

**valuer** Michał Smoter

ul. Wiśniowa 10/12, 43-300 Bielsko-Biała  
NIP: 549-136-54-97

valuer.bielsko@o2.pl, www.valuerbielsko.pl  
tel. 601-285-364

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.  
Ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. Sygnatariusz monitoringu rynku „Baza Śląsk”. Biegły sądowy przy SO Bielsko-Biała

---

## OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową zabudowanej nieruchomości gruntowej  
położonej w Ustroniu przy ul. Katowickiej 211;

dz. 270/2, 271/6, 271/2 - obręb 0003 Nierodzim, gmina Ustron, pow. cieszyński, woj. śląskie

---



### Opracowanie dla:

Syndyka masy upadłościowej

### Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



## ZESTAWIENIE ŁĄCZNE

### Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość obejmująca działki gruntu: dz. 270/2, 271/6, 271/7 o łącznej pow. 14090m<sup>2</sup> obręb 0003 Nierodzim - gmina Ustron, powiat cieszyński, woj. śląskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Cieszynie - Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW BB1C/00083035/7.

Usytuowanie bezpośrednio przy ul. Katowickiej (DW941), z zapewnionym prawnym i faktycznym dojazdem.

Przedmiotowe działki gruntowe związane są z istniejącą zabudową budynkiem restauracyjnym (obiekt zasadniczy), który wraz z uzupełniającą zabudową kubaturową, zagospodarowaniem terenu, ciągami komunikacyjnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną tworzy spójną całość użytkową.

Zakresem wyceny objęto następujące części składowe działek dz. 270/2, 271/6, 271/7:

- **I.** budynek restauracji - *zabudowa podstawowa*; niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter, piętro), z wieżą widokową nad drugą kondygnacją; łączna pow. użytkowa 824,16m<sup>2</sup>;
- **II.** Budynek mieszkalno-usługowy (z salą bankietową na parterze) - *zabudowa podstawowa*; łączna pow. użytkowa 184,91m<sup>2</sup>;
- **III.** Budynek domu przyjeźdźców - *zabudowa podstawowa*; łączna pow. użytkowa 473,50m<sup>2</sup>;
- **IV.** Budynek biurowy (drewniany) - *zabudowa uzupełniająca*; pow. użytkowa 52,50m<sup>2</sup>;
- **V.** Budynek gospodarczy - *zabudowa uzupełniająca*; pow. użytkowa 182,49m<sup>2</sup>;
- Grota kamienna o pow. użytkowej 30,18m<sup>2</sup>;
- Altana drewniana o pow. zabudowy 60,79m<sup>2</sup>;
- Wędzarnia.
- Mur oporowy, płacyk ze studnią głębinową, koło młyńskie, ogrodzenie kamienne

**Zleceniodawca:** Syndyk masy upadłościowej

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

**Data sporządzenia wyceny i wykonania operatu:** 6 czerwca 2025 roku.

**Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:** 6 czerwca 2025 roku.

**Data przyjętego stanu nieruchomości i poziomu cen:** 20 maja 2025 roku.

**Data dokonania oględzin nieruchomości:** 20 maja 2025 roku.

### Określona wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości gruntowej:

**8 404 700 zł** (słownie: osiem milionów czterysta cztery tysiące siedemset złotych)

### Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:

**4 202 400 zł** (słownie: cztery miliony dwieście dwa tysiące czterysta złotych)

\* szczegółowe zestawienie wartości poszczególnych składowych nieruchomości zamieszczone na stronie 32 operatu

### Wykonawca:

Michał Smoter,  
rzecznik majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 6 czerwca 2025 roku



## **Określenie nieruchomości i zakresu opracowania**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami użytkowymi, oznaczona nr 211, położona w Ustroniu Nierodzim - gmina Ustroń M., pow. cieszyński, woj. śląskie przy ul. Katowickiej; obręb 0003 Nierodzim.

