

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNOWEJ ZABUDOWANEJ
BUDYNKIEM NIEMIESZKALNYM

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W WAŁBRZYCHU PRZY UL. GEN. W. ANDERSA 19C

KSIEGA WIECZYSTA NR SW1W/00034059/4



Autor opracowania:

Kamila Klincewicz – Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6936, Biegła Sądowa z zakresu szacowania wartości nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy



Wałbrzych, dnia 16.07.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Adres	Wałbrzych, ul. Gen. W. Andersa 19C.
Księga Wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi KW nr SW1W/00034059/4.

SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI

Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej o nr 198/8 o powierzchni 2336 m ² , położona przy ul. Gen. W. Andersa 19C, w dzielnicy Biały Kamień w Wałbrzychu. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem gospodarczo-magazynowym, do którego przylega dobudówka o funkcji biurowo-socjalnej o łącznej powierzchni użytkowej 370,37 m ² . Budynki wybudowane przed 1945 r. w technologii tradycyjnej, obecnie w złym stanie technicznym.

DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI

Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla celów postępowania upadłościowego.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WR = 218 000 zł (słownie: dwieście osiemnaście tysięcy złotych)
Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości w stanie na dzień wyceny	WR = 109 000 zł (słownie: sto dziewięć tysięcy złotych)
Wartość nieruchomości i udziału ½ w nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej	WSW = 168 000 zł (słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych) WSW1/2 = 84 000 zł (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 16.07.2024 r. • według stanu na dzień 11.07.2024 r. • na poziomie cen na dzień 11.07.2024 r. • na poziomie wizji lokalnej z dnia 11.07.2024 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	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2. Opis przedmiotu wyceny	10
6. Przeznaczenie nieruchomości	20
7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku	20
8. Procedura szacowania – rodzaj określanej wartości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	27
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny	30
9.1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych	30
9.2. Ustalenie wag i ich zakresów cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen transakcyjnych	31
9.3. Określenie wag cech różnicujących i ich zakres kwotowy	32
9.4. Opis nieruchomości porównawczych	33
9.5. Określenie wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny	35
10. Wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej	36
11. Wynik końcowy wyceny	37
85. Klauzule i ustalenia dodatkowe	37
86. Załączniki	38

1. Przedmiot zakres i uwarunkowania wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem niemieszkalnym. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 198/8 o powierzchni 2336 m², położona jest przy ul. Gen. W. Andersa 19C, w dzielnicy Biały Kamień, w miejscowości Wałbrzych, w powiecie wałbrzyskim, w województwie dolnośląskim. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem gospodarczo – magazynowym, do którego przylega dobudówka o funkcji biurowo-socjalnej o łącznej powierzchni użytkowej 370,37 m². Budynek w części jednokondygnacyjny, w części dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany przed 1945 r. w konstrukcji tradycyjnej, będący obecnie w złym stanie technicznym.

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr SW1W/00034059/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Nieruchomość położona w Wałbrzychu przy ul. Gen. W. Andersa 19C, w granicach działki gruntu nr 198/8, obr. Nr 18 Biały Kamień.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Sygn. Nr SW1W/GU/275/2024.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie 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.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone – 11.07.2024 r.
- Księga wieczysta - Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VII Wydział Ksiąg Wieczystych
- Informacje uzyskane z Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha
- Dane z rejestru ewidencji gruntów
- Dokumenty przekazane przez Właściciela
- Informacje o transakcjach nieruchomości podobnych uzyskane w Biurze Geodezji i Kartografii w Wałbrzychu oraz Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu i w powiatach sąsiednich
- Lokalne agencje obrotu nieruchomościami
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych

4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	- 16.07.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 11.07.2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 11.07.2024 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 11.07.2024 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Wałbrzychu przy ul. Gen. W. Andersa 19C, Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr SW1W/00034059/4. Na podstawie badania jej zapisów stwierdzono:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Nr bieżący nieruchomości: 1

Działki ewidencyjne

Lp.1

Nr działki: 198/8

Położenie: miejscowość Wałbrzych

Ulica: Andersa 19C

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,2336 ha

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele

Lp. 1

Wielkość udziału w prawie: ½

Osoba fizyczna: Anna Barańska

Lp.2

Wielkość udziału w prawie: ½

Osoba fizyczna: Ryszard Balant

Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI

Inna osoba prawna: PRZEDSIĘBIORSTWO WIELOBRANŻOWE "CENTROSTAL-WROCŁAW" S.A.

Nr wpisu: 2

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE I KM 989/05

Inna osoba prawna: BOSS BROWAR WITNICA S.A

Nr wpisu: 13

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2091/12 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WAŁBRZYCHU MAGDĘ JEWUŁA

Przedmiot wykonywania: udział nr 1

Inna osoba prawna: KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA, WROCŁAW

Nr wpisu: 14

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2091/12 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WAŁBRZYCHU MAGDĘ JEWUŁA

Przedmiot wykonywania: udział nr 2

Inna osoba prawna: KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA, WROCŁAW

Dział IV – Hipoteka

Lp.1

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła

Suma: 15 155,40 zł

Inne informacje: Wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: AGENCJA WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA

Lp.2

Nr hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 101 636,57 zł

Inne informacje: wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - URZĄD SKARBOWY W WAŁBRZYCHU

Lp.3

Nr hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 145 657,99 zł

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - REPREZENTOWANY PRZEZ ZUS ODDZIAŁ W WAŁBRZYCHU

Lp.4

Nr hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 84 815,90 zł

Inne informacje: wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - URZĄD SKARBOWY W WAŁBRZYCHU

Lp. 5

Nr hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 14 794,78 zł

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.6

Nr hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 17 440,80 zł

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.7

Nr hipoteki: 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 4 160,40 zł

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.8

Nr hipoteki: 8

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła
Suma: 4 490,60 zł
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.9
Nr hipoteki: 9
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma: 6 511,80 zł
Wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe
Inne informacje: suma hipoteki wraz z odsetkami
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.10
Nr hipoteki: 10
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma: 52 246,52 zł
Nr udziału w prawie: 1
Wierzytelność i stosunek prawny: SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Inne informacje: suma hipoteki wraz z odsetkami
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ WAŁBRZYCH, 00001775600198, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA

Lp.11
Nr hipoteki: 11
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma: 52 246,52 zł
Nr udziału w prawie: 2
Wierzytelność i stosunek prawny: SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH
Inne informacje: suma hipoteki wraz z odsetkami
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ WAŁBRZYCH, 00001775600198, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA

Lp.12
Nr hipoteki: 12
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna
Suma: 8 831 zł
Wierzytelność i stosunek prawny: należności podatkowe od nieruchomości
Inne informacje: suma hipoteki wraz z odsetkami
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.13
Nr hipoteki: 13
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła
Suma: 4 537,86 zł
Wierzytelność i stosunek prawny: należności objęta tytułem wykonawczym
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W WAŁBRZYCHU, 00001775600198

Lp.14

Nr hipoteki: 14

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 2 787,86 zł

Udział: 1

Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI

Inne informacje: suma hipoteki wraz z odsetkami

Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W WAŁBRZYCHU, 00001775600198

Lp.15

Nr hipoteki: 15

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma: 3 488 zł

Udział: 2

Wierzytelność i stosunek prawny: PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI NA 2010 ROK

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.16

Nr hipoteki: 16

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 21 092,02 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: WIERZYTELNOŚĆ ZASĄDZONA WYROKIEM SĄDU W SPRAWIE O SYGN. AKT: I C 1078/06, TYTUŁ WYKONAWCZY

Wierzyciel hipoteczny: LEXUS SG SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KIELCE

Lp.17

Nr hipoteki: 17

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 30 622 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2012 - 2017

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Wałbrzych

Lp.18

Nr hipoteki: 18

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 2 555,31 zł

Wierzytelność i stosunek prawny: NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA: - FUS ZA OKRES 10/2003; - FUZ ZA OKRES 10/2003; - FPIFGSP ZA OKRES 10/2003; WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEN, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, DECYZJA STANOWIĄCA PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU

Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W WAŁBRZYCHU, WAŁBRZYCH, 00001775600198, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. PUN W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek

sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości Rzeczoznawca nie ma informacji o obciążeniach nieruchomości nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń o których mowa w art. 313 ust. 3 PUN. W związku z powyższym w operacji szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PUN

Oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów

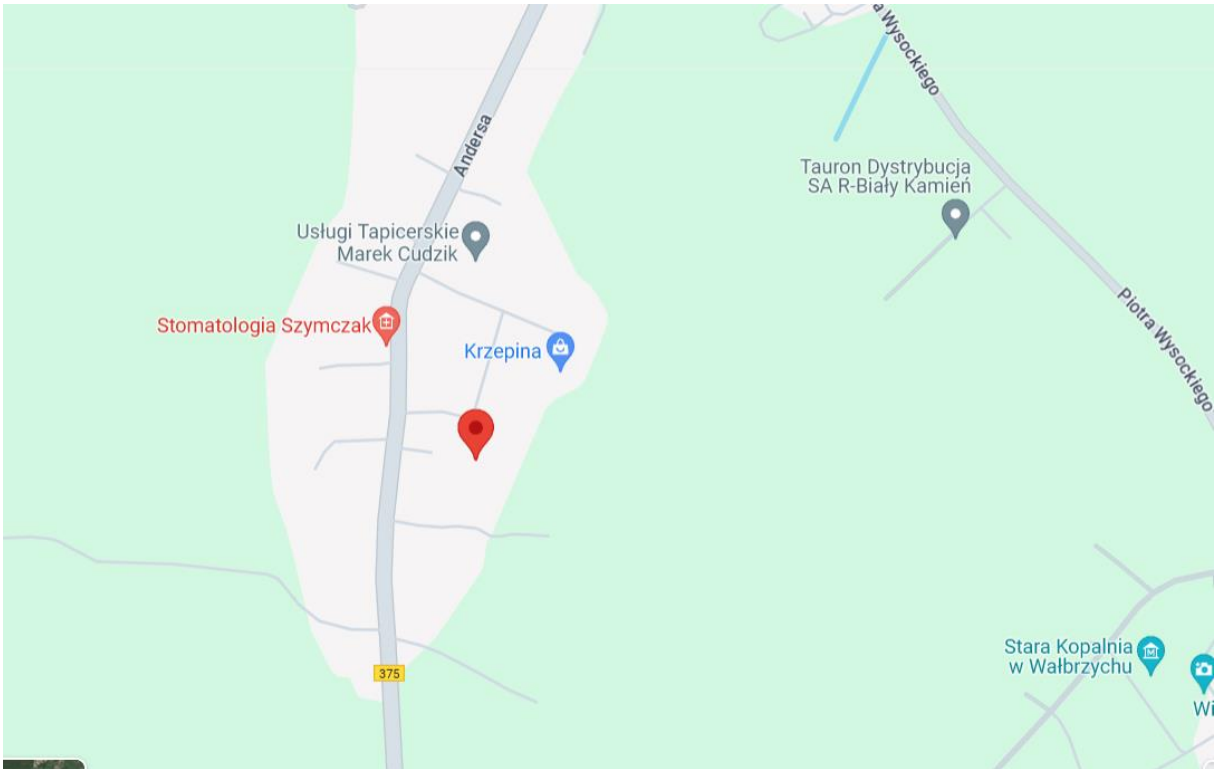
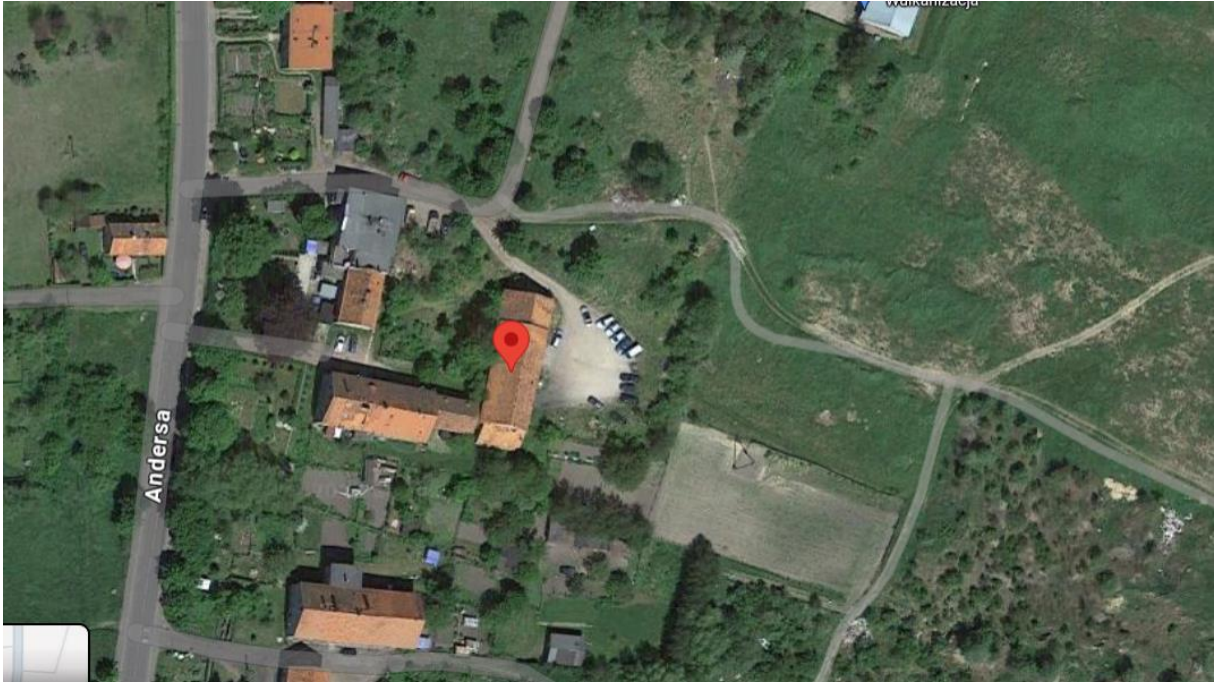
Arkusz mapy	Numer działki	Określenie położenia	Ozn. użyt. I kont .klas	Powierzchnia w ha	Nr KW	Udział, forma władania
-	198/8	Ul. Generała Władysława Andersa 19C	RV Bi	0,0476 0,1860	SW1W/00034059/4	Współwłasność
Razem powierzchnia działek:				0,2336 ha		

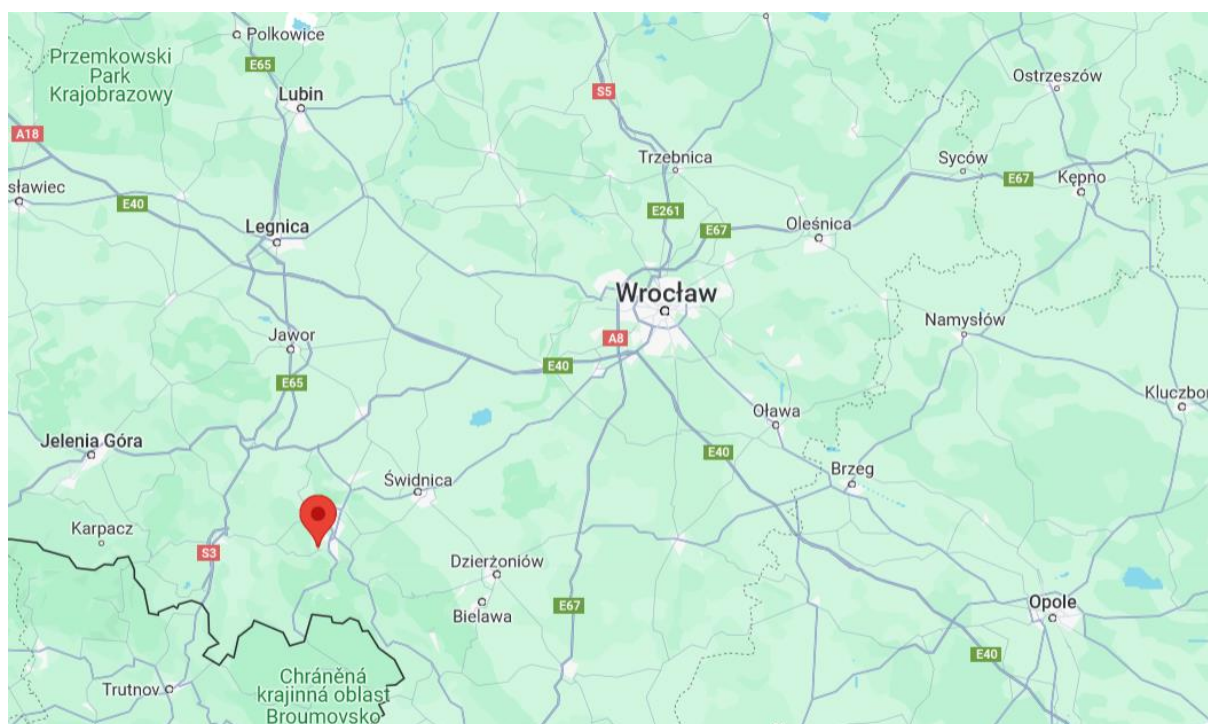
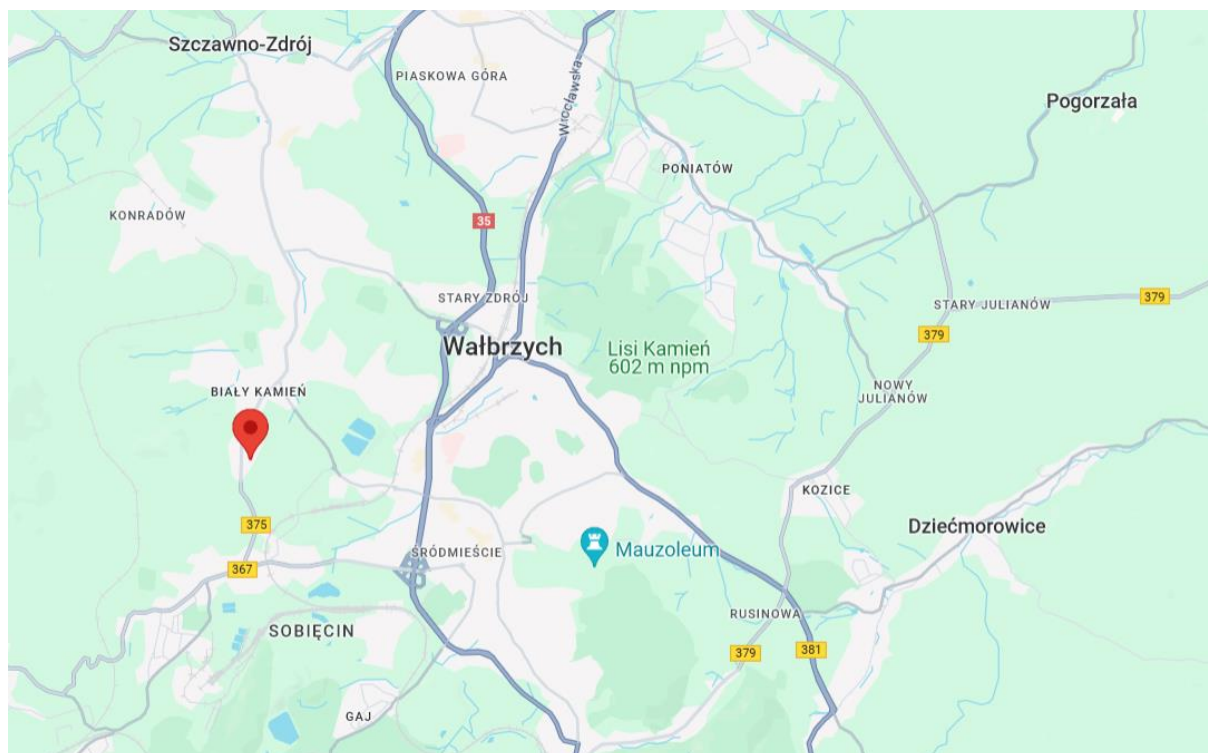
Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi oznaczenia nieruchomości, powierzchni, własności pomiędzy danymi w ewidencji gruntów a zapisami księgi wieczystej. Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

5.2. Opis przedmiotu wyceny

Lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w Wałbrzychu przy ul. Gen. W. Andersa 19C, w dzielnicy Biały Kamień. Nieruchomość położona w drugiej linii zabudowy od ulicy Andersa, przy drodze szutrowej, w pośredniej części dzielnicy, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz terenów zielonych. Ulica Andersa to droga wojewódzka nr 375 o średnim natężeniu ruchu drogowego stanowiąca główną arterię komunikacyjną tej części miasta. Odległość przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum Wałbrzycha wynosi około 4 km (Wałbrzych Rynek). Dojazd do przedmiotu wyceny odbywa się drogą o charakterze drogi wewnętrznej, bez nawierzchni utwardzonej.





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 Petcznicą. 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 liczebności 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: Boguszów-Gorce i Szczawno-Zdrój (na zachodzie), Jedlina-Zdrój (na południowym wschodzie), Świebodzice (na północy) oraz 4 gminami:

Mieroszów, Walim, Stare Bogaczowice, Świdnica. 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 połączą 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.

