



Zespół Rzecznawców Majątkowych

Adres: 44 - 100 Gliwice, ul. Zwycięstwa 10 ☎ 502 660 098; 501 476 234
e-mail: marcin.kiczan@gmail.com; www.marcinkiczan.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Operat szacunkowy określający wartość
rynkową części wspólnej nieruchomości
(strychu), położonej w Gliwicach,
przy ulicy Jasińskiego 4,
objętej księgą wieczystą
nr GL1G/00034130/4 prowadzoną przez
Sąd Rejonowy w Gliwicach – VIII Wydział
Ksiąg Wieczystych.



CEL OPRACOWANIA:

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie
wartości rynkowej części wspólnej nieruchomości dla
potrzeb wyodrębnienia i sprzedaży.

DATA OPRACOWANIA:

3 grudnia 2025 r.

AUTOR OPRACOWANIA:

MARCIN KICZAN, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 6890
w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa



1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości wspólnej stanowiącej strych, położonej w Gliwicach przy ulicy Jasińskiego 4. Powierzchnia użytkowa części strychowej wynosi 80,79 m².

Przedmiotowa część wspólna znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym z poddaszem położonym na działce nr 891 o powierzchni 0,0683 ha.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr GL1G/00034130/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gliwicach – VIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową części nieruchomości wspólnej stanowiącej pomieszczenia niemieszkalne - strych.

2 CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej części nieruchomości wspólnej dla potrzeb wyodrębnienia i sprzedaży.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1 PODSTAWA FORMALNA.

Zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Jasińskiego 2-4 z dnia 20 listopada 2025 r., dla rzeczoznawcy majątkowego Marcina Kiczana.

3.2 AUTOR OPERATU SZACUNKOWEGO.

MARCIN KICZAN, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 6890 w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa.

3.3 PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.

Przepisy podstawowe:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2024 r., poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025, poz. 1071 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1932 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa o własności lokali dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późniejszymi zmianami).

3.4 STANDARDY ZAWODOWE

- IVSC: *Międzynarodowe Standardy Wyceny*, wyd. PFSRM, Warszawa 2005.

3.5 PODSTAWY METODOLIGICZNE

- T. Kotrański: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości*, Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r.
- T. Kotrański: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości*, Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r.
- T. Kotrański: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości*, Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.
- S. Żróbek: *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001.
- R. Cymerman, A. Hopfer.: *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, wyd. PFSRM, Warszawa 2005.

3.6 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 21 listopada 2025 r.
- Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej nr GL1G/00034130/4 z dnia 3 grudnia 2025 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego dzielnice Sikornik i Trynek.
- Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin.
- Badanie zasobów dokumentów Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej województwa śląskiego przeprowadzone przez rzeczoznawców majątkowych - sygnatariuszy umowy o wzajemnej współpracy i wymianie danych rynkowych działających przy wykorzystaniu systemu "PARTNER" - obsługiwanego oprogramowaniem "Walor".

4 DATA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Data sporządzenia wyceny: **3 grudnia 2025 r.**

Data, na którą oszacowano wartość przedmiotu wyceny: **3 grudnia 2025 r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:

21 listopada 2025 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości: **21 listopada 2025 r.**

5 OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Stan prawny określono na podstawie księgi wieczystej nr GL1G/00034130/4 prowadzonej przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach. Stan prawny określono na podstawie wypisu z przedmiotowej księgi wieczystej, z dnia 3 grudnia 2025 r.

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Oznaczenie – działki ewidencyjne:

Numer działki: 891.

Obręb ewidencyjny: Trynek.

Położenie: Województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice.

Ulica: Jasińskiego 2-4.

Sposób korzystania: Działka zabudowana.

Przyłączenie: /00016997/, 0,0683 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,0683 ha.

Oznaczenie – budynki:

Położenie: Województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice.

Ulica: Jasińskiego 2; Jasińskiego 4.

Przeznaczenie budynku: Budynek.

Odrębność: Nie.

Informacja o wyodrębnionych lokalach: 12 lokali wyodrębnionych.

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – własność:

Właściciel: Gmina Gliwice w udziale wynoszącym 333/1000 części oraz w pozostałym udziale właściciele wyodrębnionych lokali w pozostałym udziale.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisów.



Rzeczoznawca oszacował wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych, nie analizując wpływu ewentualnych obciążeń hipotecznych na wartość rynkową nieruchomości.



Stan prawny ujawniono na podstawie treści księgi wieczystej oraz wypisu z rejestru gruntów przy założeniu, że jest on zgodny ze stanem faktycznym.

