



Operat Szacunkowy

z określenia wartości garażu wraz z komórką lokatorską w miejscowości
Gliwice przy ul. Rybnicka 23

Autor operatu:

Rzecznawca majątkowy Bartłomiej Giża

nr upr. 8206

data sporządzenia: 2025-07-17



Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	7
5. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na podstawie oględzin (budynku/domu)	7
5.1. Inne ważne uwagi na temat nieruchomości	8
6. Stan prawny	9
7. Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie	10
8. Analiza i charakterystyka rynku	11
9. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	14
10. Określenie wartości przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym metodą porównywania parami	17
10.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	21
10.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m2 powierzchni nieruchomości	22
11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem	23
12. Klauzule i ograniczenia	23
13. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu i inne oświadczenia	24
14. Podpis autora opracowania	24
15. Załączniki	25
15.1. Protokół z badania Księgi Wieczystej	25
15.2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego	26
15.3. Dokumentacja fotograficzna	28



Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	Garaż wraz z komórką lokatorską o powierzchni użytkowej 22.6 m ² zlokalizowany w miejscowości Gliwice przy ul. Rybnicka 23
Zamawiający operat	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rybnickiej 23 w Gliwicach
Numer księgi wieczystej	GL1G/00022152/7
Sąd prowadzący księgę wieczystą	SĄD REJONOWY W GLIWICACH, VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej domu dla następującej potrzeby: sprzedaż
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość	Wartość nieruchomości: 48771 PLN Słownie: czterdzieści osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych



Rodzaj wartości	Wartość rynkowa nieruchomości
Data określenia wartości	2025-07-17
Autor operatu	Rzecznik majątkowy Bartłomiej Giża Nr upr. 8206
Z jakiego rynku pochodzi dom	Rynek Wtórny



1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest garaż wraz z komórką lokatorską o pow. użytkowej 22,6 m², położony w miejscowości Gliwice przy ul. Rybnicka 23, KW Nr GL1G/00022152/7

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości garażu wraz z komórką lokatorską uwzględniając ceny na dzień sporządzania operatu szacunkowego oraz stan aktualny.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla następującej potrzeby : sprzedaż.

3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości

3.1. Podstawy formalne, prawne i metodologiczne wyceny

Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy wykonany zgodnie z umową zawartą między zleceniodawcą Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rybnickiej 23 w Gliwicach a spółką KPS Ventures sp. z o.o. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego Bartłomiej Giża, legitymującego się państwowymi uprawnieniami zawodowymi w zakresie szacowania wartości nieruchomości nr 8206 współpracującego ze Spółką KPS Ventures. sp. z o.o. na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz.1145 z późn.zm).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz.U z .2023 roku, pozycja.1832).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn.zm)



- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 341 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 418 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn.zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn.zm.)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego, (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1568)
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 575/2013 z dn. 23.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla Instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych (CRR). (Dz.U.UE.L.2013.176.1).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn.zm.).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz.U.2019.805)

Podstawy metodologiczne wyceny

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w zakresie:

- Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

Źródła danych o nieruchomości:

- Księga Wieczysta GL1G/00022152/7
- Dokumenty planistyczne
- Serwisy mapowe powiat Gliwice
- Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej



- Dane o cenach transakcyjnych na rynku lokalnym uzyskane z Rejestru Cen Nieruchomości.
- Informacje o preferencjach nabywców na rynku lokalnym z agencji obrotu nieruchomościami oraz portali branżowych
- Oględziny i wywiad z właścicielami wycenianej nieruchomości

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny: 2025-07-17

Data określenia wartości nieruchomości: 2025-07-17

Data określenia stanu nieruchomości: 2025-07-17

Data oględzin nieruchomości: 2025-07-17

5. Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości na podstawie oględzin (budynku/działki)

Dane o budynku i lokalizacji	
Liczba pięter/kondygnacji	1 kondygnacja
Metraż	22.6 m ²
Wiek budynku	1913
Stan elewacji	Cegła, Zły stan
Ocieplenie budynku	Nie

Opis otoczenia i lokalizacji budynku	
Otoczenie i lokalizacja budynków (opis)	Budynek znajduje się około 998,87 m od centrum miasta
Komunikacja (opis)	Budynek znajduje się około 161,41 m od przystanku autobusowego Gliwice Rybnicka
Dostęp do budynków i urzędów (opis)	Budynek znajduje się około 760,15 m od Starostwa Powiatowego w Gliwicach
Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne



5.1. Inne ważne uwagi na temat nieruchomości

Wymiary budynku 5,314 m x 2,345 m = 12,46383 m². Komórka lokatorska: 2,010 m x 5,045 m = 10,13545 m². Co daje łączną pow. użytkową 22,60 m².