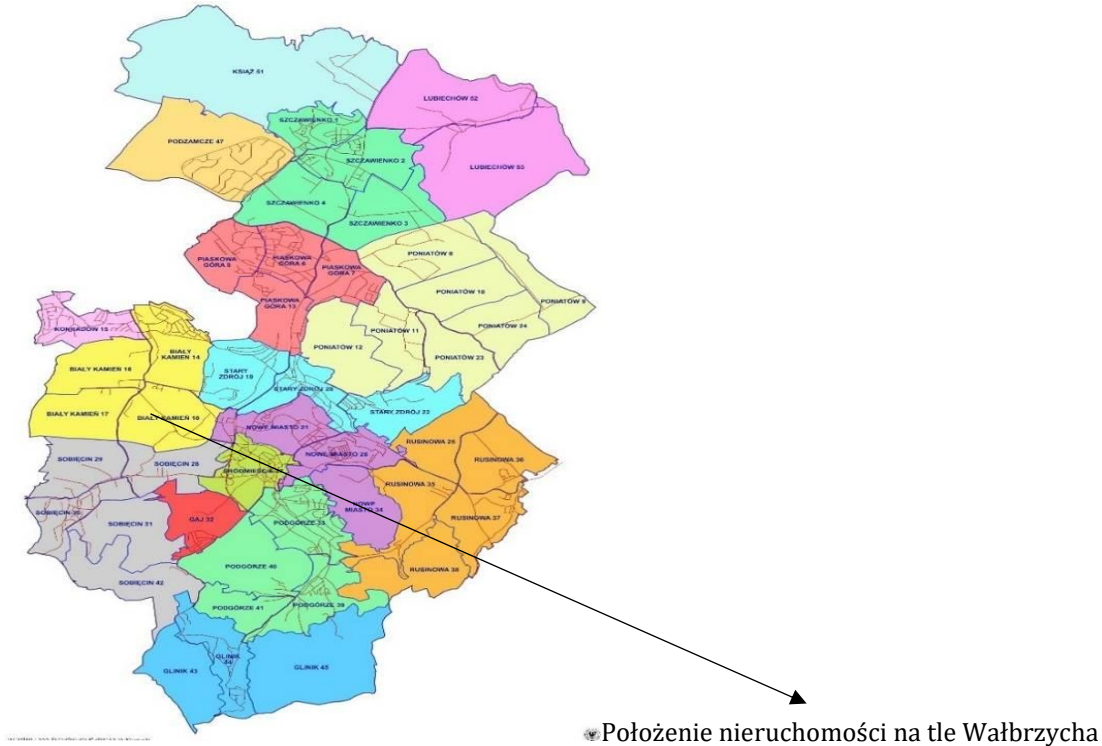
Wałbrzych jest ośrodkiem przemysłowym o rozwiniętym przemyśle budowlanym, motoryzacyjnym, szklarskim, chemicznym, włókienniczym, odzieżowym, spożywczym. Szczególnie rozwinięty jest przemysł ceramiczny oraz przemysł motoryzacyjny (jeden z największych ośrodków przemysłu motoryzacyjnego w Europie Środkowej). 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, żłobków, to 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, Śródmieście.



Biały Kamień - teren o powierzchni 476 220 m², zamieszkały przez 5189 osób, obejmujący zespół zabytkowej zabudowy usługowo-mieszaniowej, zlokalizowany w dolinie Szczawnika, będący pierwotnie samodzielnym miastem, z dobrze wykształconą siecią infrastruktury społecznej. Biały Kamień graniczy z miastami Boguszków-Gorce i Szczawnno-Zdrój i z dzielnicami Sobięcín, Stary Zdrój, Konradów i Nowe Miasto. Główną ulicą jest ulica gen. Władysława Andersa, która objęta jest obszarem rewitalizacji. W dzielnicy znajdują się m.in.: Państwowa Straż Pożarna, V Komisariat Policji, oddział celny, Wałbrzyski Ośrodek Kultury, kompleks sportowo-rekreacyjny Aqua Zdrój, 2 szkoły podstawowe. Przez dzielnicę kursują autobusy komunikacji miejskiej oraz komunikacja prywatna. Obszar Białego Kamienia został najbardziej dotknięty stanem kryzysowym i jest objęty programem rewitalizacji. Biały Kamień był ściśle związany z wydobywaniem węgla, w dzielnicy zlokalizowana była kopalnia „Thorez”.

Sercem Białego Kamienia jest zbieg ulic gen. Władysława Andersa i Melchiora Wańkowicza – rozwijające się wewnątrz urbanistyczne o charakterze centrotwórczym, nazywane przez mieszkańców „Mijanką”. Dzielnica otoczona jest terenami rolniczymi, łąkami, ogrodami oraz zabudową mieszkaniową zlokalizowaną na stokach wzgórz w rejonie ulic Daszyńskiego i Wańkowicza. Mieszkańców cieszą piękne widoki łąk, ogrodów działkowych, górski pejzaż z górującym nad dzielnicą wzgórzem Chełmca.

Dzielnica charakteryzuje się zespołem zabytkowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, niemal w całości z przełomu XIX i XX wieku, położonym wzdłuż ulicy Andersa i potoku Szczawnik. Kamienice przy ul. Andersa, w większości ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. Ważnym dla mieszkańców zabytkiem jest Kościół Św. Jerzego i Matki Boskiej Różańcowej przy ul. Andersa. Budowla reprezentuje styl neoromański, z wnętrzem w stylu neogotyckim.

Najliczniejszą grupę mieszkańców Białego Kamienia stanowią osoby w wieku powyżej 55 roku życia (blisko 38%). Osoby młode w wieku 18-24 lata to najmniejsza grupa wśród ludności na tym obszarze (8%). 36 % to osoby do 34 roku życia, mieszkańcy w wieku od 34-54 lat stanowią pozostałe 27 %.

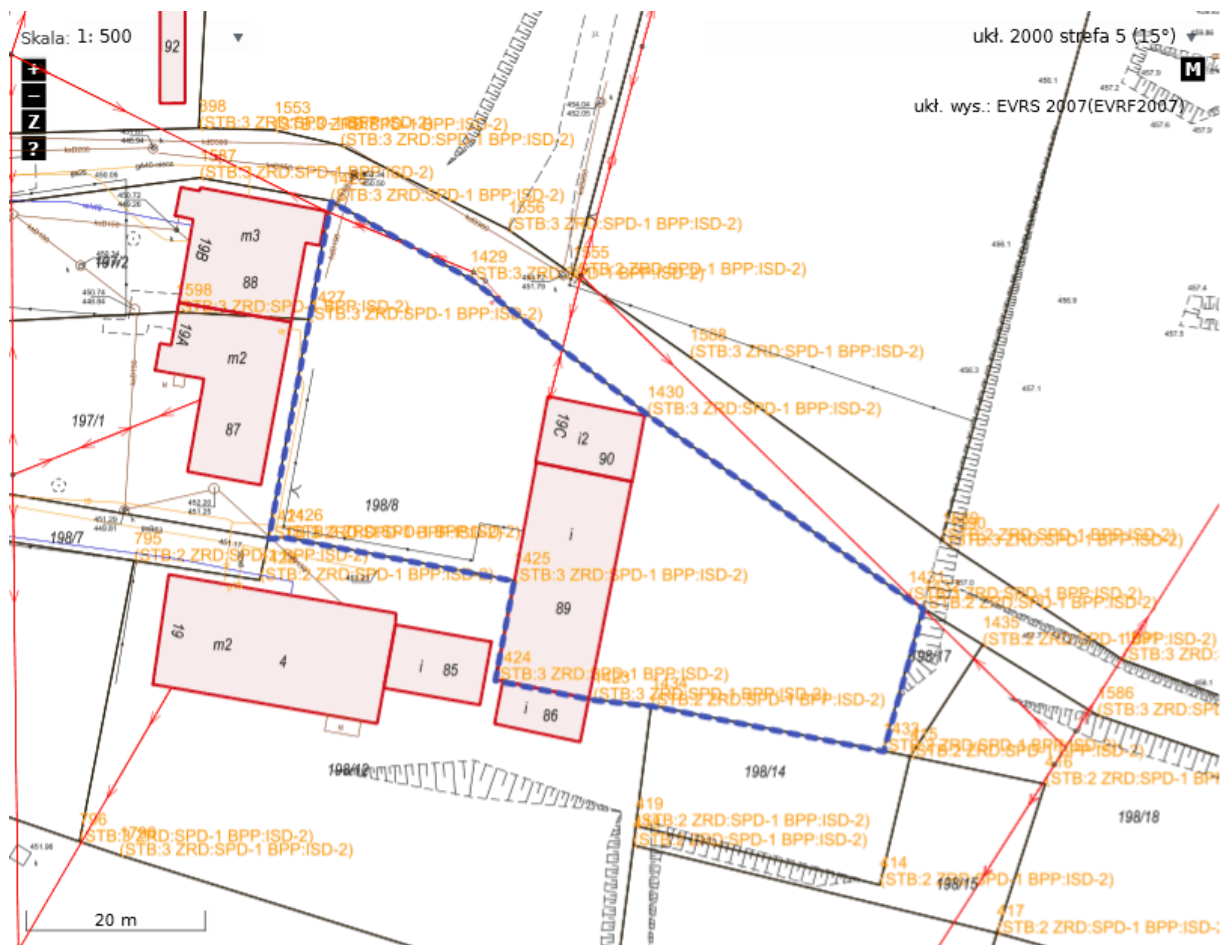
O potencjale Białego Kamienia świadczą wyższe niż średnia wałbrzyska ceny mieszkań.

Dostępna infrastruktura techniczna

Nieruchomość uzbrojona jest w sieci: elektryczną, wodno-kanalizacyjną. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - dz. ewid. nr 195.

Opis działki

Nieruchomość położona jest w granicach działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 198/8, obręb 0018 Biały Kamień, miejscowość Wałbrzych, powiat wałbrzyski, województwo dolnośląskie. Działka o powierzchni 2336 m², kształt działki nieregularny. Teren płaski bez wyraźnych deniwelacji. Działka nr 198/8 w części środkowej jest zabudowana budynkiem gospodarczo-magazynowym, do którego przylega dobudówka o funkcji biurowo-socjalnej. Pozostała część stanowi dojście, dojazd i miejsca parkingowe oraz tereny porośnięte roślinnością trawiastą i samosiejkami drzew i krzewów. Teren działki nieutwardzony.



Opis budynku gospodarczo-magazynowego

Parametry techniczne (przyjęte na podstawie dokumentacji udostępnionej przez właściciela)

Powierzchnia zabudowy: 290,80 m²

Powierzchnia użytkowa: 245,95 m²

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Wielkość powierzchni użytkowej [m ²]
PARTER		
1.	Pomieszczenie	6,87
2.	Pomieszczenie	11,46
3.	Pomieszczenie	10,13
4.	Pomieszczenie	6,85
5.	Pomieszczenie	8,82
6.	Pomieszczenie gosp. - magazynowe	112,00
7.	Pomieszczenie gosp. - magazynowe	89,82
Łącznie pow. Użytkowa:		245,95

Budynek niemieszkalny, dawniej użytkowany jako stodoła, następnie zaadaptowany na potrzeby prowadzenia w nim działalności produkcyjno-usługowej. Posiada 2 bramy garażowe od strony wschodniej. W stanie na dzień wyceny w budynku nie jest prowadzona żadna działalność. Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany przed 1945 r. w konstrukcji tradycyjnej murowanej. W budynku od lat nie było remontów i modernizacji. Fundamenty murowane, ściany zewnętrzne murowane, ściany działowe murowane oraz dach spadzisty o konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Stolarka okienna drewniana starego typu, stolarka drzwiowa stalowa, wrota do hal warsztatowych, magazynowych jednoskrzydłowe o konstrukcji stalowej. Elewacja – tradycyjny tynk cementowo-wapienny z ubytkami.

Aktualny stan techniczny budynku **jest zły** co oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.

Stopień zużycia – ok. 62%

Metoda nieliniowa I – stosowana dla budynków źle utrzymywanych i nieremontowanych systematycznie

$$Szt = t/T * 100\%$$

Gdzie:

Szt – średni stopień zużycia technicznego obiektu w procentach

t - wiek budynku w latach (przyjęto 94 lat)

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

Zużycie techniczne ustalono na podstawie metod Rossa i poniższej tabeli.