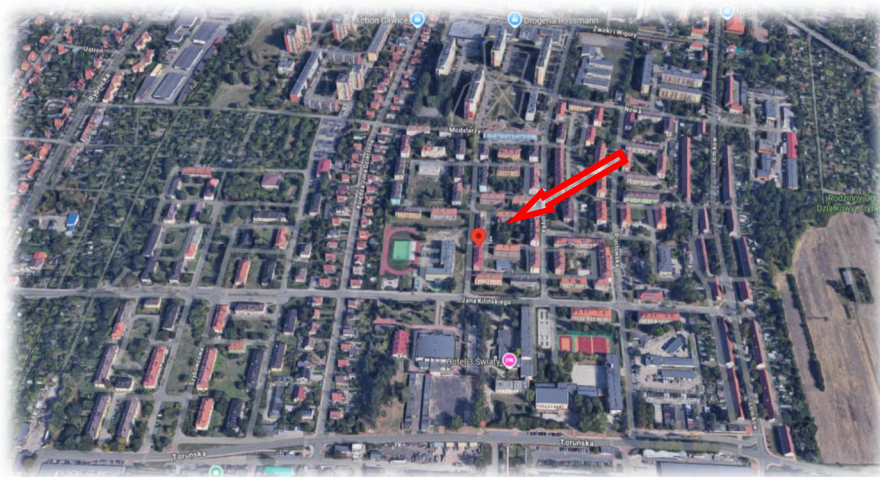
5.2 RODZAJ NIERUCHOMOŚCI, CHARAKTER I CECHY NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ PRZEDMIOT WYCENY.

O przeznaczeniu nieruchomości decyduje jej sposób użytkowania oraz lokalizacja. W omawianym przypadku jest to część wspólna nieruchomości stanowiąca strych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, trzykondygnacyjnym z poddaszem, wybudowanym w technologii tradycyjnej.

5.3 LOKALIZACJA I CZYNNIKI ŚRODOWISKOWE.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na terenie obrębu ewidencyjnego i dzielnicy Trynek, po wschodniej stronie ulicy Jasińskiego. Budynek położony jest bezpośrednio przy ulicy Jasińskiego, która posiada nawierzchnię utwardzoną asfaltem i stanowi ulicę lokalną (gminna) o niskim natężeniu ruchu kołowego. Dzielnica Trynek położona jest w pośredniej, południowej części Gliwic i graniczy z osiedlem mieszkaniowym Franciszka Zubrzyckiego. Wzdłuż części granic dzielnicy przebiega droga krajowa 44 i droga krajowa 78. Na terenie dzielnicy znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne do wysokości 11 kondygnacji, sklepy, szkoła podstawowa nr 5 i 16, Gimnazjum nr 4, Zespół Szkół Samochodowych, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych oraz kościół. Na terenie dzielnicy znajduje się również lotnisko sportowe Aeroklubu Gliwickiego. Budynek położony jest w bezpośrednim otoczeniu zabudowy mieszkaniowej o podobnym charakterze.

Nieruchomość oddalona jest 2,5 km od ścisłego centrum miasta (Rynku).



5.4 STAN I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Teren, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość wyposażony jest następujące urządzenia infrastruktury technicznej: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa,

kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa, ciepłownicza i telekomunikacyjna. Dojazd do nieruchomości ulicą o nawierzchnia utwardzonej asfaltem.

5.5 STAN ZAGOSPODAROWANIA OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość położona na terenie zabudowanym niskimi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi wybudowanymi w technologii tradycyjnej. W pobliżu usytuowane są ogródki działkowe. W bezpośrednim otoczeniu na zachód od nieruchomości jest usytuowany budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 1.

W dalszym otoczeniu na południe od nieruchomości znajduje się lotnisko sportowe Aeroklubu Gliwickiego oraz wysypisko śmieci, natomiast na wschód od nieruchomości usytuowane jest Centrum Edukacji i Biznesu „Nowe Gliwice”.

5.6 STAN USŁUG, ZAPLECZA BYTOWEGO I KOMUNIKACJI W MIEJSCU POŁOŻENIA NIERUCHOMOŚCI.

Biorąc pod uwagę otoczenie oraz rodzaj nieruchomości, stan usług i zaplecza bytowego, lokalizację nieruchomości określono jako dobrą. Obiekty handlowo-usługowe oraz użyteczności publicznej położone są w pobliżu.

Dostępność do komunikacji publicznej i indywidualnej dobra. W bliskim sąsiedztwie znajdują się przystanki komunikacji autobusowej (wzdłuż ulicy Bardowskiego). W pobliżu przebiega droga krajowa nr 78 prowadząca z Chałupki do Chmielnika.

Dostęp do węzłów komunikacyjnych:

- Drogowa Trasa Średnicowa: 3,5 km,
- autostrada A4: 2,5 km,
- autostrada A1: 6,5 km.

5.7 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO.