6. Stan prawny

Stan prawny	
Rodzaj prawa	własność gruntu
Właściciel	GMINA GLIWICE

Dział III lub IV KW działki:	
Hipoteka	Nie
Służebność	Nie
Inne obciążenia / roszczenia	Nie
wzmianki	Nie
Inne	Nie
Uwagi	Księga jest wolna od wpisów oraz wzmianek.



7. Przeznaczenie nieruchomości w dokumentach planistycznych

Zgodnie z ustawą "o gospodarce nieruchomościami" z dnia 21 sierpnia 1997 roku, rzeczoznawca majątkowy w toku wyceny, określając stan nieruchomości bierze pod uwagę jej przeznaczenie:

Zagospodarowanie przestrzenne	
Plan czy studium zagospodarowania	Plan
Numer uchwały	UCHWAŁA NR XXXVIII/965/2005 RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH z dnia 22 grudnia 2005 r. w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W CENTRALNEJ CZĘŚCI MIASTA, OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA, TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA.
Przeznaczenie w planie/studium	15 MW - tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy
Sposób pozyskania informacji	Geoportal

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami

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 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.



8. Analiza i charakterystyka rynku

Analizy rynku nieruchomości rzeczoznawca dokonuje w celu ustaleniu cech rynkowych nieruchomości - jej atrybutów, a także w celu określenia jaki mają wpływ poszczególne cechy na jej wartość i w jakim stopniu. Biorąc pod uwagę cel wyceny, przeznaczenie, położenie i sposób użytkowania wycenianej nieruchomości przy sporządzenia niniejszego operatu w analizie rynku uwzględniono:

- rodzaj rynku;
- obszar rynku;
- okres badania cen - do dwóch lat wstecz od chwili wyceny;
- informacje o popycie i podaży, wskaźniki ekonomiczne, potencjał rozwojowy, zakończone w ostatnim czasie inwestycje, rynek ofertowy, informacje uzyskane przez rzeczoznawcę podczas oględzin nieruchomości.

Polski rynek nieruchomości

Rynek nieruchomości w Polsce na przestrzeni ostatnich lat podlegał licznym przemianom. III kwartał 2008 roku przyniósł początek gwałtownego spadku cen lokali na rynku pierwotnym. Jeszcze trzy miesiące wcześniej za metr kwadratowy nabywcy płacili średnio 8611 zł. Za moment, w którym rozpoczęte w 2008 roku spadki cen zahamowały, przyjmuje się IV kwartał 2012 roku, kiedy ceny zatrzymały się na poziomie 6466 zł/mkw. Kolejne lata przyniosły stopniowy wzrost cen, który zwłaszcza w ostatnich dwóch latach nabrał znacznego rozpędu.

Rynek nieruchomości garażowych w Polsce

Rynek garaży w Polsce w ostatnich latach charakteryzuje się dynamicznym wzrostem cen, zwłaszcza w dużych miastach. W Warszawie średnia cena garażu osiągnęła około 146 tys. zł, przy czym w niektórych dzielnicach, takich jak Ochota, ceny sięgają nawet 360 tys. zł za 21-metrowy garaż, co daje ponad 17 tys. zł za metr kwadratowy.

Podobne tendencje obserwuje się w innych dużych miastach:

Kraków: Średnia cena garażu wynosi około 131,3 tys. zł, z ceną za metr kwadratowy na poziomie 7,6 tys. zł.

Gdańsk, Wrocław, Szczecin: Średnie ceny garaży przekraczają 100 tys. zł, z cenami za metr kwadratowy powyżej 5 tys. zł.

Łódź, Katowice, Poznań: Ceny są nieco niższe, ale wciąż wysokie, z Łodzią na poziomie 4,9 tys. zł za metr kwadratowy.



Wysokie ceny dotyczą również miejsc parkingowych w halach garażowych, gdzie w największych miastach ceny wahają się od 35 do nawet 150 tys. zł.