Nieruchomość ujawniono w księdze wieczystej BB1C/00083035/7 Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

### W zakresie opracowania jest wycena:

- Prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej obejmującej działki oznaczone nr ewidencyjnymi: dz. 270/2, 271/6, 271/7 o łącznej powierzchni 14090m<sup>2</sup>, zabudowane budynkami: restauracji, mieszkalno-usługowym (z salą bankietową na parterze), domu przyjeść; biurowym (drewnianym), gospodarczym.
- Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu wykorzystania budynków (wiodąca zabudowa usługowa → restauracja, sale bankietowe).
- Oszacowana wartość uwzględnia wartość gruntu oraz zagospodarowanie nieruchomości.

Nieruchomość znajduje się przy ulicy Katowickiej 211.

Polożenie nieruchomości względem istniejącego układu geodezyjnego zamieszczono poniżej:



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

## **Cel i data opracowania**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału upadłej w przedmiotowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym. Opinię wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłościowej.

### Przyjęte w wycenie daty

Data sporządzenia wyceny i wykonania operatu:	6 czerwca 2025 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	6 czerwca 2025 roku.
Data przyjętego stanu nieruchomości i poziomu cen:	20 maja 2025 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	20 maja 2025 roku.

## **Podstawy formalne**

1. Zlecenie Syndyka masy upadłościowej z dnia 22 kwietnia 2025 roku.

## **Podstawy prawne i metodyczne opracowania**

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).
4. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 czerwca 2024 roku, poz. 1061).

## **Źródła informacji**

5. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości - protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00083035/7 Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.
6. Dostępne źródła informacji przestrzennej: <https://sip.gison.pl/ustron>, <https://polska.e-mapa.net>.
7. Badanie ustaleń planistycznych dla przedmiotowego obszaru.
8. Operat szacunkowy (aktualizacja) autorstwa rz.m. Krzysztofa Dragon z dnia 16 sierpnia 2019 roku.
9. Operat szacunkowy autorstwa rz.m. Rudolfa Szyguła z dnia 28 października 2022 roku.
10. Operat szacunkowy autorstwa rz.m. Leszka Sporysz z dnia 10 marca 2024 roku.
11. Opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości rz.m. Bogusława Gąsiorowskiego z dnia 10 października 2024 roku.
12. Protokół opisu i szacowania nieruchomości z dnia 25 stycznia 2023 roku, sporządzony przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Cieszynie Tomasza Lesiewicza
13. Zawiadomienie o zakończeniu budowy i przystąpieniu do użytkowania budynku mieszkalnego dla celów agroturystyki, budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni, dwóch bezodpływowych osadników na ścieki z dnia 19 października 2015 roku.
14. Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania restauracji w zespole zabudowy siedliskowej budynku mieszkalnego w ramach założenia agroturystycznego kondygnacji przyziemia z dnia 27 października 2016 roku.
15. Decyzja PINB sygn. PINB ZOK/70041/26/2019/KS z dnia 11 czerwca 2019 roku nakładająca na inwestorów budowy budynku mieszkalnego (dla celów agroturystyki), budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni, czterech bezodpływowych osadników na ścieki oraz rozbudowie dwóch budynków gospodarczych w ramach istniejącej zabudowy siedliskowej obowiązek przedłożenia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi.
16. Decyzja Starosty Cieszyńskiego sygn. WB.6740.1177.2013.2019.AL z dnia 11 lipca 2019 roku uchylająca z urzędu decyzję Starosty Cieszyńskiego z dnia 31 grudnia 2013 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego (dla celów agroturystyki), budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni, czterech bezodpływowych osadników na ścieki oraz rozbudowie dwóch budynków gospodarczych w ramach istniejącej zabudowy siedliskowej.
17. Decyzja Burmistrza Miasta Ustroń sygn. IGG.6730.00233.2019.AS z dnia 19 sierpnia 2020 roku ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na legalizacji nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wraz ze zmianą sposobu dotychczasowego przeznaczenia na cele usługowe (gastronomiczne), rozbudowie istniejącego budynku ujeżdżalni koni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (gastronomiczne z salą bankietową, konferencyjną), dokończeniu budowy budynku gospodarczego, przebudowie budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (salę bankietową na parterze budynku) oraz przebudowie, rozbudowie budynku garażowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele gospodarcze, komunikacyjne oraz dokończeniu budowy przynależnych urządzeń infrastruktury technicznej.
18. Projekt architektoniczno-budowlany Pracowni Usług Projektowych i Inwestycyjnych „PROJEKT” z dnia 2 grudnia 2020 roku.
19. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 20 maja 2025 roku.
20. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
21. Badanie lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych i gruntowych.
22. Analiza własna rynku cen i wykonawstwa budowlanego, cenniki branżowe.

