobrym stanie technicznym, po częściowym remoncie, wymagający drobnych prac remontowych, konserwacyjnych, uzupełnień, impregnacji, wykończony materiałami standardowej jakości.
			Średni	Budynek w średnim stanie technicznym wymagający co najmniej częściowego remontu kapitalnego i odświeżenia, wykończony materiałami starszej generacji.
2	Powierzchnia użytkowa	20%	Mała	Poniżej 85 m ²
			Średnia	Pomiędzy 85-100 m ²
			Duża	Powyżej 100 m ²
3	Powierzchnia działki	20%	Duża	Powyżej 350 m ²
			Średnia	Pomiędzy 250-350 m ²
			Mała	Do 250 m ²
4	Rodzaj zabudowy	15%	Bardzo dobra	Zabudowa bliźniacza
			Dobra	Zabudowa szeregową skrajną
			Średnia	Zabudowa szeregową
5	Dodatkowa zabudowa	10%	Jest	Na terenie działki znajduje się dodatkowa zabudowa w postaci budynków gospodarczo-garażowych
			Brak	Brak dodatkowej zabudowy

9.3. Określenie wag cech różnicujących i zakresu współczynników korygujących

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

Cenę maksymalną $C_{max} = 6952,38 \text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{\min} = 4776,06 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią $C_{\text{śr}} = 5695,32 \text{ zł/m}^2$

Wsp. korygujący górny $U_i = 1,22$

Wsp. korygujący dolny $U_i = 0,84$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie analogii do podobnych pod względem rodzaju i obszary rynków lokalnych a także preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Współczynniki korygujące U_i		
		U_i Dolny	U_i średnie	U_i Górny
Stan techniczny, Funkcjonalność i standard wykończenia budynku	35%	0,29	0,35	0,43
Wielkość pow. użytkowej	20%	0,17	0,20	0,24
Wielkość pow. działki	20%	0,17	0,20	0,24
Rodzaj zabudowy	15%	0,13	0,15	0,18
Dodatkowa zabudowa	10%	0,08	-	0,12
Suma	100%	0,84	-	1,22

Opis nieruchomości wycenianej w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia – dobry

Powierzchnia użytkowa – mała (powierzchnia użytkowa wynosi 57,29 m²)

Wielkość działki – średnia (działka ma powierzchnię 317 m²)

Rodzaj zabudowy – dobra (zabudowa szeregową skrajną)

Dodatkowa zabudowa – jest (budynek garażu o pow. użytkowej ok. 25 m²)

9.4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na ceny transakcyjne, poddano nieruchomość o najniższej i najwyższej cenie jednostkowej z przyjętych do analizy.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 22.01.2024 r.

Lokalizacja: Wałbrzych ul. Judyma

Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia budynku – średni

Powierzchnia użytkowa – duża (104,27 m²)

Powierzchnia działki – mała (189 m²)

Rodzaj zabudowy – średnia (zabudowa szeregowa)

Dodatkowa zabudowa – brak

Cena transakcyjna – 498 000 zł

Cena jednostkowa – 4776,06 zł/m²

Nieruchomość ocenie maksymalnej

Data transakcji: 23.02.2023 r.

Lokalizacja: Wałbrzych ul. Boya-Żeleńskiego

Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia budynku – bardzo dobry

Powierzchnia użytkowa – duża (105 m²)

Powierzchnia działki – średnia (340 m²)

Rodzaj zabudowy – średnia (zabudowa szeregowa)

Dodatkowa zabudowa – brak

Cena transakcyjna – 730 000 zł

Cena jednostkowa – 6952,38 zł/m²

9.5. Określenie wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Udział cechy [%]	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących ui
1	Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia	dobry	35%	0,29	0,35	0,43	0,35
2	Wielkość pow. użytkowej	mała	20%	0,17	0,20	0,24	0,24
3	Wielkość pow. działki	średnia	20%	0,17	0,20	0,24	0,20
4	Rodzaj zabudowy	dobry	15%	0,13	0,15	0,18	0,15
5	Dodatkowa zabudowa	jest	10%	0,08	-	0,12	0,12
Suma			100%	0,84	-	1,22	1,07
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]			57,29				

Wartość jednostkowa po skorygowaniu [zł/m²]	5942,36
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	340 437,80 zł
Po zaokrągleniu:	340 000 zł

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny w stanie na dzień sporządzenia wyceny wynosi:

$$W = 5942,36 \text{ zł/m}^2 * 57,29 \text{ m}^2 = 340 438,80 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 340 000 zł

Słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych.