Głównymi czynnikami wpływającymi na wzrost cen garaży są:

Niedobór miejsc parkingowych: Wzrost liczby samochodów w miastach przewyższa tempo tworzenia nowych miejsc parkingowych.

Ograniczona podaż: Brak nowych inwestycji w garaże oraz wysokie ceny gruntów sprawiają, że dostępność garaży jest niewielka.

Wysoki popyt: Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe przewyższa podaż, co prowadzi do wzrostu cen.

W kontekście inwestycyjnym, wynajem garaży może przynosić stabilne dochody. W centrach największych miast miesięczny przychód z wynajmu garażu wynosi od 500 do 800 zł, co czyni tę formę inwestycji atrakcyjną dla niektórych inwestorów.

Podsumowując, rynek garaży w Polsce jest obecnie rynkiem sprzedającego, z wysokimi cenami wynikającymi z ograniczonej podaży i rosnącego popytu. Dla potencjalnych nabywców oznacza to konieczność przygotowania się na znaczne wydatki, natomiast dla inwestorów może to być okazja do uzyskania atrakcyjnych zwrotów z wynajmu.

9. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Art. 150. 1. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony)
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151. 1. tejże ustawy oraz Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady(UE) z dn. 26.06.2013 r. mówią, iż wartość rynkową WR 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. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. 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. 153. 1. 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.

Art. 154. 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.

Biorąc pod uwagę przesłanki wymienione w art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w szczególności cel wyceny, rodzaj, przeznaczenie, sposób wykorzystania i położenie wycenianej nieruchomości, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych wartość prawa własności do lokalu użytkowego oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości określa się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, których cechy i ceny transakcyjne są znane. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu



prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości porównawcze (będące przedmiotem obrotu) posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Cechami ujętymi przy wycenie najczęściej są: Lokalizacja, wielkość lokalu / ilość pokoi, czy położenie na piętrze. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako prawa własności.



10. Określenie wartości przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym metodą porównywania parami

Charakterystyka rynku lokalnego i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Na podstawie analizy zawartych transakcji, informacji od potencjalnych nabywców i najemców uzyskanych podczas wizji w terenie oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami dotyczących preferencji potencjalnych nabywców z terenu miejscowości Gliwice i okolic ustalono główne cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości zabudowanych na rynku lokalnym. Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione poniżej:

Nieruchomości podobne											
L P	Adres	Cena	Data transakcji	Metraż domu	Metraż działki	Powierz chnia	Stan prawny	Stan techniczny	Odległość w linii prostej od przystanku	Cena za metr	Cena za metr skorygowana o czas
1	Gliwice ul. Tadeusza Kościuszki 27	47642.28 zł	2023-11-27	21.4	1266	4	2	2	3	2226.27 zł/m ²	2364 zł/m ²
2	Gliwice ul. Świętojańska nr działki 38	23500 zł	2023-10-23	13.83	604	1	2	1	1	1699.2 zł/m ²	1810 zł/m ²
3	Gliwice ul. Krzywa nr działki 71	20000 zł	2023-08-01	16.24	77	2	2	1	3	1231.53 zł/m ²	1323 zł/m ²
4	Ruda Śląska ul. Mieszka I nr działki 2212/218	40000 zł	2024-08-29	17.1	31	2	1	2	1	2339.18 zł/m ²	2418 zł/m ²
5	Ruda Śląska ul. Łukowa nr działki 3038/160	50000 zł	2024-12-27	17.1	24	2	1	2	2	2923.98 zł/m ²	2986 zł/m ²
6	Chorzów ul. Trzyniecka nr działki 2775/265 4064/265	52000 zł	2024-04-30	20	2267	3	2	2	1	2600 zł/m ²	2719 zł/m ²



Nieruchomości wzięte pod uwagę dla potrzeby wyceny				
nieruchomości	1	2	3	4
Adres	Gliwice ul. Tadeusza Kościuszki 27	Gliwice ul. Świętojańska nr działki 38	Ruda Śląska ul. Mieszka I nr działki 2212/218	Chorzów ul. Trzyniecka nr działki 2775/265 4064/265
Cena	47642.28 zł	23500 zł	40000 zł	52000 zł
Data transakcji	2023-11-27	2023-10-23	2024-08-29	2024-04-30
Metraż	21.4 m ²	13.83 m ²	17.1 m ²	20 m ²
Cena za m²	2226 zł/m ²	1699 zł/m ²	2339 zł/m ²	2600 zł/m ²
Powierzchnia	4	1	2	3
Stan prawny	2	2	1	2
Stan techniczny	2	1	2	2
Odległość w linii prostej od przystanku	3	1	1	1