## ***Stan nieruchomości***

### Stan prawny

*(pełną treść księgi wieczystej zawarło w protokole badania stanu prawnego stanowiącym załącznik do operatu)*

Nieruchomość objęto księgą wieczystą KW BB1C/00083035/7 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. działek 270/2, 271/6, 271/7

o łącznej pow. 1,4066 ha, położonej w Nierodzimiu – ob. 0003 woj. śląskie, pow. cieszyński, gmina Ustroń M. ujawniono na rzecz Janusza Marka Marekwica s. Jerzego i Heleny oraz Katarzyny Marekwica c. Jana i Marty we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w całości.

W dziale I-SP tej księgi brak wpisów.

Dział III ujawnia ogłoszenie upadłości dłużników, jak również ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, wzmianki o przyłączeniu wierzycieli - zgodnie z treścią załącznika.

Dział IV księgi zawiera wpisy hipotek w kwotach: 200.000,00 EUR, 150.000,00 EUR, 10.100.000,00 zł, 3.600.000,00 zł, 1.000.000,00 zł, 400.000,00 zł, 270.000,00 zł, 110.860,72 zł.

### Ewidencja

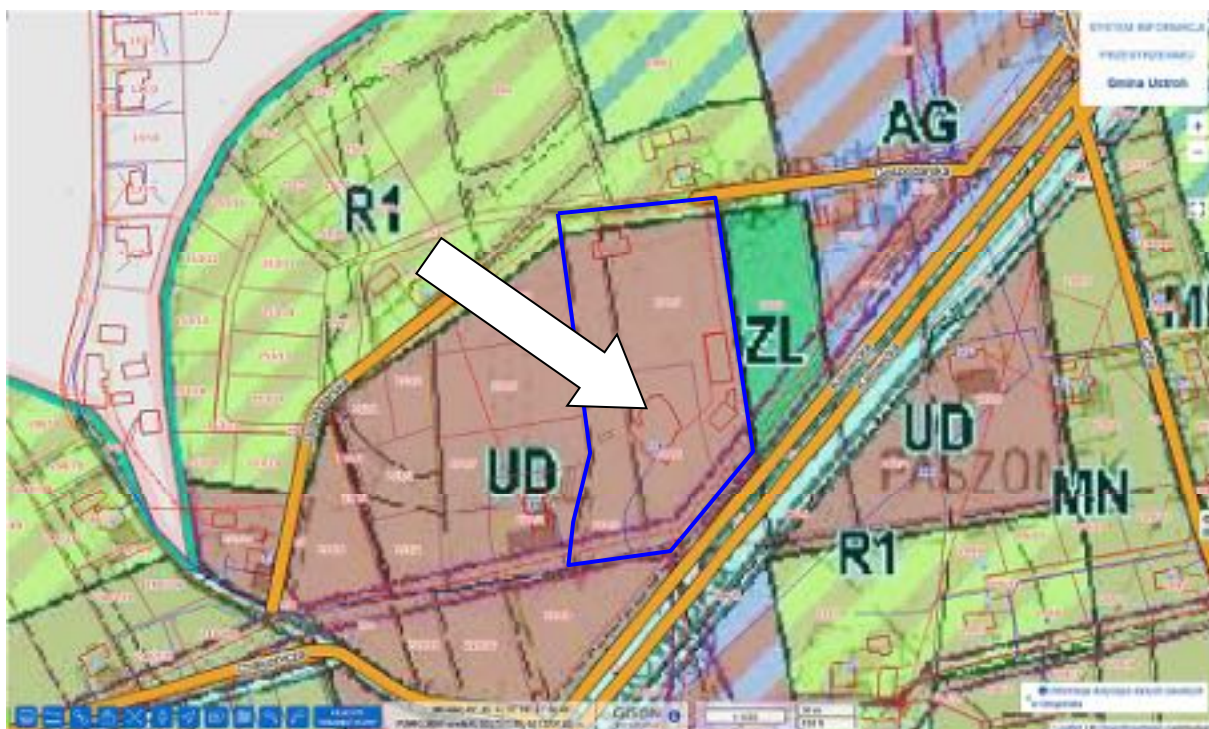
Stan prawny ksiąg wieczystych jest niezgodny ze stanem ewidencji gruntów w zakresie łącznej powierzchni gruntu: w KW 1,4066 ha, w RG 1,4090 ha.