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

Standard wykończenia

Tynki i okładziny ścian	Elewacja – tynk cementowo wapienny z licznymi ubytkami. Tynki wewnętrzne białkowane z ubytkami.
Podłogi i posadzki	Posadzki cementowe.
Stolarka drzwiowa	Stolarka drzwiowa typowa oraz stalowa, wrota do hal warsztatowych, magazynowych jednoskrzydłowe o konstrukcji stalowej
Stolarka okienna	Drewniana starego typu.
Biały montaż, elementy stałego wyposażenia	W złym stanie technicznym
Instalacje	Elektryczna.
Dodatkowe informacje	Brak ogrzewania.

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

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany przed 1945 r. w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Stan techniczny i standard budynku określa się jako zły. Budynek od lat nie był remontowany, wymaga remontu kapitalnego. Walory architektoniczne są przeciętne. Budynek dawniej stanowił stodołę. Rozkład pomieszczeń jest funkcjonalny, w budynku znajdują się duże hale magazynowe, warsztatowe, oraz mniejsze pomieszczenia magazynowe i zaplecze sanitarne. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 245,95 m². Budynek posiada 2 wrota do hal magazynowych. Budynek jest przeciętnie oznaczony i wyeksponowany. Wobec powyższego stan techniczny, funkcjonalność oraz standard wykończenia określa się jako niski.

✓ Dobudówka o funkcji biurowo-socjalnej

Na działce znajduje się również dobudówka o funkcji biurowo-socjalnej o powierzchni użytkowej 124,42 m². Jest to budynek drewniany na podmurówce z cegły i kamienia, obity panelami PCV z ubytkami. Budynek dwukondygnacyjny, z dachem dwuspadowym pokrytym dachówką.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Wielkość powierzchni użytkowej [m ²]
PARTER		
1.	Pomieszczenie	11,54
2.	Pomieszczenie	19,67
3.	Pomieszczenie	15,60
4.	Pomieszczenie	16,29
5.	Pomieszczenie	5,50
6.	Pomieszczenie	4,05
Łącznie pow. Użytkowa parteru:		72,65
PIĘTRO		
1.	Klatka schodowa	3,30
2.	Pomieszczenie	31,94
3.	Pomieszczenie	16,53
Łącznie pow. Użytkowa piętra:		51,77
Suma pow. użytkowej		124,42

Aktualny stan techniczny budynku **jest zły** co oznacza, że w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.

Stopień zużycia – ok. 62%

Metoda nieliniowa I – stosowana dla budynków źle utrzymywanych i nieremontowanych systematycznie

$$Szt = t/T * 100\%$$

Gdzie:

Szt – średni stopień zużycia technicznego obiektu w procentach

t - wiek budynku w latach (przyjęto 94 lat)

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

Zużycie techniczne ustalono na podstawie metod Rossa i poniższej tabeli.

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

Standard wykończenia

Tynki i okładziny ścian	Elewacja – częściowo panele PCV z ubytkami. Ściany wewnątrz obłożone częściowo panelami ściennymi, częściowo płytkami ceramicznymi w złym stanie; częściowo ściany tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi.
Podłogi i posadzki	Płytki ceramiczne, wykładzina PCV, panele. Warstwy wykończeniowe podłóg są zniszczone.
Stolarka drzwiowa	Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa zniszczona.
Stolarka okienna	Drewniana starego typu oraz częściowo PCV.
Biały montaż, elementy stałego wyposażenia	W złym stanie technicznym
Instalacje	Elektryczna.
Dodatkowe informacje	Instalacje są odcięte.

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

Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany przed 1945 r. w konstrukcji tradycyjnej. Stan techniczny i standard budynku określa się jako zły. Budynek od lat nie był remontowany, wymaga remontu kapitalnego. Rozkład pomieszczeń jest funkcjonalny, w budynku znajdują się pomieszczenia biurowe, socjalne i zaplecze sanitarne. Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 124,42 m². Budynek jest przeciętnie oznaczony i wyekspozowany. Wobec powyższego stan techniczny, funkcjonalność oraz standard wykończenia określa się jako niski.

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 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Stosując art. 64 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do art. 154 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w znowelizowanej treści uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w okresie przejściowym - do wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie).

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 czerwca 2019 r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha. Zgodnie z ww. ustaleniami przedmiotowa nieruchomość leży na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem - **15 M2 - jest to strefa zamieszkiwania. Preferowana forma zabudowy małomiasteczkowa. Strefa zabudowy ogólnomiejska.**

7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku

Charakterystyka badanego rynku

RODZAJ RYNKU: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami użytkowymi o charakterze magazynowo-gospodarczym

OBSZAR RYNKU: miasto Wałbrzych

OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH: od stycznia 2021 r. do dnia wyceny.

Podaż/Popyt

Rok 2023 charakteryzował się utrzymującym się osłabieniem aktywności na rynku inwestycyjnym, na który miały wpływ globalne ograniczenia gospodarcze oraz wysokie koszty finansowania bankowego. Wartość inwestycji na rynku polskim zmniejszyła się podobnie jak w całym regionie Europy Środkowowschodniej, EMEA, Ameryki Północnej oraz Azji. Kredyty bankowe pozostają dostępne, ale procesy ich pozyskiwania trwają dłużej niż wcześniej. Łączna wartość i liczba transakcji we wszystkich sektorach polskiego rynku nieruchomości komercyjnych spadła z ok. 5.8 mln EUR (30 transakcji) łącznie w 2022 r. do ok. 2 mld EUR (ponad 20 transakcji) w roku 2023.

Ustalanie nowego poziomu cen przy trendzie spadkowym miało miejsce we wszystkich klasach aktywów. Biorąc pod uwagę brak płynności i transakcji referencyjnych, rynek jest pod tym względem rozchwiany.

Najlepsze stopy kapitalizacji we wszystkich sektorach odnotowały wzrosty i ustabilizowały się na poziomie 5,5% dla najlepszych biurowców w Warszawie, 6,5% dla centrów handlowych oraz 6,5% dla magazynów.

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.

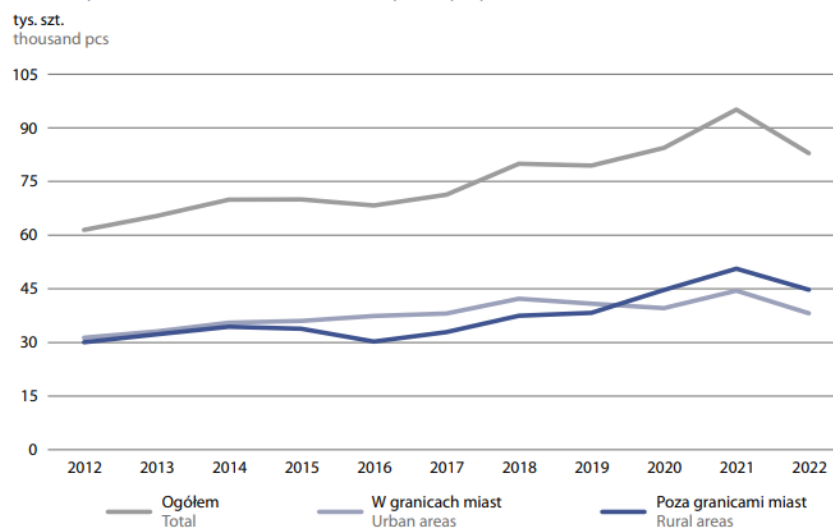
Wartość obrotów nieruchomościami zabudowanymi osiągnęła poziom 56,8 mld zł, co odpowiadało 29,5% obrotów nieruchomościami ogółem. W 2022 r., w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi dominującą rolę odgrywały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowiły 54% w ujęciu ilościowym i 57,8% w ujęciu wartościowym. Transakcje nieruchomościami rolnymi zabudowanymi w ujęciu ilościowym i wartościowym stanowiły odpowiednio 12,9% i 5,1%. Nieruchomości zabudowane pozostałe stanowiły 19,3% liczby i 55% wartości sprzedanych nieruchomości zabudowanych. Średnia cena nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wynosiła 524,2 tys. zł, nieruchomości rolnych zabudowanych – 256,6 tys. zł a nieruchomości pozostałych – 908,6 tys. zł.

Od 2012 r. liczbę transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje tendencja wzrostowa przy spadkach odnotowanych w latach 2016 , 2019 i 2022. Wartość transakcji rośnie od 2012 r. (przy nieznacznym spadku w latach 2015 r., 2017 i 2019) osiągając najwyższym poziom w 2022 r. (Wzrost o 67,2% w stosunku do roku 2015). W 2022 r. odnotowano spadek liczby transakcji o 12,9% przy jednoczesnym wzroście transakcji w stosunku 2021 r. (o 12,3%).

Największe obroty nieruchomościami zabudowanymi w ujęciu ilościowym odnotowano w województwie mazowieckim – 15,7% liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Stosunkowo dużo transakcji tą kategorią nieruchomości zarejestrowano również w województwach: śląskim (11%) i wielkopolskim (9,1%). W ujęciu wartościowym największa część obrotów nieruchomościami zabudowanymi miała miejsce w województwie mazowieckim (26,3%) wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości zabudowanych w Polsce. Wysoką wartość transakcji odnotowano również w województwie śląskim – 9,3%. Najmniej transakcji nieruchomościami zabudowanymi zarówno w ujęciu ilościowym jak i wartościowym odnotowano w województwach lubuskim i opolskim.