Charakterystyka budynku:

- technologia – tradycyjna, murowana,
- rodzaj – budynek mieszkalny, wielorodzinny,
- ilość kondygnacji – 3 nadziemnych, poddasze, 1 podziemna,
- rok budowy – ok. 1950 r.,
- budynek wyposażony jest w instalację wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, ciepłowniczą oraz teletechniczną,
- konstrukcja dachu – drewniana, kopertowa,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna,
- elewacja – ocieplona styropianem i pokryta tynkiem cienkowarstwowym,

W budynku przeprowadzono remont pokrycia dachu wraz z kominami, ocieplono elewację oraz wymieniono stolarkę okienną. Konstrukcja nośna budynku jest w dobrym stanie technicznym. Instalacje wewnętrzne sprawne. Elementy wykończeniowe w dobrym stanie technicznym. Zużycie techniczne w zakresie konstrukcji odpowiada standardom związanym z okresem użytkowania.

Biorąc pod uwagę informacje dotyczące przeprowadzonych napraw i konserwacji elementów konstrukcyjnych budynku a także wyposażenia technicznego oraz wizualną ocenę stanu technicznego budynku – stan techniczny określono jako dobry.

Powierzchnię ustalono na podstawie inwentaryzacji.

5.9 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

6 OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami): „**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”.

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). „Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.

6.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3 UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

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

Zgodnie z § 7. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z § 8.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną”.

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z §3.1. Rozporządzenia: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości”.

Zgodnie z §3.5. Rozporządzenia: „Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania”.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

8 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1 OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCS) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

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

$$W(\text{zł/m}^2) = C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W(\text{zł}/\text{m}^2)$ – wartość jednostkowa w zł/m²,

$C_{\text{sr.}}$ – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8.2 ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH STANOWIĄCY PODSTAWĘ WYCENY

8.2.1 Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.4.:

„Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);*
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);*
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);”*

Uwzględniając powyższe określa się rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek obrotu częściami wspólnymi nieruchomości - strychy;
- ✓ określenie obszaru rynku: miasto Gliwice,
- ✓ określenie okresu badania cen: z uwagi na niewystarczającą ilość transakcji okres badania cen rozszerzono do 3 lat poprzedzających datę wyceny - od grudnia 2022 roku do 2025 roku (najnowsze posiadane transakcje).

8.2.2 Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 28 transakcji lokalami mieszkalnymi na zdefiniowanym rynku lokalnym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową pomieszczeń strychowych.

W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: lokalizacja ogólna, otoczenie nieruchomości, stan techniczny budynku i lokalu, funkcjonalność lokalu, powierzchnia lokalu, lokalizacja na piętrze i typ prawa;

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Miasto	Ulica	Obręb	Pu lokalu [m ²]	Cena 1 mkw pu [zł]	Cena łączna działki i lok [zł]
14.01.2025	Gliwice	Aleja Przyjaźni	Stare Miasto	36,99	1013,38	37484,92
14.01.2025	Gliwice	Aleja Przyjaźni	Stare Miasto	67,61	969,01	65515,08
30.01.2025	Gliwice	Chudoby	Stare Miasto	71,39	1508,54	107695
31.07.2023	Gliwice	Częstochowska	Stare Miasto	45,04	679	30582
30.10.2023	Gliwice	Częstochowska	Stare Miasto	75,5	556,29	42000
10.05.2023	Gliwice	Drzymały	Sośnica	47,83	775,75	37104
09.07.2024	Gliwice	Jagiellońska	Centrum	220,5	950	209475
26.02.2025	Gliwice	Kochanowskiego	Sikornik	51,25	815,51	41795
11.07.2025	Gliwice	Kochanowskiego	Sikornik	83,7	841,47	70431
12.10.2023	Gliwice	Korfantego	Stare Miasto	233,99	1210	283128
31.03.2025	Gliwice	Lutycka	Politechnika	65,45	923,61	60450
09.05.2023	Gliwice	Lutycka	Politechnika	86,3	521,44	45000
21.01.2025	Gliwice	Modelarzy	Trynek	22,22	746,27	16582,04
21.01.2025	Gliwice	Modelarzy	Trynek	75,05	736,18	55250
16.07.2024	Gliwice	Modelarzy	Trynek	86,55	580,75	50264
21.03.2024	Gliwice	Nowy Świat	Sikornik	21,62	595,33	12871
03.10.2024	Gliwice	Podlesie	Podlesie	32,68	957,77	31300
10.08.2023	Gliwice	Raciborska	Stare Miasto	103,6	591,88	61318,77
10.01.2025	Gliwice	Sienkiewicza	Centrum	68	741,18	50400
15.07.2024	Gliwice	Styczyńskiego	Nowe Miasto	32,6	809,66	26395
12.01.2024	Gliwice	Wrocławska	Politechnika	33,57	1280,91	43000
13.02.2023	Gliwice	Zabrska	Centrum	32,72	2335,82	76428
31.10.2023	Gliwice	Zawiszy Czarnego	Nowe Miasto	36,76	2366,7	87000
22.11.2024	Gliwice	Zwycięstwa	Centrum	117,59	1182,07	139000
16.05.2023	Gliwice	Zwycięstwa	Centrum	169,92	1133,58	192618,17
04.04.2023	Gliwice	Zygmunta Starego	Stare Miasto	55,3	500	27650
06.03.2025	Gliwice	Zygmunta Starego	Nowe Miasto	55,94	536,29	30000
06.03.2025	Gliwice	Zygmunta Starego	Nowe Miasto	58,1	516,35	30000

8.3 UWZGLĘDNIENIE ZMIAN POZIOMU CEN WSKUTEK UPŁYWU CZASU I AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH NA DATĘ WYCENY

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

„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.”