### Przeznaczenie terenu.

Przedmiotowe działki gruntu położone są w terenie, dla którego nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustroń.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Ustroń \* Nr X/132/2019 z dnia 26 września 2019 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń, przedmiotowe działki na istotnie dominującej powierzchni znajdują się w obszarze zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych oznaczonym symbolem „UD”, szczerunkowo w części północnej (działki dz. 270/2, 271/7) objęte zostały obszarami rolnymi z zabudową o symbolu „R1”.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania działki gruntowe stanowiące przedmiot niniejszej wyceny związane są z istniejącą zabudową usługową → restauracja „Skalny Młyn”.



- \* *Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII/253/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń i Uchwałą Nr XXX/357/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 września 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń*

## Stan techniczno-użytkowy

### Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca działki gruntu: dz. 270/2, 271/6, 271/7. Całość arealu o łącznej pow. 14090m<sup>2</sup> zabudowana jest budynkami usługowymi (budynek restauracyjny, budynek mieszkalno-usługowy z salą bankietową na parterze, budynek domu przyjeźdźców), które wraz z istniejącym zagospodarowaniem obejmującym zarówno uzupełniającą zabudowę kubaturową (budynek biurowy - drewniany, budynek gospodarczy), jak również elementy tzw. małej architektury w postaci: grotty kamiennej, altany drewnianej, wędzarni, muru oporowego, wybrukowanego placu z powierzchniami komunikacji i postojowymi, studni głębinowej, koła młyńskiego z funkcjonalnym otoczeniem, kamiennego ogrodzenia frontowego z bramą zewnętrzną (sterowana elektronicznie), odcinka ogrodzenia wewnętrznego oraz niewielkiej drewnianej wiaty gospodarczej (na placu przed budynkiem gospodarczym) tworzą zwartą całość użytkową.

Łączne parametry fizyczne gruntu można ocenić jako korzystne (odniesienie do rynku gruntów) oraz średnio korzystne (odniesienie do rynku nieruchomości zabudowanych): całkowity kształt działek zwarty, funkcjonalny, jednak o stosunkowo dużej rynkowo wielkości rzędu 1,4ha; teren płaski.

Przedmiotowy grunt znajduje w zasięgu i dostępności pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Położenie nieruchomości stosunkowo dobre zarówno ze względu na uwarunkowania lokalne, jak i regionalne, z dogodną lokalizacją w pobliżu nieodległego centrum; korzystna ekspozycja względem pozostałych stref miejskich (grunt); w odniesieniu do zabudowanego kompleksu lokalizacja dobra (j.w.).