Obliczenie wartości udziału 1/6 w ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny wynosi:

Lp.	Wartość rynkowa	Wielkość udziału	Wartość rynkowa (po zaokrągleniu)
Nieruchomość gruntowa zabudowana	340 000	1/6	57 000

10. Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WSW = W_r * W_a * W_c$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **15 %**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

W_a = 0,90 (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,85$ (15 % obniżenia wartości).

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny

$$WRW = 340\ 000\ \text{zł} \times 0,90 \times 0,85 = 260\ 100\ \text{zł} \approx 260\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych

Lp.	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wielkość udziału	Wartość dla sprzedaży wymuszonej (po zaokrągleniu)
Nieruchomość gruntowa zabudowana	260 000 zł	1/6	43 000

11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny według stanu i cen na dzień wyceny wynosi:

$$WR = 340\ 000,00\ \text{zł}.$$

Słownie: trzysta czterdzieści tysięcy złotych.

Uzasadnienie

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (**340 000,00 zł**) jest wartością rynkową. Do określenia tej wartości wykorzystano transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych z lokalnego rynku, o bardzo zbliżonych cechach. Wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p.u. przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 5942,36 zł. Wartość jednostkowa zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. Wartość jednostkowa ze względu na dobry stan techniczny i standard wykończenia budynku, dosyć korzystną wielkość działki i powierzchnię oraz rodzaj zabudowy kształtuje się nieco powyżej jednostkowej ceny średniej zaobserwowanej na danym rynku. Dodatkowo, dla potrzeb Zleceniodawcy oszacowano wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej na poziomie 260 000 zł.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego i właściciela, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. niniejszej ustawy. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził,

- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony,
- Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, ani udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu,
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca, nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej,
- Operat szacunkowy sporządzono w dwóch egzemplarzach,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,

13. Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna
- Kopia wypisu z rejestru gruntów
- Polisa OC zawodowa Rzeczoznawcy Majątkowego

Do operatu szacunkowego zostały dołączone istotne dokumenty dotyczące nieruchomości wykorzystane przy jego sporządzaniu, z wyłączeniem dokumentów zawierających dane powszechnie dostępne, zgodnie z art. 79. Ust. 4 Rozporządzenia (chodzi przede wszystkim o odpisy z ksiąg wieczystych, czy informacje wynikające z dokumentów planistycznych publikowanych powszechnie na stronach internetowych poszczególnych gmin).



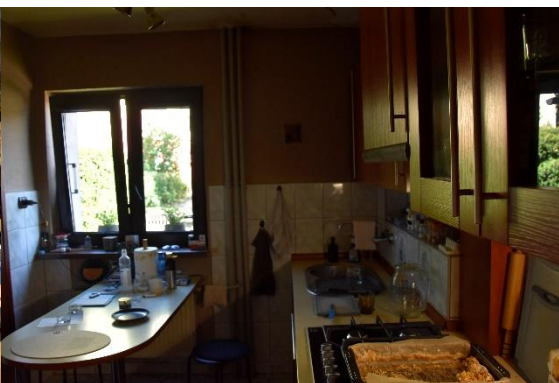
Wałbrzych, dnia 11.06.2024 r.

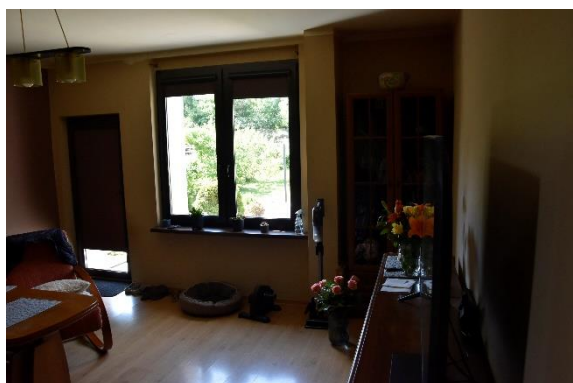
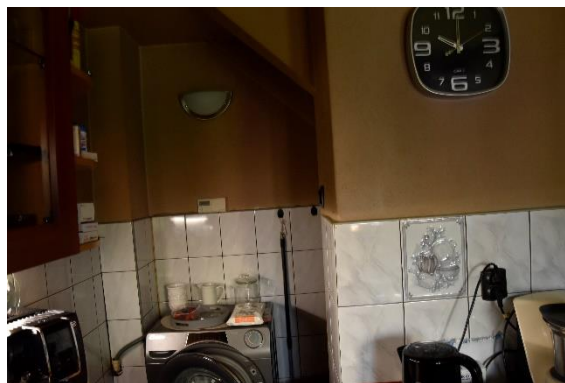
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Nieruchomość z zewnątrz