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

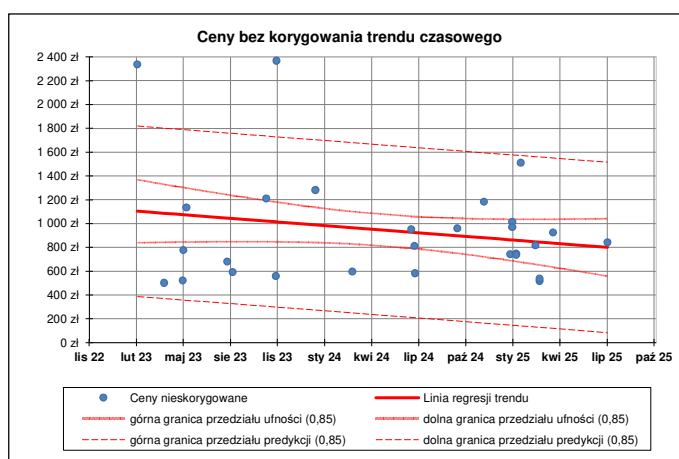
8.3.1 Określenie okresu badania rynku lokalnego

Zgodnie z §3.5. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

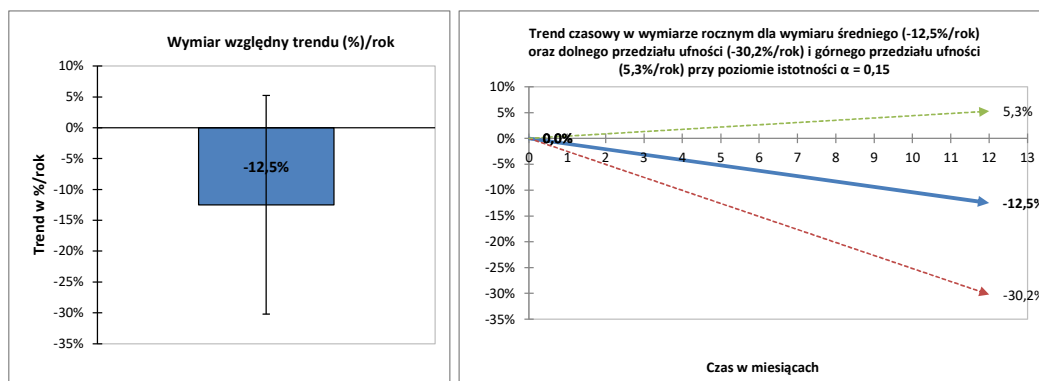
„Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania”.

8.3.2 Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy nieruchomości lokalowych obejmującej posiadaną bazę transakcyjną, można stwierdzić, że na terenie przyjętego rynku lokalnego występował nieistotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości podobnych.



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend jest nieistotny, to znaczy wykazany jako niepewny na zadanym poziomie istotności ($\alpha=0,15$), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu.



Powyższe oznacza, zarówno liczba danych użytych do analizy trendu zmiany cen w czasie, z uwzględnieniem także obserwowanego zróżnicowania danych, są wystarczające do przeprowadzenia analizy kształtowania się, kierunku i siły trendu zmiany cen na rynku lokalnym.

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta (emp.) wynosząca 1,044 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta (teoret., alfa, n-2) wynoszącej 1,483. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 30,62% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -12,5%/rok i można określić go jako lekki trend malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 17,7\%$.

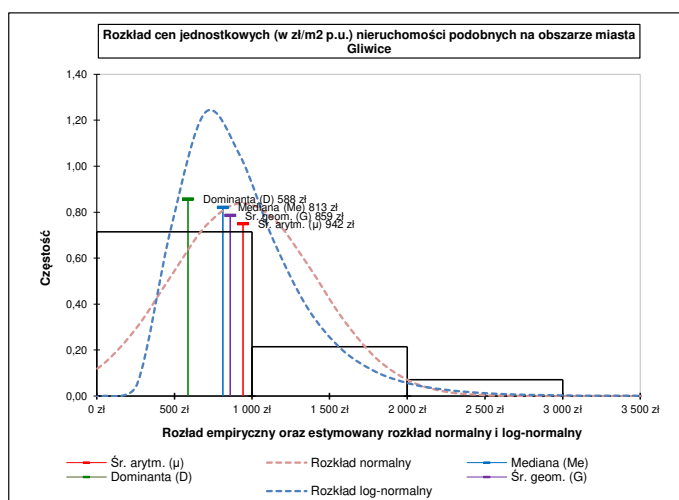
W efekcie wszystkie ceny z posiadanej bazy transakcyjnej, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego zostały przyjęte bez konieczności aktualizacji.