Przydzielanie punktów				
Punkty	1	2	3	4
Powierzchnia	do 15 m ²	15-17 m ²	18- 20 m ²	pow. 20 m ²
Stan prawny	Użytkowanie wieczyste	Prawo własności	-	-
Stan techniczny	Zły	Średni	Dobry	Bardzo dobry
Odległość w linii prostej od przystanku	pow. 150 m w linii prostej	do 150 m w linii prostej	do 100 m w linii prostej	do 50 m w linii prostej

Punktacja wyceny				
Punkty	1	2	3	4
Powierzchnia	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna
Stan prawny	Niekorzystny	Średni	Korzystny	Bardzo korzystny
Stan techniczny	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna
Odległość w linii prostej od przystanku	Niekorzystna	Średnia	Korzystna	Bardzo korzystna



Punktacja nieruchomości wycenianej	
Powierzchnia	4
Stan prawny	2
Stan techniczny	1
Odległość w linii prostej od przystanku	1

10.2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość nr „A”

Garaż położony w miejscowości Gliwice ul. Tadeusza Kościuszki 27, nieruchomość o powierzchni 21.4 m². Sprzedaż w dn. 2023-11-27. Cena sprzedaży: 2226.27 zł / m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości: 1673.54 zł / m²

Powierzchnia: bardzo korzystna

Stan prawny: średni

Stan techniczny: średnia

Odległość w linii prostej od przystanku: korzystna

Nieruchomość nr „B”

Garaż położony w miejscowości Gliwice ul. Świętojańska nr działki 38, nieruchomość o powierzchni 13.83 m². Sprzedaż w dn. 2023-10-23.. Cena sprzedaży: 1699.2 zł/ m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości: 2104.56 zł / m²

Powierzchnia: niekorzystna

Stan prawny: średni



Stan techniczny: niekorzystna

Odległość w linii prostej od przystanku: niekorzystna

Nieruchomość nr „C”

Garaż położony w miejscowości Ruda Śląska ul. Mieszka I nr działki 2212/218, nieruchomość o powierzchni 17.1 m². Sprzedaż w dn. 2024-08-29. Cena sprzedaży: 2339.18 zł/ m².

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości: 2462.29 zł/ m²

Powierzchnia: średnia

Stan prawny: niekorzystny

Stan techniczny: średnia

Odległość w linii prostej od przystanku: niekorzystna

Nieruchomość nr „D”

Garaż położony w miejscowości Chorzów ul. Trzyniecka nr działki 2775/265 4064/265, nieruchomość o powierzchni 20 m². Sprzedaż w dn. 2024-04-30. Cena sprzedaży: 2600 zł/ m²

Cena zaktualizowana na dzień wyceny z uwzględnieniem czasu oraz parametrów nieruchomości: 2391.18 zł/ m²

Powierzchnia: korzystna

Stan prawny: średni

Stan techniczny: średnia

Odległość w linii prostej od przystanku: niekorzystna

10.3. Obliczenie wartości rynkowej 1m² powierzchni nieruchomości

Średnia cena 1m² prawa własności do nieruchomości wyniosła: 2158 zł. Wobec powyższego, wartość rynkowa prawa do wycenianej nieruchomości wynosi: $WR = \text{średnia cena } 1\text{m}^2 \text{ powierzchni garażu} \times \text{powierzchnię wycenianego garażu}$: $WR = 2158 \text{ zł/ m}^2 \times 22.6 \text{ m}^2$ po zaokrągleniu przyjęto: 48771 zł.



11. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa garażu położonego w miejscowości Gliwice przy ul. Rybnicka 23 wyniosła:

48771 zł

Słownie: czterdzieści osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Tak oszacowaną wartość garażu w podejściu porównawczym potwierdza wartość 1m² prawa własności ustalono na poziomie **2158 zł/m²**

Powyższa wartość mieści się pomiędzy

C_{max} = **2985.94 zł /m²** C_{min} = **1323.32 zł/m²** i uwzględnia cechy wycenianej nieruchomości takie jak: Powierzchnia, Stan prawny, Stan techniczny czy Odległość w linii prostej od przystanku.