Przedmiotowe działki usytuowane są bezpośrednio przy ul. Katowickiej (DW941), z zapewnionym prawnym i faktycznym dojazdem.

W odległości ok. 3,7km znajduje się węzeł komunikacyjny głównej trasy regionu - drogi ekspresowej S52; ogólne warunki dojazdu korzystne.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie istnieją znane rzeczoznawcy ograniczenia mogące mieć wpływ na określaną wartość nieruchomości.

### Stan zagospodarowania, techniczny i funkcjonalny budynków.

W obrębie ww. kompleksu działek posadowione są stanowiące zwartą całość funkcjonalną budynki usługowe wraz z zapleczem mieszkalnym, biurowym, socjalnym i magazynowym o łącznej pow. użytkowej wynoszącej 1482,57m<sup>2</sup> oraz powierzchni pozostałej - uzupełniającej 234,99m<sup>2</sup>.

Dla przedmiotowej nieruchomości Burmistrz Miasta Ustroń w dniu 3 lipca 2013 roku wydał decyzję o warunkach zabudowy sygn. WZ/53-2013 dla budowy czterech budynków, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków w ramach zabudowy siedliskowej.

Zabudowa nastąpiła na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę sygn. WB.6740.1177.2013.MS nr 1926 z dnia 13 grudnia 2013 roku, która objęła budowę budynku mieszkalnego (dla celów agroturystyki), budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni, czterech bezodpływowych zbiorników na ścieki, rozbudowę dwóch budynków gospodarczych w ramach istniejącej zabudowy siedliskowej.

Zawiadomieniem z dnia 19 października 2015 roku zgłoszono zakończenie budowy i przystąpienie do użytkowania budynku mieszkalnego dla celów agroturystyki, budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni oraz dwóch bezodpływowych osadników na ścieki.

Dnia 27 października 2016 roku zgłoszono zmianę sposobu użytkowania restauracji w zespole zabudowy siedliskowej budynku mieszkalnego w ramach założenia agroturystycznego kondygnacji przyziemia.

W oparciu o ogłoszenie PINB decyzją sygn. PINB ZOK/70041/26/2019/KS z dnia 11 czerwca 2019 roku nałożył na inwestorów budowy budynku mieszkalnego (dla celów agroturystyki), budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni, czterech bezodpływowych osadników na ścieki oraz rozbudowy dwóch budynków gospodarczych w ramach istniejącej zabudowy siedliskowej obowiązek przedłożenia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi.

Dnia 11 lipca 2019 roku Starosta Cieszyński decyzją sygn. WB.6740.1177.2013.2019.AL uchylił z urzędu decyzję Starosty Cieszyńskiego z dnia 31 grudnia 2013 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego (dla celów agroturystyki), budynku garażowego, budynku ujeżdżalni koni, czterech bezodpływowych osadników na ścieki oraz rozbudowie dwóch budynków gospodarczych w ramach istniejącej zabudowy siedliskowej.

Dnia 19 sierpnia 2020 roku Burmistrz Miasta Ustroń decyzją sygn. IGG.6730.00233.2019.AS ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na legalizacji nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wraz ze zmianą sposobu dotychczasowego przeznaczenia na cele usługowe (gastronomiczne), rozbudowie istniejącego budynku ujeżdżalni koni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (gastronomiczne z salą bankietową, konferencyjną), dokończeniu budowy budynku gospodarczego, przebudowie budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (salę bankietową na parterze budynku) oraz przebudowie, rozbudowie budynku garażowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele gospodarcze, komunikacyjne oraz dokończeniu budowy przynależnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Konsekwentnie do powyższego na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego Pracowni Usług Projektowych i Inwestycyjnych „PROJEKT” z dnia 2 grudnia 2020 roku zmieniono sposób użytkowania ww. budynków w następujący sposób (m.in.):

- budynek mieszkalny (dla celów agroturystyki; nr ew. 1967) został dostosowany do nowej funkcji, z wykonaniem nadbudowy oraz zmianą dotychczasowego przeznaczenia na cele usługowe (gastronomiczne) → legalizacja;
- budynek gospodarczy (w innych źródłach mieszkalny; nr ew. 1969) przebudowano wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (w tym sali bankietowej na parterze);
- budynek ujeżdżalni koni (nr ew. 1971) rozbudowano wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usługowe (gastronomiczne z salą bankietową/konferencyjną);
- projektem objęto ponadto dokończenie budowy przynależnych urządzeń infrastruktury technicznej, m.in. zbiornika poż. – kategoria obiektu XXII.