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_trend v. 1.0.4*.

8.4 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKcie KSZTAŁTOWANIA SIĘ CEN JEDNOSTKOWYCH

Zgodnie z §3.5. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen (...)”.

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



8.4.1 Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	942,00 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	176,00 zł
4	Przedział ufności średniej $\pm$ %	18,7%
5	Przedział średniej od... do...	766,00 zł 1 118,00 zł
6	Mediana (Me)	813,00 zł
7	Dominanta (D)	588,00 zł
8	Średnia geometryczna (G)	859,00 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **942 zł/m²**, mediana cen wynosi **813 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **859 zł/m²** a dominanta wynosi **588 zł/m²**.

8.4.2 Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	475,00 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ) %	50,4%
11	Wartość minimalna	500,00 zł
12	Wartość maksymalna	2 367,00 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	1 867,00 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 50,4%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „umiarkowanie zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 500 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 2.367 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący 1.867 zł/m².

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subrynki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

8.4.3 Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	1,983
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	13,7%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	37,6%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	8,8%
18	Semiodchylenie standardowe dolne	105,00 zł
19	Semiodchylenie standardowe górne	484,00 zł
20	Semiodchylenie standardowe górne / dolne	4,610

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. 1,983 oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **13,7%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **37,6%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **8,8%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **105 zł/m²** a górnej **484 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: 4,610.

8.4.4 Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku ΔC jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. 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.

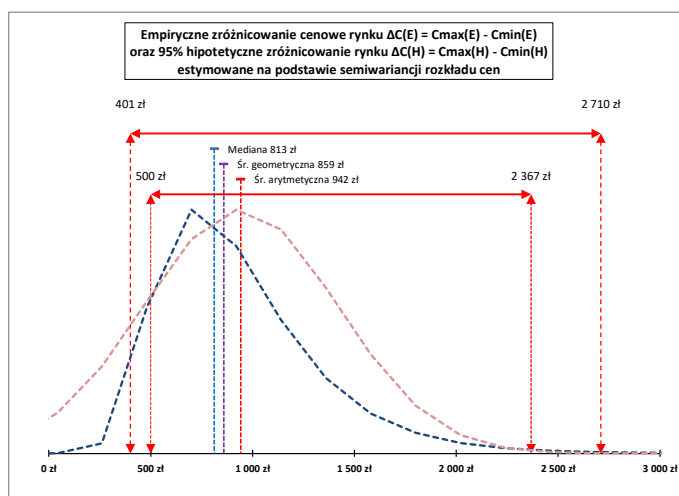
6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.(...)”

Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC .

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyłeń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej C_{hmin} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej C_{hmax} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	Wartość
21	Uwzględniona rozpiętość rynku	95,0%
22	Liczba semiodchyliń standardowych $\pm$	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	401,00 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	2 710,00 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	2 309,00 zł

Obliczone relacje empirycznej C_{emin}/C_{emax} i hipotetycznej C_{hmin}/C_{hmax} ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego $\Delta C(E)$ i hipotetycznego $\Delta C(H)$ zróżnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotraśińskiego, MPAl w wersji *rex_histogram v. 2.0*.

8.5 USTALENIE CECH RYNKOWYCH ORAZ ZAKRESU SKALI OCEN DLA KAŻDEJ Z PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.6.

„Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to itd. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.”

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku lokalnego.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. Lokalizacja ogólna

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	centralne lokalizacje miejscowości
3 - dobra	lokalizacje otaczające centrum miejscowości
2 - przeciętna	lokalizacje o pośredniej lokalizacji
1 - dostateczna	lokalizacje oddalone od centrum miejscowości
0 - słaba	lokalizacje peryferyjne i przylegające do granic miejscowości

2. Otoczenie nieruchomości

Stopień	Opis
2 - lepsze	brak hałasu i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, sąsiedztwo zieleni urządzonej
1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwość sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleni urządzona w pobliżu
0 - gorsze	możliwość występowania hałasu intensywnego i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w gorszym stanie, nie występuje zieleni urządzona

3. Stan techniczny budynku

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	obiekt nowopowstały lub po kapitalnym remoncie połączonym z modernizacją, wybudowany z wykorzystaniem materiałów o podwyższonej jakości. Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są w stanie nienaruszonym
3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
2 - dostateczny	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są zadowalająco utrzymane. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Może wystąpić konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie
1 - słaby	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są utrzymane słabo. Celowy jest remont polegający na większych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Występuje konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie
0 - zły	w elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest remont kapitalny