Delta ceny operatu : **1662.61 zł /m²**

Cena średnia : **2154.63 zł /m²**



11.1 Uzasadnienie Wyniku końcowego wyceny

Wskazana w punkcie 11 cena wynika z wartości przedstawionych w poniższych tabelach dla poszczególnych nieruchomości.

Atrybuty nieruchomości wycenianej				
Atrybut	Udział procentowy atrybutu	Skorygowane wagi	Udział kwotowy	Rozpiętość
Powierzchnia	18%	23%	295 zł	3
Stan prawny	17%	22%	275 zł	1
Stan techniczny	26%	34%	427 zł	1
Odległość w linii prostej od przystanku	16%	21%	264 zł	2



Atrybuty nieruchomości A		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości A	Udział kwotowy Poprawiony
4	4	0 zł
2	2	0 zł
1	2	-427 zł
1	3	-264 zł
Cena		2226 zł
Cena skorygowana		1674 zł
Data sprzedaży		2023-11-27
Data wyceny		2025-07-17
Różnica [dni]		598
Różnica [miesiące]		20
Cena po skorygowaniu o czas		2364 zł



Atrybuty nieruchomości B		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości B	Udział kwotowy Poprawiony
4	1	295 zł
2	2	0 zł
1	1	0 zł
1	1	0 zł
Cena		1699 zł
Cena skorygowana		2105 zł
Data sprzedaży		2023-10-23
Data wyceny		2025-07-17
Różnica [dni]		633
Różnica [miesiące]		21
Cena po skorygowaniu o czas		1810 zł



Atrybuty nieruchomości C		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości C	Udział kwotowy Poprawiony
4	2	197 zł
2	1	275 zł
1	2	-427 zł
1	1	0 zł
Cena		2339 zł
Cena skorygowana		2462 zł
Data sprzedaży		2024-08-29
Data wyceny		2025-07-17
Różnica [dni]		322
Różnica [miesiące]		11
Cena po skorygowaniu o czas		2418 zł



Atrybuty nieruchomości D		
Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości D	Udział kwotowy Poprawiony
4	3	98 zł
2	2	0 zł
1	2	-427 zł
1	1	0 zł
Cena		2600 zł
Cena skorygowana		2391 zł
Data sprzedaży		2024-04-30
Data wyceny		2025-07-17
Różnica [dni]		443
Różnica [miesiące]		15
Cena po skorygowaniu o czas		2719 zł



12. Klauzule i ograniczenia

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i pomocniczo z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
3. Określona wartość jest kwotą netto, nie uwzględnia podatku od towarów i usług (VAT), jak również innych podatków, opłat oraz obciążenia hipoteką.
4. Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w tym operacie.
5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie możliwe dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

13. Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu i inne oświadczenia

Niniejszym oświadczam, że:

- a. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem(am) w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych i nie kieruję się zdolnością kredytową kredytobiorcy lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,
- b. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje (według posiadanej przeze mnie aktualnie wiedzy) w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, posiadaczy lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny,
- c. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części, oraz nie mam powiązań faktycznych, prawnych i gospodarczych z właścicielami, współwłaścicielami, użytkownikami



wieczystymi nieruchomości, posiadaczami lub innymi osobami posiadającymi jakiegokolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny.

d. Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3, według posiadanej przeze mnie wiedzy, dot. również moich krewnych i powinowatych I stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

e. Oświadczam, że pozostaję w powiązaniu z KPS VENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wileńskiej 69, 03-416 Warszawa, Polska, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000689278, posiadającą NIP: 1132948015 oraz REGON: 367954442, na którą jest wystawiona polisa OC obejmującą wykonywaną przeze mnie działalność rzeczoznawczą.