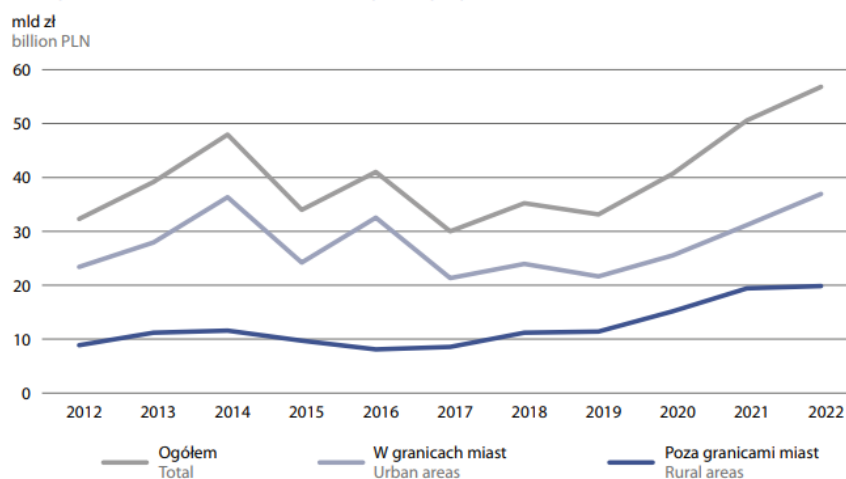
Wykres 69. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych w latach 2012–2022^a

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



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



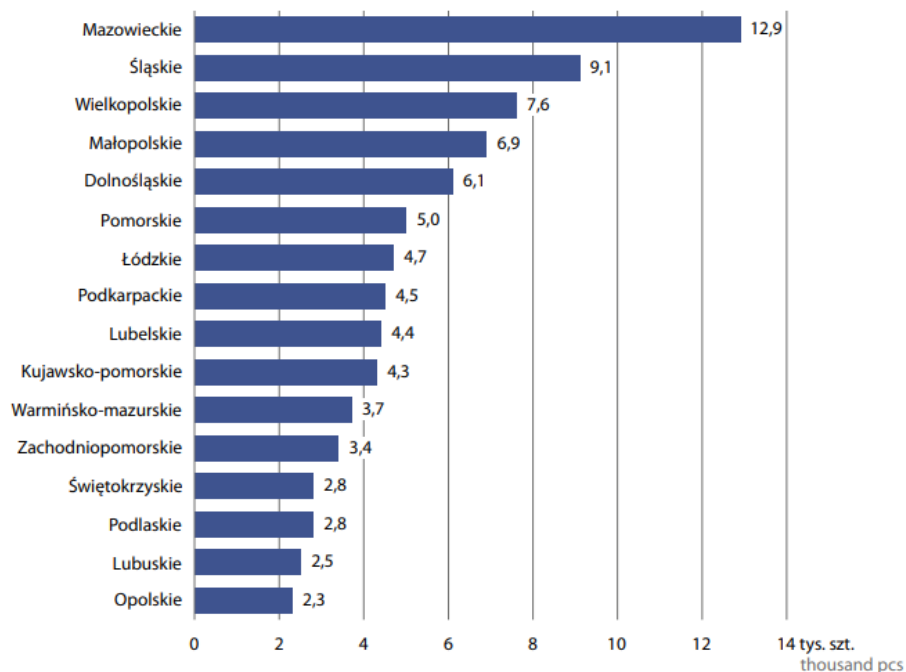
^a Dane za lata 2012–2014 zostały zrewidowane w 2022 r. na podstawie zbiorów danych ponownie otrzymanych ze starostw.
^a Data for 2012–2014 were revised in 2022 on the basis of datasets reobtained from starostw.

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

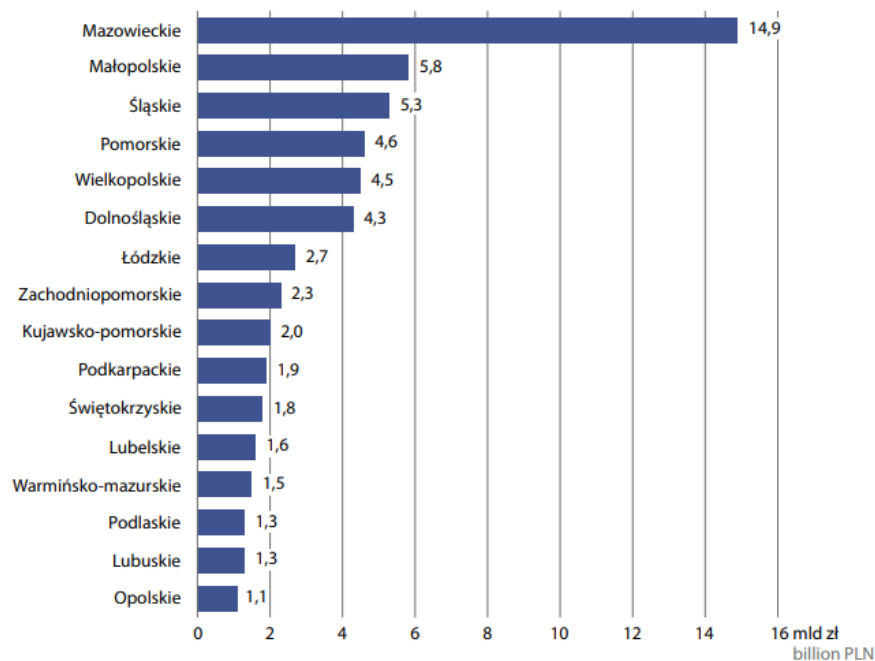
Wykres 74. Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wg województw w 2022 r.

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



Źródło: GUS

Rynek powierzchni przemysłowo-magazynowych

W ciągu 2023 r. znacznie zmalał popyt na powierzchnie przemysłowo – logistyczne. Spadek rok do roku wyniósł około 30% zarówno w przypadku wolumenu brutto jak i netto. Warto jednak zaznaczyć, że w latach 2021 – 2022 powierzchnia magazynowa cieszyła się największym zainteresowaniem najemców w historii rynku a obecny poziom popytu jest porównywalny do wyniku zarejestrowanego w 2020 r, co oznacza, że wciąż jest on relatywnie wysoki.

Przez cały 2023 r. stopa pustostanów utrzymywała się w trendzie wzrostowym. W samym trzecim kwartale wartość wskaźnika powierzchni niewynajętych wyniosła 7,7%, co jest najwyższą wartością w ciągu ostatnich trzech lat. Duży wpływ na wzrost wolnej powierzchni mają obiekty nowo oddane do użytku. Około 2/3 wolnej powierzchni znajduje się w obiektach ukończonych po 2021 r.

W ostatnich latach znacznie wzrosła popularność obiektów oferujących zielone rozwiązania, co ma odzwierciedlenie w wysokości poziomów certyfikatów przyznawanych na budynki. Na początku 2023 r. pierwszy park przemysłowo – logistyczny osiągnął certyfikat BREEAM na najwyższym poziomie Outstanding – był to Panattoni Park Szczecin III. W kolejnych miesiącach również Panattoni Park Konin oraz P3 Warsaw II otrzymały certyfikaty na tym samym poziomie.

W 2022 r. wolumen powierzchni w budowie zanotował rekordowo wysoki poziom wynosząc 4,8 mln m². Natomiast od ubiegłego roku miał miejsce regularny spadek tego wolumenu osiągając 2,1 mln m² w II kw. 2023 r. W trzecim kwartale nastąpiło jednak odbicie od trendu do poziomu 2,5 mln m². Pomimo znacznego spadku wolumenu warto zaznaczyć, że utrzymuje się on na stabilnym poziomie umożliwiającym zrównoważony rozwój rynku.

Wojna w Ukrainie spowodowała znaczące zmiany na rynku budowlanym, co miało odzwierciedlenie w mniejszej dostępności generalnych wykonawców, wyższych kosztach materiałów budowlanych, wydłużeniu czasu realizacji budowy oraz mniejszej liczbie nowych inwestycji rozpoczynanych przez deweloperów. 2023 r. przyniósł natomiast znaczną poprawę sytuacji na rynku - spadły koszty budowy, zwiększyła się dostępność generalnych wykonawców oraz skrócił się czas realizacji budowy do średnio dziewięciu miesięcy (po otrzymaniu wszystkich potrzebnych pozwoleń do rozpoczęcia budowy).

Rynek powierzchni biurowej

Szacuje się, że w całym 2023 roku na rynek trafiło jedynie około 60 000 m² nowej powierzchni biurowej. Jest to najniższy wolumen w historii nowoczesnego rynku biurowego. Dodatkowo, niektóre regionalne rynki zanotowały spowolnienie aktywności deweloperskiej. Wysoka inflacja i koszty finansowania należą do czynników rynkowych wpływających na rozwój podaży, podnosząc koszty materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Na rynku nieruchomości biurowych rośnie presja na stawki czynszu, a ceny energii wpływają na koszty operacyjne.

Większość regionalnych rynków odnotowała wzrost niewynajętej powierzchni biurowej. Ogólna dostępność na ośmiu głównych rynkach wzrosła o 16%, osiągając 1,15 miliona mkw. powierzchni biurowej. Wiele przedsiębiorstw, które przyjęły elastyczne zasady pracy, zmniejszyło wynajmowaną powierzchnię biurową, a duża fala nowych projektów oddanych do użytku w minionych latach spowodowała relokację najemców do nowych biurowców, pozostawiając starsze budynki z rosnącymi pustostanami. przyjęcie elastycznych zasad pracy prowadzi do zmiany zapotrzebowania i wymagań odnośnie wynajmowanej przestrzeni biurowej. Średnia wielkość transakcji spadła a firmy chętnie zabezpieczają powierzchnię biurową na dłuższy okres. Udział nowych transakcji w całkowitej ilości wynajmu dominuje, jednak renegecje są coraz bardziej postrzegane jako bezpieczne i oszczędne kosztowo rozwiązania, często łączone z redukcją powierzchni i modernizacją miejsc pracy.

Przejsie na hybrydowy model pracy sklonilo wlascicieli nieruchomosci i najemcow do bardziej swiadomego okreslania potrzeb w zakresie powierzchni biurowej. Najemcy priorytetowo traktuja uslugi definiujace funkcje, koncepcje i strategie nieruchomosci, aby dostosowac sie do wymagan uzytkownikow i prowadzonego biznesu. Bez wzgledu na to, czy chodzi o przekształcanie istniejacej przestrzeni w ramach renegotjacji umowy czy negocjowanie nowych transakcji, to podejście oferuje potencjalne oszczedności i zwiększa efektywność pracy z biura.

W procesie dostosowania się do regulacji ESG, firmy poszukują nieruchomości biurowych zielonych certyfikatów lub potencjałem do ekologicznych modernizacji. Technologie poprawiające produktywność, współpracę i zdrowie w miejscu pracy, takie jak zaawansowane systemy filtracji powietrza i technologie bezdotykowe, zaczynają być szeroko wdrażane. Obydwa te środki prowadzą do efektywności kosztów operacyjnych i pozwalają na zwiększoną produktywność pracowników.

Rynek powierzchni handlowej

w 2023 odnotowano liczne aktywności na rynku fuzji i przejęć. Nowym właścicielem sieci sklepów Go Sport została firma SPORTSDIRECT.COM Poland. Ukraińska firma EpicentrK została inwestorem w Intersport Polska. Benefit Systems poinformowało o przejęciu 16 klubów należących do Calypso Fitness, a Lagardère Travel Retail zostało franczyzobiorcą 131 kawiarni Costa Coffee w Polsce i 11 na Łotwie.

Rok 2023 był aktywny na rynku konceptów gastronomicznych. Otwarto food hall Hala Targowa w Bydgoszczy, Montownia w Gdańsku (część projektu wielofunkcyjnego Doki) oraz otwarto strefę Pedet w ramach projektu Renoma we Wrocławiu. Jednocześnie odnotować należy, że zakończyła działalność strefa Food Hall PZO w Warszawie.

W ostatnich miesiącach obserwowaliśmy otwarcia mniejszych formatów znanych sklepów DIY (Castorama w formatach Smart i Express, Pszczółka Express), artykułów sportowych (Decathlon Easy) czy Studia Planowana IKEA. Swoją sieć samoobsługowy w parterze jednego z warszawskich budynków mieszkalnych otworzyła sieć Auchan, zaś sieć Żabka uruchomiła w aglomeracji warszawskiej sklep w formacie Żabka Drive. Zadebiutował również między innymi koncept WELL Wólczanka, koncept PreBOSSed w sklepie BOSS, a sieć Kazar zaprezentowała nowy koncept w sprzedaży outletowej.