4. Stan techniczny lokalu

Stopień	Opis
4 - bardzo dobry	po kapitalnym remoncie lub nowy. Elementy stanu wykończeniowego podwyższonej jakości. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w bardzo dobrym stanie
3 - dobry	dobry stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
2 - przeciętny	przeciętny stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie
1 - dostateczny	uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu, sprawne instalacje. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w akceptowalnym stanie
0 - zły	lokal w stanie deweloperskim, do wykończenia lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury i podłóg wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia

5. Funkcjonalność lokalu

Stopień	Opis
4 - wybitna	dodatkowe funkcjonalności: 2 miejsca postojowe
3 - bardzo dobra	dodatkowe funkcjonalności: piwnica/taras i 1 miejsce postojowe/garaż
2 - dobra	dodatkowe funkcjonalności: 1 miejsce postojowe/garaż
1 - typowa	dodatkowe funkcjonalności: piwnica i/lub taras
0 - podstawowa	brak dodatkowych funkcjonalności i pomieszczeń przynależnych

6. Powierzchnia

Stopień	Opis
6 - bardzo dobra	powyżej 160 m ²
5 - dobra	poniżej 20 m ² lub (140-160> m ²
4 - pow. średniej	(20-30> m ² lub (120-140 m ² >
3 - średnia	(30-40> m ² lub (100-120 m ² >
2 - pon. średniej	(40-50> m ² lub (80-100 m ² >
1 - lepsza	(50-60> m ² lub (70-80 m ² >
0 - zła	(60-70> m ²

7. Lokalizacja na piętrze

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	piętra wysokie (z windą)
3 - dobra	I. piętro
2 - przeciętna	pośrednie piętra
1 - dostateczna	ostatnie piętro
0 - zła	parter

8. Możliwości zagospodarowania

Stopień	Opis
1 - lepsze	wysokie ścianki kolankowe i dobre doświetlenie umożliwiają racjonalne zagospodarowanie powierzchni
0 - gorsze	przeciętne możliwości adaptacji na cele mieszkaniowe

8.6 WAGI WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA ZRÓŻNICOWANIE CEN TRANSAKCYJNYCH/CZYNSZÓW

8.6.1 Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości pkt. 3.8.:

„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.”

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości. Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanów cech)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cech rynkowych	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	0 - słaba	4 - bardzo dobra	4	4
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	0 - gorsze	2 - lepsze	2	2
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	4
4.	Stan techniczny części wspólnej	22,1%	5,53%	0 - zły	4 - bardzo dobry	4	4
5.	Funkcjonalność	4,6%	1,15%	0 - podstawowa	4 - wybitna	4	4
6.	Powierzchnia	5,0%	0,83%	0 - zła	6 - bardzo dobra	6	6
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	0 - zła	4 - bardzo dobra	4	4
8.	Możliwości zagospodarowania	4,2%	4,20%	0 - gorsze	1 - lepsze	1	1
	Suma:	100,0%					

8.6.2 Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4 / 4
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	0 - gorsze	0	2 - lepsze	2 / 2
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	1 - słaby	1	3 - dobry	2 / 4
4.	Stan techniczny części wspólnej	22,1%	5,53%	0 - zły	0	0 - zły	0 / 4
5.	Funkcjonalność	4,6%	1,15%	0 - podstawowa	0	0 - podstawowa	0 / 4
6.	Powierzchnia	5,0%	0,83%	0 - zła	0	6 - bardzo dobra	6 / 6
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	1 - dostateczna	1	1 - dostateczna	0 / 4
8.	Możliwości zagospodarowania	4,2%	4,20%	0 - gorsze	0	1 - lepsze	1 / 1
Suma:		100,0%					

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na zróżnicowanie cen transakcyjnych, co przedstawia poniższa tabela.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy	Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	23,9%	5,98%	5	4 / 4	1,000	0,239	39,7%	9,93%
2.	Otoczenie nieruchomości	20,7%	10,35%	3	2 / 2	1,000	0,207	34,4%	17,19%
3.	Stan techniczny budynku	12,8%	3,20%	3	2 / 4	0,500	0,064	10,6%	5,32%
4.	Stan techniczny części wspólnej	22,1%	5,53%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
5.	Funkcjonalność	4,6%	1,15%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
6.	Powierzchnia	5,0%	0,83%	7	6 / 6	1,000	0,050	8,3%	1,38%
7.	Lokalizacja na piętrze	6,7%	1,68%	1	0 / 4	0,000	0,000	0,0%	0,00%
8.	Możliwości zagospodarowania	4,2%	4,20%	2	1 / 1	1,000	0,042	7,0%	6,98%
Suma:		100,0%					0,602	100,0%	

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku (ΔC) i wyceny nieruchomości.