14. Podpis autora opracowania

Bartłomiej Giża



15. Załączniki

15.1. Protokół z badania Księgi Wieczystej

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR GL1G/00022152/7, STAN Z DNIA 2025-07-17 08:19				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GLIWICACH, VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)			Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
jedenostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)			1	3, 7, 8
			84 / 100	
			GL1G / 00044829 / 4	
Właściciele wyodrębnionych lokali				
Lp. 1.				
Numer udziału w prawie			1	Nr podstawy wpisu
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do			8/100	5, 6
użytku właścicieli lokali				
Wyodrębniony lokal				
Numer księgi			GL1G / 00044829 / 4	
Numer lokalu			8	
Lp. 2.				
Numer udziału w prawie			2	Nr podstawy wpisu
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do			8/100	7, 8
użytku właścicieli lokali				
Wyodrębniony lokal				
Numer księgi			GL1G / 00022170 / 9	
Numer lokalu			4A	
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
3				
DECYZJA, 1993-06-14, WOJEWODA KATOWICKI: 11				
(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./00002840/93/, 1993-06-14 00:00:00, 1993-07-06 00:00:00, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
5				
ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW. NR				
2255/GN.6826.3.2065.2019, 2020-01-30, PREZYDENT MIASTA GLIWICE: 25-27				
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./GL1G/00015843/20/001, 2020-03-04 08:47:00, 2021-02-23-12.51.35.785444, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
6				
UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU, 11320/97, 1997-11-19, ANNA MIGIELSKA CIOŁECKA, GLIWICE; 2, GL1G/00044829/4				
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./GL1G/00015843/20/001, 2020-03-04 08:47:00, 2021-02-23-12.51.35.785444, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
jedenostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)				
GMINA GLIWICE				
Właściciele wyodrębnionych lokali				
Lp. 1.				
Numer udziału w prawie			1	Nr podstawy wpisu
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do			8/100	5, 6
użytku właścicieli lokali				
Wyodrębniony lokal				
Numer księgi			GL1G / 00044829 / 4	
Numer lokalu			8	
Lp. 2.				
Numer udziału w prawie			2	Nr podstawy wpisu
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do			8/100	7, 8
użytku właścicieli lokali				
Wyodrębniony lokal				
Numer księgi			GL1G / 00022170 / 9	
Numer lokalu			4A	
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
3				
DECYZJA, 1993-06-14, WOJEWODA KATOWICKI: 11				
(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./00002840/93/, 1993-06-14 00:00:00, 1993-07-06 00:00:00, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
5				
ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW. NR				
2255/GN.6826.3.2065.2019, 2020-01-30, PREZYDENT MIASTA GLIWICE: 25-27				
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./GL1G/00015843/20/001, 2020-03-04 08:47:00, 2021-02-23-12.51.35.785444, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
6				
UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU, 11320/97, 1997-11-19, ANNA MIGIELSKA CIOŁECKA, GLIWICE; 2, GL1G/00044829/4				
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./GL1G/00015843/20/001, 2020-03-04 08:47:00, 2021-02-23-12.51.35.785444, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
7				
ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW. NR				
2255/GN.6826.3.2065.2019, 2020-01-30, PREZYDENT MIASTA GLIWICE: 25-27.31.33				
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./GL1G/00037054/20/001, 2020-11-03 13:02:00, 2021-03-16-10.16.31.448628, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
8				
UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU, 14264/76, 1976-12-23, ANNA MIGIELSKA CIOŁECKA, GLIWICE; 5-6				
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./GL1G/00037054/20/001, 2020-11-03 13:02:00, 2021-03-16-10.16.31.448628, TAK				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
Powrót				

Garaż wraz z komórką lokatorską
ul. Rybnicka 23, Gliwice
podejście porównawcze, metoda porównywania parami



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GL1G/00022152/7, STAN Z DNIA 2025-07-17 08:19
przewodzonej przez SĄD REJONOWY W GLIWICACH, VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GL1G/00022152/7, STAN Z DNIA 2025-07-17 08:19
przewodzonej przez SĄD REJONOWY W GLIWICACH, VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości

1

Nr podstawy wpisu

1, 2

Działy ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki

276

Nr podstawy wpisu

1, 2, 4

Obręb ewidencyjny (nazwa)

TRYNEK

Położenie (numer parządkowy / województwo, gmina, miejscowość)

Lp. 1.

1

ŚLĄSKIE, GLIWICE M., GLIWICE

Ulica

RYBNICKA

Sposób korzystania

DZIAŁKA ZABUDOWANA

Przylączenie (obszar)

0.0828 HA

Obszar całej nieruchomości

0.0828 HA

Nr podstawy wpisu

1, 2

Budynki

Lp. 1.

Położenie (numer parządkowy / województwo, gmina, miejscowość)

Lp. 1.