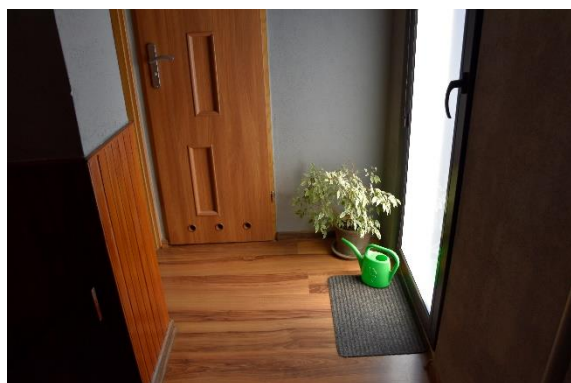


Widok pomieszczeń na parterze

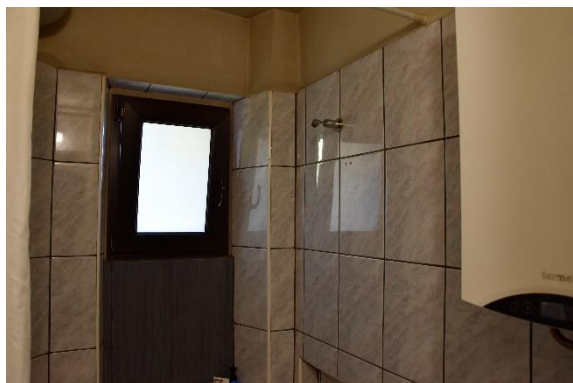
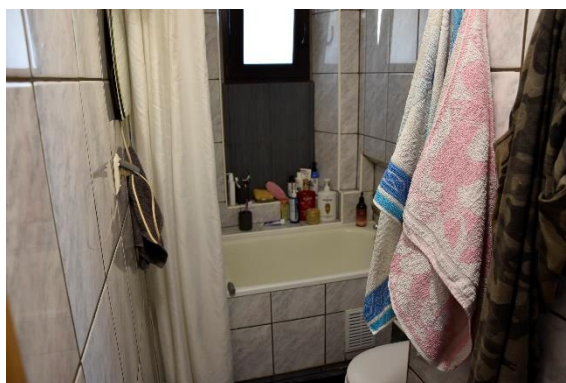
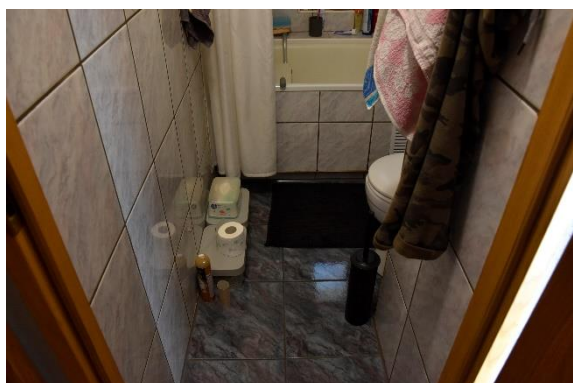




Widok pomieszczeń na piętrze



Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położona w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43, działka ewidencyjna nr 159/24, KW nr SW1W/00013276/8

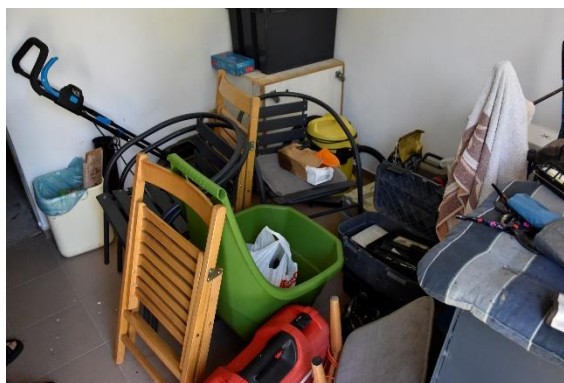
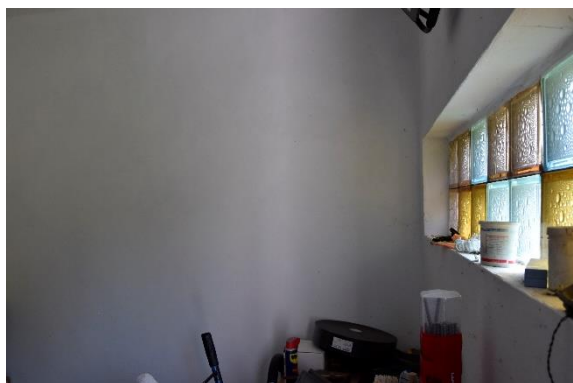


Widok pomieszczeń w piwnicy



Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położona w Wałbrzychu przy ul. Mieszka I 43, działka ewidencyjna nr 159/24, KW nr SW1W/00013276/8