8.7 CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI Z PRZEDSTAWIENIE OCEN STANÓW CECH W ODNIESIENIU DO PRZYJĘTEJ SKALI CECH RYNKOWYCH

L.p.	Cecha rynkowa	Stopień cechy	Opis stanu cechy rynkowej
1	Lokalizacja ogólna	2 - przeciętna	lokalizacje o pośredniej lokalizacji
2	Otoczenie nieruchomości	1 - przeciętne	typowy hałas i uciążliwość sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleni urządzona w pobliżu
3	Stan techniczny budynku	3 - dobry	elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)
4	Stan techniczny części wspólnej	0 - zły	lokal w stanie deweloperskim, do wykończenia lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury i podłóg wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia
5	Funkcjonalność	0 - podstawowa	brak dodatkowych funkcjonalności i pomieszczeń przynależnych
6	Powierzchnia	2 - pon. średniej	(40-50> m ² lub (80-100 m ² >
7	Lokalizacja na piętrze	1 - dostateczna	ostatnie piętro
8	Możliwości zagospodarowania	0 - gorsze	przeciętne możliwości adaptacji na cele mieszkaniowe

8.8 OBLICZENIE CENY ŚREDNIEJ (C_{sr}) ZE ZBIORU CEN TRANSAKCYJNYCH, STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WYCENY ORAZ USTALENIE CENY MINIMALNEJ (C_{min}) I CENY MAKSYMALNEJ (C_{max}) ORAZ DOLNEJ GRANICY [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] I GÓRNEJ GRANICY [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górną granicę [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [C_{sr}] (zł/m ² p.u.)	942 zł
2	C_{hmin} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	401 zł
3	C_{hmax} (hipotetyczna) (zł/m ² p.u.)	2 710 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	2 309 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{sr}}$	0,4257
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{sr}}$	2,8769

8.9 OBLICZENIE ZAKRESÓW WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH DLA CECH RYNKOWYCH

Uwzględniając obliczoną cenę średnią (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynkowych, można obliczyć dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{sr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}			
			Stany cech dla C_{hmin}	$C_{hmin} / C_{\bar{s}}$	Stany cech dla C_{hmax}	$C_{hmax} / C_{\bar{s}}$
1.	Lokalizacja ogólna	39,7%	0 - słaba	0 / 4 = 0,1690	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 1,1421
2.	Otoczenie nieruchomości	34,4%	0 - gorsze	0 / 2 = 0,1464	2 - lepsze	2 / 2 = 0,9892
3.	Stan techniczny budynku	10,6%	1 - słaby	1 / 3 = 0,0453	3 - dobry	3 / 3 = 0,3058
4.	Stan techniczny części wspólnej	0,0%	0 - zły	0 / 0 = 0,0000	0 - zły	0 / 0 = 0,0000
5.	Funkcjonalność	0,0%	0 - podstawowa	0 / 0 = 0,0000	0 - podstawowa	0 / 0 = 0,0000
6.	Powierzchnia	8,3%	0 - zła	0 / 6 = 0,0354	6 - bardzo dobra	6 / 6 = 0,2389
7.	Lokalizacja na piętrze	0,0%	1 - dostateczna	1 / 1 = 0,0000	1 - dostateczna	1 / 1 = 0,0000
8.	Możliwości zagospodarowania	7,0%	0 - gorsze	0 / 1 = 0,0297	1 - lepsze	1 / 1 = 0,2007
Suma:		100,0%		0,4257		2,8769

8.9.1 Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych nieruchomości szacowanej oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę [$C_{hmin}/C_{\bar{s}}$] i górną granicę [$C_{hmax}/C_{\bar{s}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{hmin} i C_{hmax}		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			$C_{hmin} / C_{\bar{s}}$	$C_{hmax} / C_{\bar{s}}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	39,7%	0 / 4 = 0,1690	4 / 4 = 1,1421	2 - przeciętna	2 / 4 = 0,6556
2.	Otoczenie nieruchomości	34,4%	0 / 2 = 0,1464	2 / 2 = 0,9892	1 - przeciętne	1 / 2 = 0,5678
3.	Stan techniczny budynku	10,6%	1 / 3 = 0,0453	3 / 3 = 0,3058	3 - dobry	3 / 3 = 0,3058
4.	Stan techniczny części wspólnej	0,0%	0 / 0 = 0,0000	0 / 0 = 0,0000	0 - zły	0 / 0 = 0,0000
5.	Funkcjonalność	0,0%	0 / 0 = 0,0000	0 / 0 = 0,0000	0 - podstawowa	0 / 0 = 0,0000
6.	Powierzchnia	8,3%	0 / 6 = 0,0354	6 / 6 = 0,2389	2 - pon. średniej	2 / 6 = 0,1032
7.	Lokalizacja na piętrze	0,0%	1 / 1 = 0,0000	1 / 1 = 0,0000	1 - dostateczna	1 / 1 = 0,0000
8.	Możliwości zagospodarowania	7,0%	0 / 1 = 0,0297	1 / 1 = 0,2007	0 - gorsze	0 / 1 = 0,0297
Suma:		100,0%	0,4257	2,8769		1,6621