Deweloperzy koncentrują swoją działalność na małych obiektach o profilu convenience, zlokalizowanych głównie w mniejszych ośrodkach. W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku, aż 73% nowej podaży oddano w formie parków handlowych. Część parków handlowych otwartych w tym roku powstała na bazie zamkniętych w poprzednich latach.

w 2023 roku w Polsce na polski rynek weszły między innymi marki Lush, Candy Pop, Woolworth czy Solmar. W sklepach stacjonarnych zadebiutowały marki Zwieger, Centrumrowerowe.pl oraz Brokuł Spot (marka stacjonarna właściciela cateringu Diety od Brokuła). Na polskim rynku pojawiły się również marki gastronomiczne Master Burger oraz Popeyes.

Analiza cen transakcyjnych

Ze względu na niewielką liczbę transakcji podobnymi obiektami do nieruchomości wycenianej okres analizy obejmuje dane od początku 2021 r. Na tak określonym rynku odnotowano kilka wolnorynkowych transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej. Jeśli chodzi o tego typu obiekty to stosunkowo rzadko są one przedmiotem obrotu rynkowego. A występujący obrót dotyczy budynków nowocześniejszych, w lepszym stanie technicznym. Budując od podstaw można natomiast dostosować się do panujących trendów na rynku i wymagań klientów, które szybko się zmieniają. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi przeznaczonymi na cele magazynowo-gospodarcze na analizowanym rynku wyselekcjonowano 4 transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej (m.in. ze względu na wielkość powierzchni użytkowej oraz wielkość gruntu a także lata budowy i stan

techniczny). Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny osiągnęły poziom od ok. 150 000 zł do ok. 280 000 zł. Natomiast cena średnia wyniosła ok. 224 000 zł, a mediana ok. 234 000 zł.

Z uwagi na to, że w przypadku transakcji obiektami tego typu brak jest wiarygodnych danych o powierzchni użytkowej (brak informacji w aktach notarialnych, w księdze wieczystej oraz brak pewnej informacji w dostępnych rejestrach), do dalszych obliczeń przyjęto całkowite ceny transakcyjne nieruchomości.

W przypadku braku informacji o powierzchni użytkowej budynków w dostępnych rejestrach lub w aktach notarialnych przy ustaleniu orientacyjnej powierzchni budynków zastosowano przeliczanie powierzchni budynków na podstawie powierzchni zabudowy stosując wzór:

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

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 – z powodu małej ilości danych nie zachodzi wyraźny wzrost czy też spadek cen w czasie. 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 porównywania parami);

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 rynkowa):

- ⇒ 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.).

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 porównywania parami

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. *(par. 4 ust. 4 rwn)*

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami *(pkt 5.2. NI 1):*

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cechach i cenach transakcyjnych, 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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

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

9.1 Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

Wyceny nieruchomości dokonano przy wykorzystaniu dostępnych danych dotyczących transakcji z aktów notarialnych, do których doszło w Wałbrzychu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami magazynowo -gospodarczymi najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. W okresie od początku 2021 r. do dnia wyceny odnotowano kilka wolnorynkowych transakcji takimi nieruchomościami. Rynek tego typu nieruchomości na analizowanym terenie jest rynkiem średnio aktywnym. Do dalszych obliczeń przyjęto 4 transakcje dotyczące nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Odrzucono transakcje, które rażąco odstawały od pozostałych oraz co do których pojawiły się wątpliwości szczególnych warunków zawarcia transakcji, a także z przetargów i licytacji komorniczych. Wśród zebranych do analizy transakcji znajdują się budynki o średnich powierzchniach użytkowych, od ok. 140 m² do ok. 420 m². Najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości zlokalizowane w dzielnicach rozwiniętych, z największą ilością mieszkańców i położone wśród podobnej zabudowy. Najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości zlokalizowane przy ważnych węzłach komunikacyjnych w mieście oraz położone wśród podobnej zabudowy. Natomiast najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości zlokalizowane na obrzeżach miejscowości, będące w słabszym stanie technicznym. W związku z brakiem możliwości wiarygodnego ustalenia trendu zmian cen (m.in. zbyt mała liczba transakcji), odstąpiono od korekty cen o czynnik związany z upływem czasu. Poniżej przedstawiono zestawienie cen transakcyjnych wykorzystanych w wycenie.

Lp.	Data transakcji	Położenie	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]
1.	14.06.2021	Lelewela	265000	419,39	737
2.	29.07.2021	Chopina	150000	139,7	665
3.	11.08.2021	Orkana	280000	284	1423
4.	10.12.2021	Dąbrowskiego	203000	190,69	1187

Cena średnia = 224 500 zł

Mediana = 234 000 zł

Cena minimalna = 150 000 zł

Cena maksymalna = 280 000 zł

$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min} = 280\ 000 \text{ zł} - 150\ 000 \text{ zł} = 130\ 000 \text{ zł}$

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 główne determinanty w procesie wyodrębniania opisanych zbiorów przyjęto na podstawie opisów zawartych w umowach sprzedaży (aktach notarialnych) oraz na podstawie możliwości dokonania bezpośredniej lub pośredniej oceny cech. Przy ocenie cech wykorzystano wszystkie dostępne źródła informacji, zarówno konstytutywne wymienione w art. 155 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, jak i źródła fakultatywne. W ramach danych fakultatywnych wykorzystano dane pochodzące ze Spółdzielni Mieszkaniowej, zarządców nieruchomości, pośredników, rzeczoznawców oraz dane pochodzące analizy ofert umieszczanych w sieci. Przyjęto następujące cechy (atrybuty) rynkowe: lokalizacja, ekspozycja i otoczenie nieruchomości, funkcjonalność, standard wykończenia i stan techniczny budynku, wielkość powierzchni użytkowej oraz wielość działki.

Lp.	Nazwa Cechy	Waga	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	30%	bardzo dobra – nieruchomość położona w centralnej części miasta lub dzielnicy, przy głównych ulicach, w sąsiedztwie zabudowy usługowo-handlowej i mieszkaniowej.

			<p>dobra- nieruchomość położona w pośredniej części miasta lub dzielnicy, w pewnej odległości od centrum miasta lub głównej infrastruktury drogowej, w otoczeniu rozproszona zabudowa mieszkaniowa, usługowa w różnym stanie technicznym.</p> <p>średnia – nieruchomość położona w części peryferyjnej miasta lub dzielnicy, znacznie oddalona od centrum miasta lub głównej infrastruktury drogowej. W sąsiedztwie zabudowa gospodarcza w różnym stanie oraz tereny niezagospodarowane.</p>
2	Ekspozycja nieruchomości	20%	<p>bardzo dobre - Nieruchomość położona w zespole podobnych obiektów oraz usług uzupełniających się, zabudowy mieszkaniowej; nieruchomość jest widoczna, oznakowana, odpowiednio oświetlona, w bliskim sąsiedztwie znajdują się miejsca parkingowe. Pierwsza linia zabudowy.</p> <p>dobre – nieruchomość jest przeciętnie widoczna i oznakowana, druga linia zabudowy, miejsca parkingowe w znacznej odległości. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią obiekty w zróżnicowanym stanie.</p> <p>średnie - Sąsiedztwo stanowią pojedyncze obiekty budowlane, tereny niezagospodarowane. Nieruchomość jest średnio widoczna i oznakowana.</p>
3	Stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia	20%	<p>średni – budynek w średnim stanie, mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne, niektóre części budynku wymagają konserwacji, impregnacji, remontu.</p> <p>niski – budynek w pogorszonym stanie wymagający remontu kapitalnego.</p>
4	Powierzchnia użytkowa	15%	<p>duża – powyżej 320 m²</p> <p>średnia – pomiędzy 230 - 320 m²</p> <p>mała – poniżej 230 m²</p>
5	Powierzchnia działki	15%	<p>duża – powyżej 1400 m²</p> <p>średnia – pomiędzy 1000 - 1400 m²</p> <p>mała – poniżej 1000 m²</p>

9.3 Określenie wag cech różnicujących i ich zakres kwotowy

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:

Cena średnia = 224 500 zł

Mediana = 234 000 zł

Cena minimalna = 150 000 zł

Cena maksymalna = 280 000 zł

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 280\ 000\ \text{zł} - 150\ 000\ \text{zł} = 130\ 000\ \text{zł}$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Cechy rynkowe	Waga cech	Zakres kwotowy (zł)	Jednostkowy zakres kwotowy (zł)
Lokalizacja	30%	39 000	19 500
Ekspozycja i otoczenie nieruchomości	20%	26 000	13 000
Stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia	20%	26 000	26 000
Wielkość powierzchni użytkowej	15%	19 500	9 750
Wielkość powierzchnia działki	15%	19 500	9 750
Suma	100%	130 000	xxx

Opis nieruchomości wycenianej w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Lokalizacja – dobra (nieruchomość położona w części peryferyjnej dzielnicy Biały Kamień, w sąsiedztwie pojedynczej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz terenów rolnych i leśnych, w bliskim sąsiedztwie przebiega droga wojewódzka).

Ekspozycja i otoczenie nieruchomości – średnia (nieruchomość zlokalizowana w drugiej linii zabudowy od ul. Andersa, dojazd drogą szutrową o charakterze drogi wewnętrznej, w otoczeniu pojedynczej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz terenów rolnych i leśnych, budynek jest słabo widoczny i oznakowany, zarośnięty drzewami i krzewami).

Stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia – niski

Wielkość powierzchni użytkowej budynku – duża (łącznie pow. budynków to ok. 370,27 m²)

Powierzchnia działki – duża (2336 m²)

9.4 Opis nieruchomości porównawczych

W przypadku metody porównywania parami

Wycenę oparto na danych zawartych w aktach notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi o charakterze magazynowo - gospodarczym w Wałbrzychu. Do porównań wykorzystano nieruchomości podobne, których lokalizacja, stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia oraz wielkość powierzchni jest zbliżona do wycenianej nieruchomości. Do dalszych obliczeń wybrano 4 najbardziej podobne nieruchomości do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość 1

Data transakcji: 14.06.2021 r.

Lokalizacja: ul. Lelewela

Lokalizacja – bardzo dobra

Ekspozycja i otoczenie nieruchomości – bardzo dobra

Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia – średni

Wielkość powierzchni użytkowej – duża (419,39 m²)

Powierzchnia działki – mała (737 m²)

Cena transakcyjna – 265 000 zł

Nieruchomość 2

Data transakcji: 29.07.2021 r.

Lokalizacja: ul. Chopina

Lokalizacja – bardzo dobra

Ekspozycja i otoczenie nieruchomości – dobre

Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia – niski

Wielkość powierzchni użytkowej – mała (139,70 m²)

Powierzchnia działki – mała (665 m²)

Cena transakcyjna – 150 000 zł

Nieruchomość 3

Data transakcji: 11.08.2021 r.

Lokalizacja: ul. Orkana

Lokalizacja – średnia

Ekspozycja i otoczenie nieruchomości – dobra

Stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia – średni

Wielkość powierzchni użytkowej – średnia (284 m²)

Powierzchnia działki – duża (1423 m²)

Cena transakcyjna – 280 000 zł

Nieruchomość 4

Data transakcji: 10.12.2021 r.