1

ŚLĄSKIE, GLIWICE M., GLIWICE

Nazwa ulicy numer parządkowy budynku

RYBNICKA 23

Przeznaczenie budynku

BUDYNEK WIELOMIESZKANIOWY

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)

NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)

Lp. 1.

4 A

/ 00022170 /

Lp. 2.

0

/ 00044829 /

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

1

Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

1

OPIS I MAPA, 1976-12-08
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia)

Garaż wraz z komórką lokatorską
ul. Rybnicka 23, Gliwice
podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Wzrosty i cięgi			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	276		1. 2. 4
Obiekt ewidencyjny (nazwa)	TRYNEK		
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, GLIWICE M., GLIWICE
Ulica	RYBNICKA		
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA		
Przyłączenie (obszar)	0.0828 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0.0828 HA		1. 2
Budynki			
Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, GLIWICE M., GLIWICE
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	RYBNICKA 23		1. 2. 4
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK WIELOMIESZKANIOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	4 A	/ 00022170 /
	Lp. 2.	8	/ 00044829 /
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	OPIS I MAPA, 1976-12-08 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia) DZ. KW.//00002579/76/, 1976-12-22 00:00:00, 1976-12-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
2	K.M. 5 REJ. GRT. 4223 (podstawa oznaczenia) DZ. KW.//00002579/76/, 1976-12-22 00:00:00, 1976-12-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
4	WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH, 2009-01-05, PREZYDENT MIASTA GLIWICE, GLIWICE; 20 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty aktu) DZ. KW./GL1G/00009117/09/001, 2009-04-16 08:27:55, 2009-06-29-13.11.20.236743, TAK, 20 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty aktu)		
Powrót			

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GL1G/00022152/7, STAN Z DNIA 2025-07-17 08:19

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W GLIWICACH, VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GL1G/00022152/7, STAN Z DNIA 2025-07-17 08:19
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GLIWICACH, VIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GL1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

15.1.b Obszary ryzyka związane z nieruchomością

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Niskie
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia , standard)	Niskie
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwolenie na budowę, użytkowanie itp.)	Niskie
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Niskie
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem nieruchomości, dostępności mediów, stopniem zużycia)	Niskie
6. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Brak
7. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	Brak
II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej nieruchomości	
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowanie nieruchomości	Niskie
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną wartość nieruchomości (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Niskie
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Niskie
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Rosnący



5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	do 12 miesięcy
III. Ocena danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)	
1. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuły)	Atrakcyjna lokalizacja
2. Niekorzystne cechy nieruchomości	Brak
3. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Brak
4. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Brak
5. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Niskie
<i>Nieruchomość może stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności</i>	

15.2. Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności rzeczoznawcy majątkowego

Rzecznawca majątkowy w swojej pracy może być narażony na roszczenia majątkowe wynikające z nienależytego wykonania operatu szacunkowego, dlatego też staje się uzasadnione ubezpieczenie od ryzyka wykonywania zawodu. Ubezpieczenie dotyczy odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy. Każda z instytucji ubezpieczeniowych posiada własne szczególne warunki ubezpieczeniowe odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych w związku z wykonywaniem zawodu. Do podstawowych warunków należą:

- obowiązek przestrzegania postanowień zawartych w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych;
- przestrzeganie zasad postępowania zawartych w Kodeksie Etyki Zawodowej, opracowanych przez T.Rz.M. SIMP.
- Ubezpieczonym jest zawsze rzeczoznawca, natomiast ubezpieczającym może być:
- rzeczoznawca majątkowy, który na swoją rzecz zawarł umowę ubezpieczenia;
- spółka, która zawiera umowę na rzecz zatrudnionych przez nią rzeczoznawców;
- osoba fizyczna bądź prawna, która zawiera umowę na rzecz rzeczoznawcy.