8.9.2 Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią $C_{\bar{s}}$ można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{\bar{s}}$] (zł/m ² p.u.)	942 zł
2.	Suma współczynników korygujących	1,6621
3.	Wartość jednostkowa (zł/m² p.u.)	1 566 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **1.566 zł/m² pow. uż.**

8.9.3 Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianej nieruchomości oraz jej powierzchnię użytkową można określić wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i powierzchni użytkowej pomieszczenia:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ² p.u.)	1 566 zł
2.	Powierzchnia użytkowa (m ²)	80,79
3.	Wartość nieruchomości	126 517 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **126.517 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 100 zł, wartość całkowita wynosi: **126.500 zł.**

9 WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych nieruchomości, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) przedmiotu oszacowania dla sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) pomieszczenia strychowego wynosi:

$$W_R = 126.500 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech lokali mieszkalnych w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej, na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania.

Cechy nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.

10 KLAUZULE

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.

- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

Operat sporządził:

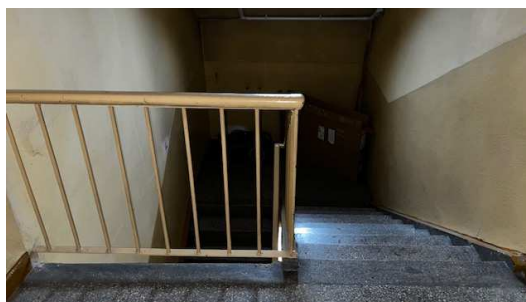
Marcin Kiczán



11 ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna.
- Wypis z księgi wieczystej.
- Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



WYPIS Z KSIĘGI WIECZYTEJ NR GL1G/00034130/4

Stan prawny określono na podstawie księgi wieczystej nr GL1G/00034130/4 prowadzonej przez VIII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gliwicach. Badanie księgi wieczystej przeprowadzono 3 grudnia 2025 r.

Dział I - oznaczenie nieruchomości:

Oznaczenie – działki ewidencyjne:

Numer działki: 891.

Obręb ewidencyjny: Trynek.

Położenie: Województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice.

Ulica: Jasińskiego 2-4.

Sposób korzystania: Działka zabudowana.

Przyłączenie: /00016997/, 0,0683 ha.

Obszar całej nieruchomości: 0,0683 ha.

Oznaczenie – budynki:

Położenie: Województwo śląskie, gmina Gliwice M., miejscowość Gliwice.

Ulica: Jasińskiego 2; Jasińskiego 4.

Przeznaczenie budynku: Budynek.

Odrębność: Nie.

Informacja o wyodrębnionych lokalach: 12 lokali wyodrębnionych.

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II – własność:

Właściciel: Gmina Gliwice w udziale wynoszącym 333/1000 części oraz w pozostałym udziale właściciele wyodrębnionych lokali w pozostałym udziale.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisów.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1031370919



1 Okres ubezpieczenia: od 14.06.2025 r. do 13.06.2026 r.

2 Ubezpieczający: MARCIN KICZAN

Adres korespondencyjny: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 5 m. 8, 44-100 GLIWICE
E-mail: MARCIN.KICZAN@GMAIL.COM

Telefon: +48502660098

PESEL: 76012400873

3 Ubezpieczony: MARCIN KICZAN

Adres zamieszkania: TADEUSZA KOŚCIUSZKI 5 m. 8, 44-100 GLIWICE
E-mail: MARCIN.KICZAN@GMAIL.COM

Telefon: +48502660098

PESEL: 76012400873

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		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: 131,74 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,74
Termin płatności	23.06.2025

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

04 1240 6960 3014 0110 0238 2774
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1031370919

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☐ * 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.
- ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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 uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w

dokumencie Informacja Administratora danych osobowych

- ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, 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 - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1031370919/12986127-ef52-49e0-99b5-b86154489299/BE20 PIN: 8107

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/24F11_01/20250609.0952/proddppu06-346153912.3/FILE/12986127-ef52-49e0-99b5-b86154489299



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 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 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, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

MARCIN KICZAN
E-mail: MARCIN.KICZAN@GMAIL.COM
Telefon: +48502660098

Dodatkowych informacji udzieli:

AGENCJA KONSULTANT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. DOMANIEWSKA 39, 02-672 WARSZAWA

Data zawarcia umowy: 09.06.2025 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/skłonna zapłacić.



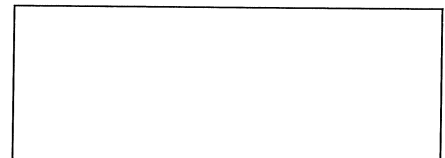
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MARCIN KICZAN

Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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