Widok garażu



Widok drogi dojazdowej, sąsiedztwa i otoczenia



Znak sprawy: BGK.6621.1.638.2024

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **m. Wałbrzych**
Jednostka ewidencyjna: **026501_1, M. Wałbrzych**
Obręb ewidencyjny: **0006, Piaskowa Góra Nr 6**

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-06-2024 13:21:53

Nr jednostki rejestrowej: G68

Osoby: 3

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
4/6 współwłasność	Bychawska Halina Zofia (Frydolin, Helena) adres: ul. Mieszka I 43, 58-309 Wałbrzych
1/6 współwłasność	Bychawski Piotr (Zbigniew, Halina) adres: ul. Mieszka I 43, 58-309 Wałbrzych
1/6 współwłasność	Wita Iwona Barbara (Zbigniew, Halina) adres: ul. Mieszka I 43, 58-309 Wałbrzych

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
159/24 026501_1.0006.159/24	Wałbrzych, ul. Mieszka I 43	0.0317	B	0.0317	SW1W/00013276/8

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1567, 1570.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0317	ha
Słownie:	trzysta siedemnaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	026501_1.0006.1567_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	026501_1.0006.159/24	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 29 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	ul. Mieszka I 43	
Rodzaj wg KST	budynki transportu i łączności	
Uwagi:	-	

Identyfikator	026501_1.0006.1570_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	026501_1.0006.159/24	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 42 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres	Wałbrzych, ul. Mieszka I 43	
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	
Uwagi:	-	

Sporządził(a): Sylwia Sidor

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez: Sylwia Sidor
Data: 2024.06.10 13:27:05 CEST

dokument został podpisany elektronicznie

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1024853810



1	Okres ubezpieczenia: od 02.11.2023 r. do 01.11.2024 r.
2	Ubezpieczający: PROPERTY WYCENA NIERUCHOMOŚCI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KAMILA KLINCIEWICZ Adres siedziby: STEFANA OKRZEŃ 9 m. 4, 5B-300 WAŁBRZYCH E-mail: WYCENA.WALBRZYCH@GMAIL.COM Telefon: +48 725570966 REGON: 368458596
3	Ubezpieczony: PROPERTY WYCENA NIERUCHOMOŚCI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KAMILA KLINCIEWICZ Adres siedziby: STEFANA OKRZEŃ 9 m. 4, 5B-300 WAŁBRZYCH E-mail: WYCENA.WALBRZYCH@GMAIL.COM Telefon: +48 725570966 REGON: 368458596
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR 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.
5	Składka łączna: 158,89 PLN Jednorazowo kwota w PLN: 158,89 Termin płatności: 13.11.2023
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 15 1240 6960 3014 0110 1796 4753 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1024853810
7	Warunki ubezpieczenia 1. 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 Burze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z praw dochodzenia roszczeń regresowych Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych wyplaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> Wyrażam zgodę na przesłanie 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input checked="" 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). 6. <input checked="" 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 przetwarzania odpowiedzialnej oferty. 7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcy danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezobowiązującym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. <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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input checked="" 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). 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, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1024853810/pc:100000516204821/BE20 PIN: 4506

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/23G11.01/20231031.1101/proddpou02-265862591.3/FILE/pc:100000516204821

1/2





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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobście 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);
 - 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;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - in postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, 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.
- W szczególnej skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargę lub zażalenie i udzielenie odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargę lub zażalenie.
 - Osoba fizyczna, która zgłasza reklamację, skargę lub zażalenie zostaje dostarczona osobie, która je zgłasza:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
 - Osoba fizyczna, która zgłasza reklamację, przysługujące prawo wniesienia do Sędziaka Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzupełnienia rozszczeł w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby, w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargę i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot skławy.
- Reklamacje unieważnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cztery rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na inny trwały nośnik. 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 Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rf.gov.pl.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
PROPERTY WYCENA NIERUCHOMOŚCI RZECZoznawca MAJĄtkowy KAMILA
KLINCEWICZ
E-mail: WYCENA.WALBRZYCH@GMAIL.COM
Telefon:

Data zawarcia umowy: 30.10.2023 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
PROPERTY WYCENA NIERUCHOMOŚCI
RZECZoznawca MAJĄtkowy KAMILA
KLINCEWICZ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedsiębiorcy PZU SA
POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
K.R. KLINCEWICZ
tel. 726 736 725

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

1024853810/pc:100000516204821/BE20 PIN: 4506

801 102 102 pzu.pl



Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położona w Wałbrzychu przy ul.
Mieszka I 43, działka ewidencyjna nr 159/24, KW nr SW1W/00013276/8