W krajach zachodnich ubezpieczenia rzeczoznawców są bardzo popularne, a nawet w wielu przypadkach obowiązkowe. W warunkach krajowych jest to nowa, rozwijająca się forma zabezpieczenia przed ryzykiem wykonywania zawodu. Rzeczoznawca przed podjęciem decyzji związanej z ubezpieczeniem każdorazowo powinien uzyskać aktualne, szczegółowe informacje z wybranej przez siebie instytucji ubezpieczeniowej.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1101515848



1	Okres ubezpieczenia: od 19.11.2024 r. godz. 17:56 do 18.11.2025 r.		
2	Ubezpieczający: KPS VENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: WILEŃSKA 69 m. 204, 03-416 WARSZAWA E-mail: p.semenluk@kpsventures.pl	Telefon: +48604405775	REGON: 367954442
3	Ubezpieczony: KPS VENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: WILEŃSKA 69 m. 204, 03-416 WARSZAWA E-mail: p.semenluk@kpsventures.pl	Telefon: +48604405775	REGON: 367954442
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
			25 000 EUR 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		

5	Składka łączna: 190,57 PLN	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składek
	Kwota w PLN 190,57		83 1240 6960 3014 0110 1857 0943
	Termin płatności 26.11.2024		W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1101515848

7	Warunki ubezpieczenia		
	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia nie zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).		
	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		

8	Oświadczenia		
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.		
	2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		

9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne		
	Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.		
	1. Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.		
	2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.		
	3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.		
	4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.		
	5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy identem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy identem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.		
	6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.		
	7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.		
	8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.		
	9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.		
	10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.		
	11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.		
	12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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 standardowych niniejszej Polisy		
	1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.		
	2. Z zachowaniem pozostałych, niezamienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.		

1101515848/pc:100000598057155/BE20 PIN: 6529

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) 1/2
DSPOCZ/24GG0_01/20241119.1756/prod/pu08-340365750.3/PIL/pc:100000598057155

Garaż wraz z komórką lokatorską
ul. Rybnicka 23, Gliwice
podejście porównawcze, metoda porównywania parami





Potwierdzam dane kontaktowe
KPS VENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: p.semenik@kpsventures.pl
Telefon: +48604405773

Dodatkowych informacji udzielił
SIMPL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
tel.: +48 607889914

Data zawarcia umowy: 19.11.2024 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/wskonna zapłacić.

KPS VENTURES Sp. z o.o.
ul. Wileńska 69
03-416 Warszawa
NIP: 113-294-80-15, REGON: 367954447
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

KPS VENTURES Sp. z o.o.
ul. Wileńska 69
03-416 Warszawa
NIP: 113-294-80-15, REGON: 367954447
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Adam Wrzosek
Specjalista ds. Ubezpieczeń
Rejestr KNF: 11682126/P
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

KPS VENTURES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

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

1101515848/pc:100000598057155/BE20 PIN: 6529

801 102 102 pzu.pl

2/2





15.3. Dokumentacja



**Zarząd Budynków Miejskich
i Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Dolnych Wałów 11, 44-100 Gliwice**

Gliwice, dnia, 14.07.2025r.

ZAŚWIADCZENIE

Rejon Obsługi Mieszkańców nr 3 z siedzibą przy ul. Pszczyńskiej 44C w Gliwicach niniejszym oświadcza, że garaż przypisany do nieruchomości przy ul. Rybnickiej 23 (nr KW GL1G/00022152/7) posiada wymiary 5,314 m × 2,345 m, natomiast przynależna do niego komórka lokatorska ma wymiary 2,010 m × 5,045 m.

Sporządzono celem przedłożenia rzeczoznawcy w związku z przygotowaniem operatu szacunkowego.

Zastępca Kierownika ROM-3

mgr Dorothea Kleslich-Wartecka

Sprawę prowadzi: Ewelina Czernik, Ref. ds. Wspólnot Mieszkaniowych, tel. 32-33-92-922 (933),
e-mail: ewelina.czernik@zbgmgliwice.pl



Dane kontaktowe

centrale: +48 32 33 92 900
sekretariat: +48 32 33 92 950
fax: +48 32 33 92 962

mail: biuro@zbgmgliwice.pl
<http://www.zbgmgliwice.pl>

NIP: 631-32-43-307
REGON: 276567632
Sąd Rejonowy w Gliwicach
KRS: 000071543
Kapitał zakładowy: 68 530 500,00 zł

Rejon Obsługi Mieszkańców nr 1

ul. Rybnicka 5, Gliwice
+48 32 33 92 997 / +48 32 33 92 998

Rejon Obsługi Mieszkańców nr 2

ul. Zabłocka 15, Gliwice
+48 32 33 92 982 / +48 32 33 92 983

Rejon Obsługi Mieszkańców nr 3

ul. Pszczyńska 44C, Gliwice
+48 32 33 92 992 / +48 32 33 92 999



15.4. Dokumentacja fotograficzna



