Lokalizacja: ul. Dąbrowskiego

Lokalizacja – dobra

Ekspozycja i otoczenie nieruchomości – średnia

Stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia – niski

Wielkość powierzchni użytkowej – mała (190,69 m²)

Powierzchnia działki – średnia (1187 m²)

Cena transakcyjna – 203 000 zł

9.5 Określenie wartości nieruchomości w stanie na dzień wyceny

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE			
		1.	2.	3.	4.
Adres	Wałbrzych, ul. Andersa 19C	Wałbrzych, Ul. Lelewela	Wałbrzych, Ul. Chopina	Wałbrzych, ul. Orkana	Wałbrzych, Ul. Dąbrowskiego
Data transakcji	xxx	14.06.2021 r.	29.07.2021 r.	11.08.2021 r.	10.12.2021 r.
Pow. Działki (m ²)	2336	737	665	1423	1187
Pow. Użytkowa budynku (m ²)	370,37	419,39	139,70	284	190,69
Cna transakcyjna [zł]	xxx	265 000	150 000	280 000	203 000
Lokalizacja	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	średnia	dobra
		-19 500 zł	- 19 500 zł	+19 500 zł	0 zł
Ekspozycja nieruchomości	średnia	bardzo dobra	dobre	dobre	średnia
		-26 000 zł	-13 000 zł	- 13 000 zł	0 zł
Stan techniczny, funkcjonalność i standard wykończenia	niski	średni	niski	średni	niski
		-26 000 zł	0 zł	- 26 000 zł	0 zł
Wielkość p.u. budynku	duża	duża	mała	średnia	mała
		0 zł	+19 500 zł	+9 750 zł	+19 500 zł
Wielkość powierzchni działki	duża	mała	mała	duża	średnia
		+19 500 zł	+ 19 500 zł	0 zł	+9 750 zł
SUMA POPRAWEK [zł]	xxx	- 52 000 zł	+ 6 500 zł	- 9 750 zł	+29 250 zł
CENA transakcyjna SKORYG. [zł]	xxx	213 000 zł	156 500 zł	270 250 zł	232 250 zł
WARTOŚĆ ŚREDNIA nieruchomości gruntowej zabudowanej [zł]		218 000 zł			

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem magazynowo - gospodarczym w stanie na dzień wyceny wynosi:

W = 218 000 zł

Słownie: dwieście osiemnaście tysięcy złotych.

Obliczenie wartości udziału 1/2 w ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny wynosi:

Lp.	Wartość rynkowa	Wielkość udziału	Wartość rynkowa (po zaokrągleniu)
Nieruchomość gruntowa zabudowana	218 000	1/2	109 0

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

$$WRW = 218\ 000\ \text{zł} \times 0,90 \times 0,85 = 166\ 770\ \text{zł} \approx 168\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Lp.	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wielkość udziału	Wartość dla sprzedaży wymuszonej (po zaokrągleniu)
Nieruchomość gruntowa zabudowana	168 000 zł	1/2	84 000

11. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości w stanie na dzień wyceny określa się na:

WR = 218 000 zł (słownie: dwieście osiemnaście tysięcy złotych)

Uzasadnienie

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości, ustalona na podstawie metodologii przedstawionej w rozdziale 8, stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i, w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji. Oszacowano wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem magazynowo – gospodarczym z częścią biurowo-socjalną na poziomie 218 000 zł w stanie na dzień wyceny. Wartość nieruchomości kształtuje się poniżej ceny średniej ze względu na zły stan techniczny obiektu oraz średnio korzystną lokalizację. Wartość mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną i maksymalną zaobserwowaną na rynku. Największy wpływ na oszacowaną wartość nieruchomości ma lokalizacja i otoczenie, funkcjonalność, stan techniczny i standard wykończenia budynku oraz wielkość powierzchni użytkowej i wielkość powierzchni działki. Dodatkowo, dla Potrzeb Zleceniodawcy określono wartość nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej na poziomie 168 000 zł.

Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około 12 miesięcy.

85 Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, 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 jednym egzemplarzu,
- 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.

- Wszelkie dane w tym przedmiocie zgromadzono z uwzględnieniem zasady poufności i ochrony danych osobowych, które pozostają w aktach autora operatu szacunkowego.

86 Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna
- Dokumenty techniczne
- Ubezpieczenie OC zawodowe 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 16.07.2024 r.

Dokumentacja fotograficzna

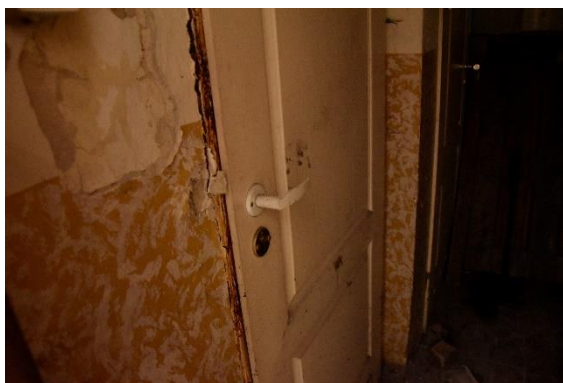
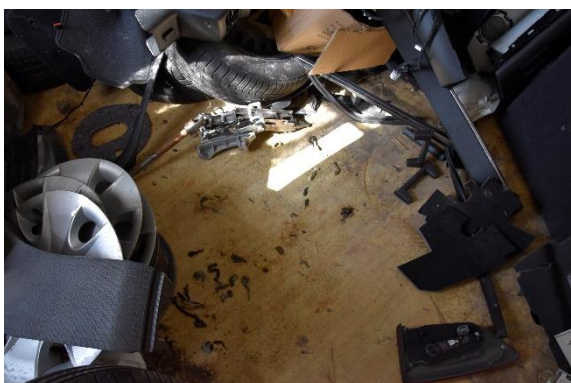
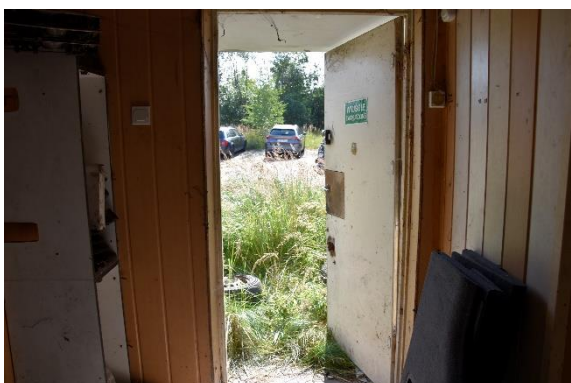
Budynek z zewnątrz i widok nieruchomości





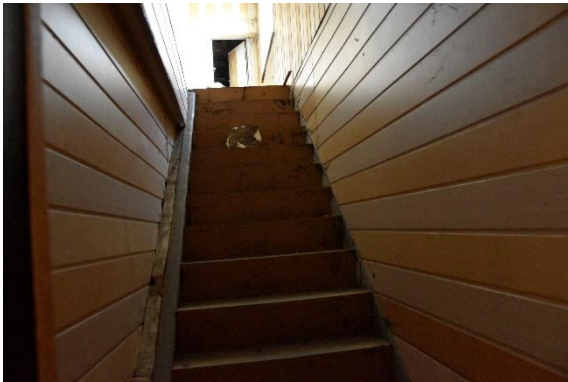
Obiekt wewnątrz – budynek biurowo-socjalny

Parter





Piętro



Widok wewnątrz - budynek magazynowo - gospodarczy







Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości, droga dojazdowa



Znak sprawy: BGK.6621.1.795.2024

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **m. Wałbrzych**
Jednostka ewidencyjna: **026501_1, M. Wałbrzych**
Obręb ewidencyjny: **0018, Biały Kamień Nr 18**

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 12-07-2024 12:59:38

Nr jednostki rejestrowej: **G117**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Balant Ryszard (Józef, Krystyna) adres: ul. Forteczna 28/24, 58-316 Wałbrzych
1/2 współwłasność	Barańska Anna (Stanisław, Teresa) adres: ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 70, 58-309 Wałbrzych

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek / klasa bonitacyjna		Nr KW lub Inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
198/8 026501_1.0018.198/8	Wałbrzych, ul. gen. Władysława Andersa 19C	0.2336	RV Bi	0.0476 0.1860	SW1W/00034059/4

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 89, 90.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.2336	ha
Słownie:	dwa tysiące trzysta trzydzieści sześć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
RV - Grunty orne

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **2**

Identyfikator	026501_1.0018.89_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	026501_1.0018.198/8	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 291
Adres	Wałbrzych, ul. gen. Władysława Andersa 19C	Powierzchnia użytkowa lokali nlewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Uwagi: -

Identyfikator	026501_1.0018.90_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	026501_1.0018.198/8	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 91
Adres	Wałbrzych, ul. gen. Władysława Andersa 19C	Powierzchnia użytkowa lokali nlewyodrębnionych [m ²]: -
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -

Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

Podpis jest prawidłowy

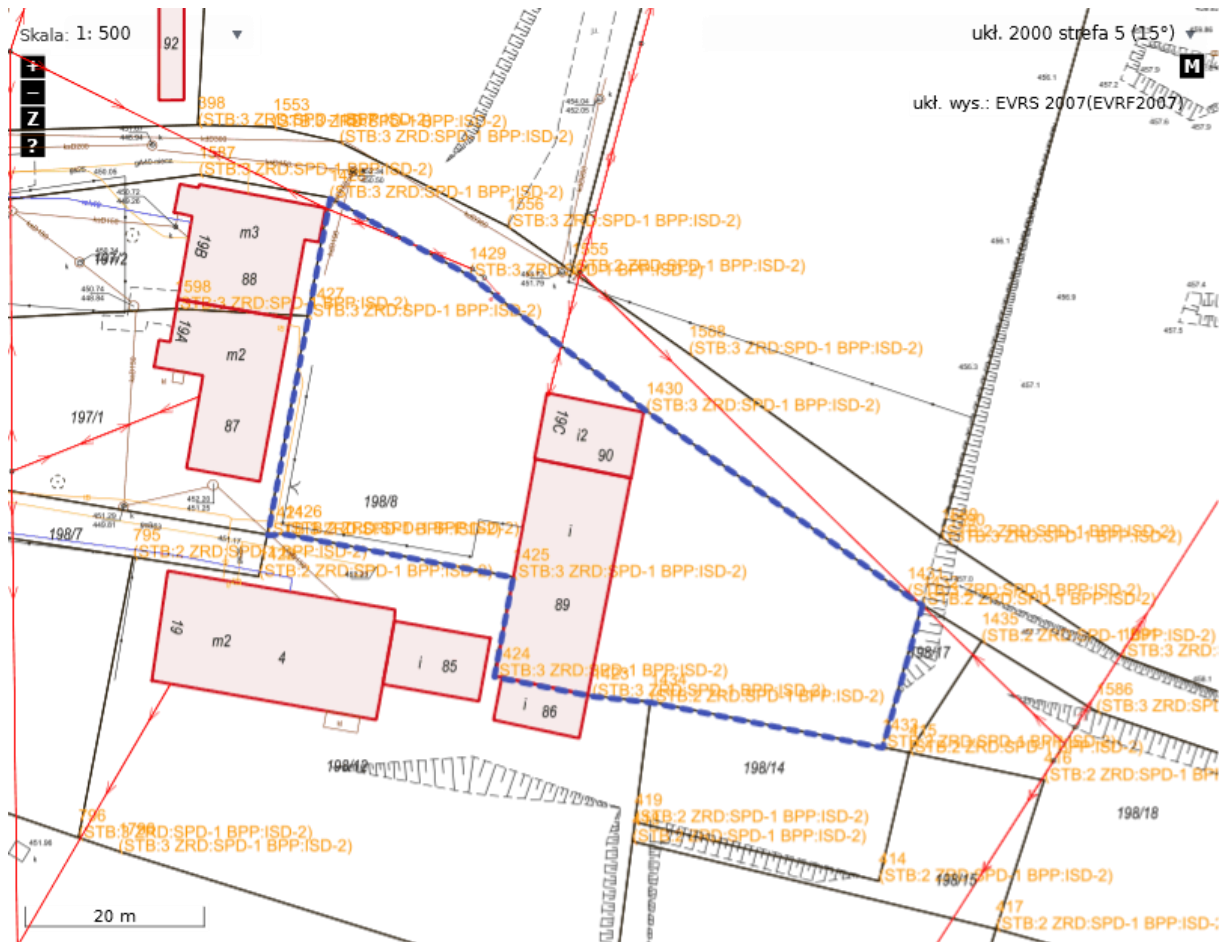
Dokument podpisany przez Sylwia Sidor

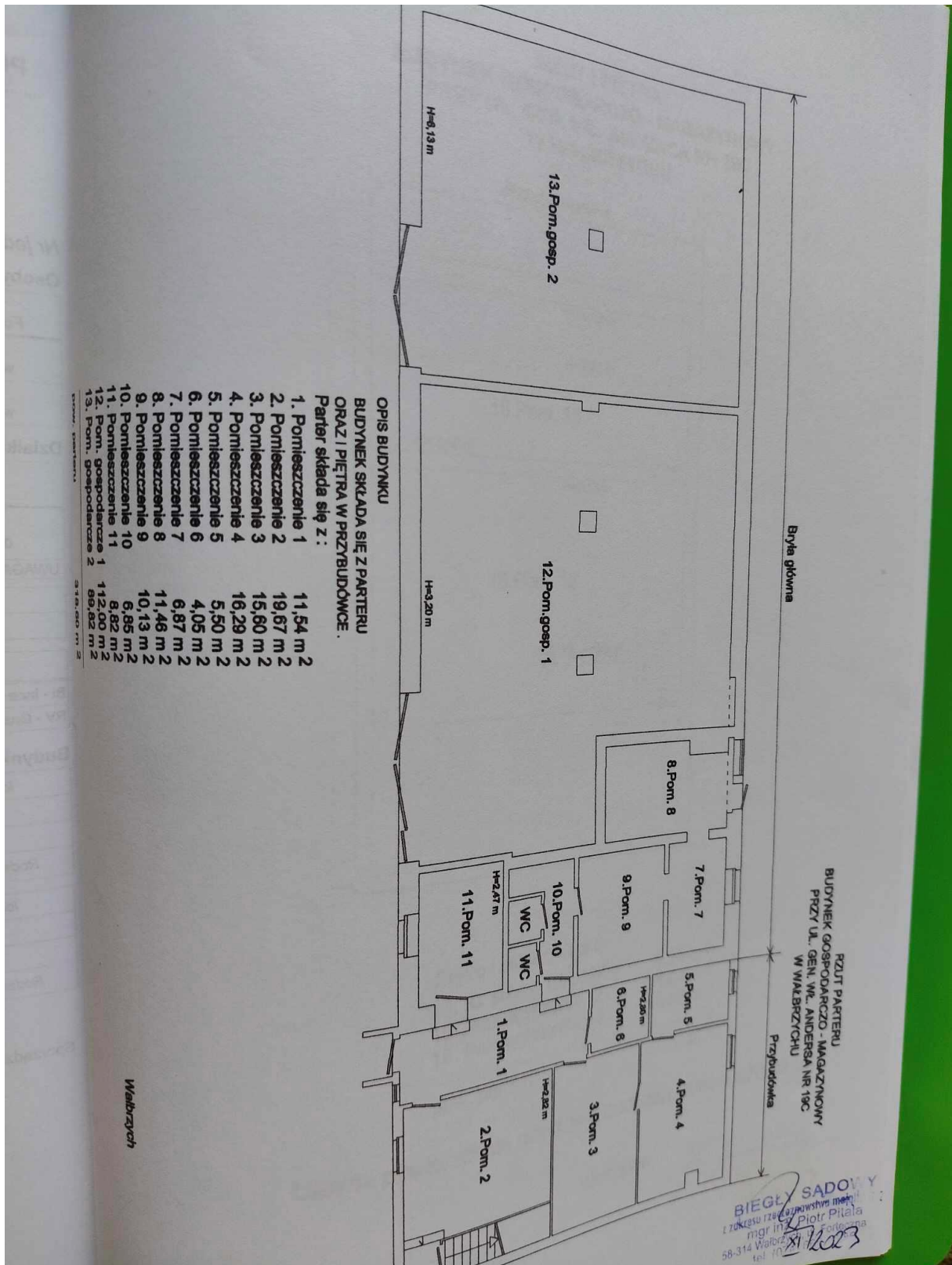
Data: 2024.07.12 12:01:18 CEST

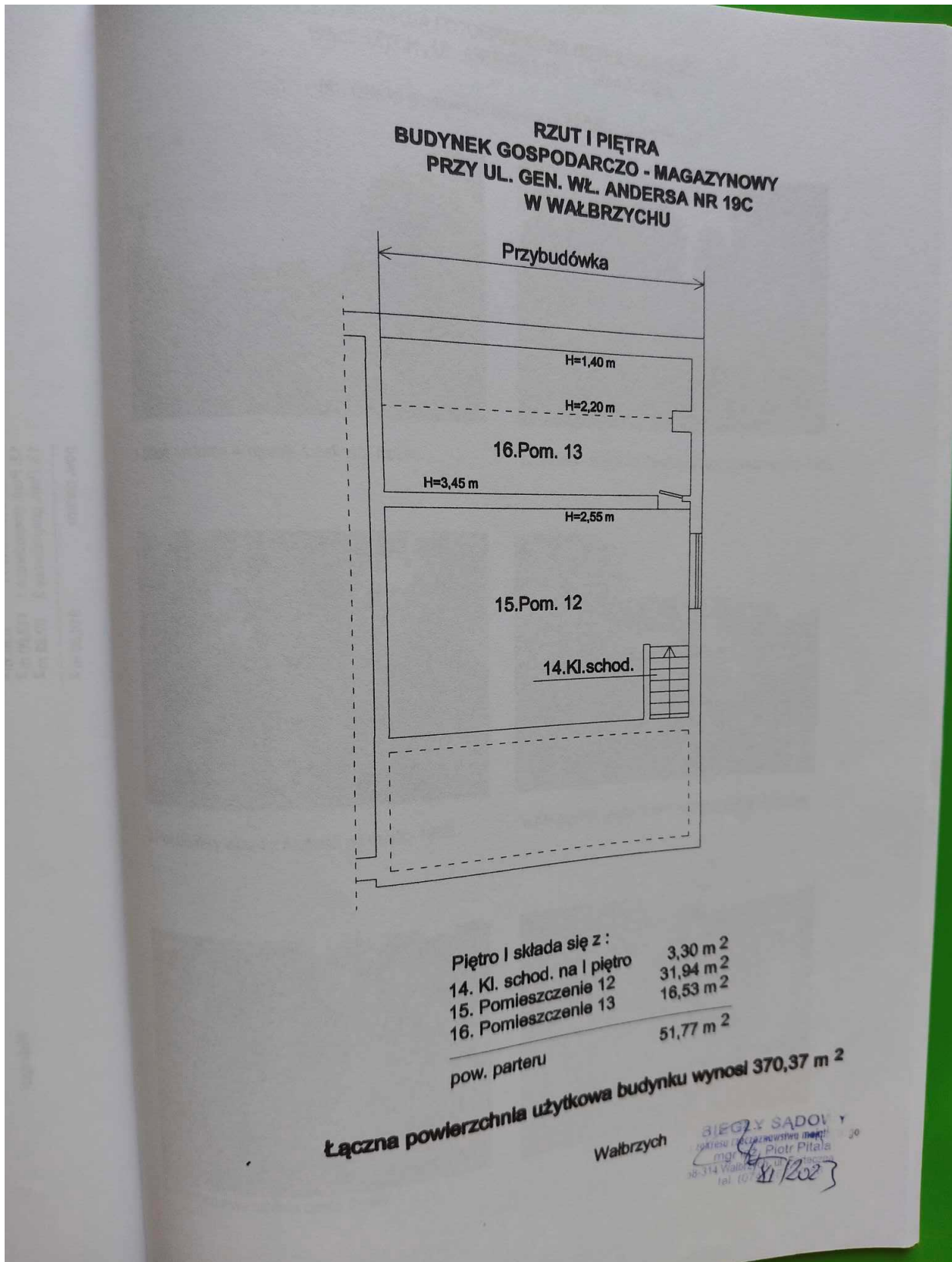
Dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Sporządził(a): Sylwia Sidor







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: STEFANIA OKRZEŃ 9 m. 4, 5B-300 WAŁBRZYCH E-mail: WYCENA.WALBRZYCH@GMAIL.COM	REGON: 368458596 Telefon: +48/25570966
3	Ubezpieczony: PROPERTY WYCENA NIERUCHOMOŚCI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY KAMILA KLINCIEWICZ Adres siedziby: STEFANIA OKRZEŃ 9 m. 4, 5B-300 WAŁBRZYCH E-mail: WYCENA.WALBRZYCH@GMAIL.COM	REGON: 368458596 Telefon: +48/25570966
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 158,89 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 15 1240 6960 3014 0110 1796 4753 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1024853810
Kwota w PLN Termin płatności		Jednorazowo 158,89 13.11.2023
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. 875). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkodę wyrządzoną 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"/> W 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 otrzymywał 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"/> W 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, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> W 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, Alor 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. 7. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezobowiązującym podaniu danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 8. <input type="checkbox"/> W 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"/> W 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, Alor 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 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 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor 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) DSPOCZA/23G11_01/2023/031.1101/prodppu02-265862591.3/FILE/pc:100000516204821



1/2



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doczołch elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doczołchach 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 osobiste do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postać elektroniczną – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, 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, skargę lub zażalenie i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargę lub zażalenie i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargę lub zażalenie.
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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczownika Finansowego wniosku dożyczącego:
 - 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, skargę i zażalenie 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 Rzeczownika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumpcyjnych, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzeczownik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczalnemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczowników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożić 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 Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za pomocą 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: www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
PROPERTY WYCENA NIERUCHOMOŚCI RZECZOWNIWA MAJĄTKOWY KAMILA
KLINCEWICZ
E-mail: WYCENA.INALBRZYCH@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
RZECZOWNIWA MAJĄTKOWY KAMILA
KLINCEWICZ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA
POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
KRAWCZYK
TEL. 726 736 726

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

2/2