## I. OPIS I CHARAKTERYSTYKA – budynek restauracji (*zabudowa podstawowa*)

Obiekt niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter, piętro), z wieżą widokową nad drugą kondygnacją.

Powierzchnia użytkowa: 824,16m<sup>2</sup>.

### Konstrukcja i wykończenie:

1. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe; wykonane izolacje pionowe i poziome.
2. Ściany konstrukcyjne nadziemia murowane z pustaków ceramicznych "Porotherm" na zaprawie c-w., miejscowo w części północno-zachodniej ściany zewnętrzne wykonano w technice zbliżonej do tzw. muru pruskiego.  
Od strony elewacji południowo-wschodniej (część schodowa) wykonane przeszklenia wkomponowane w układ konstrukcji drewnianej.
3. Elewacje w części wschodniej i północno-zachodniej tynkowane, w części północnej licowane łupkiem kamiennym, w części pozostałej licowane deskowaniami (drewno).
4. Ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych „Porotherm” na zaprawie c-w.
5. Schody masywne.
6. Strop parteru konstrukcji drewnianej, w układzie nośnym wzmocniony słupami żelbetowymi.
7. Dach konstrukcji drewnianej wielospadowej, kryty naturalnym łupkiem kamiennym na izolacji termicznej; obróbki blacharskie w blachy ocynkowanej.
8. Wykończenia ścian wewnętrznych w zależności od funkcji pomieszczeń:  
tynki c-w. z powłokami malarskimi (w części restauracyjnej malunki ozdobne),  
w pomieszczeniach gastronomicznych i sanitarnych w części bądź w całości okładziny ceramiczne,  
na pozostałych powierzchniach malowane;  
sufity: w części restauracyjnej drewniane deskowania stropowe, w części pozostałej malowane na wykończeniach w technologii płyt g-k.
9. Posadzki: w pomieszczeniach restauracyjnych (głównych) deskowania drewniane, kamień, częściowo płytki ceramiczne (piętro); w pomieszczeniach sanitarnych, socjalnych płytki gresowe/ceramiczne.
10. Stolarka okienna drewniana z szybą zespoloną.
11. Stolarka drzwiowa drewniana, miejscowo płytowa.
12. Wyposażenie techniczne budynku: instalacja elektryczna (siły i światła, gniazd wtykowych, odgromowa), teletechniczna, instalacje sanitarne (woda, kanalizacja), wentylacji mechanicznej, nawiewna grzewcza, c.o. i c.w. zasilane z kotła gazowego (rurarz c.o. miedziany, grzejniki stalowe kompaktowe).

### Stan techniczny i funkcjonalny budynku

Przedmiotowy budynek posiada stosunkowo dobry stan techniczny istniejących elementów wykończenia, bez widocznych mankamentów czy uszkodzeń.

Część wykończeń wewnętrznych wykonano z zastosowaniem materiałów podwyższonej jakości.

Do dalszego wykończenia pozostaje sala widokowa znajdująca się nad drugą kondygnacją budynku.

Obiekt nie oddany formalnie do użytkowania, bez wykonanej i zatwierdzonej instalacji p-poż.

Faktycznie w dacie oględzin obiekt użytkowany

Analizę stanu zaawansowania wykonanych prac budowlanych/wykończeniowych zamieszczono w tabeli na stronie 30 niniejszego operatu szacunkowego.

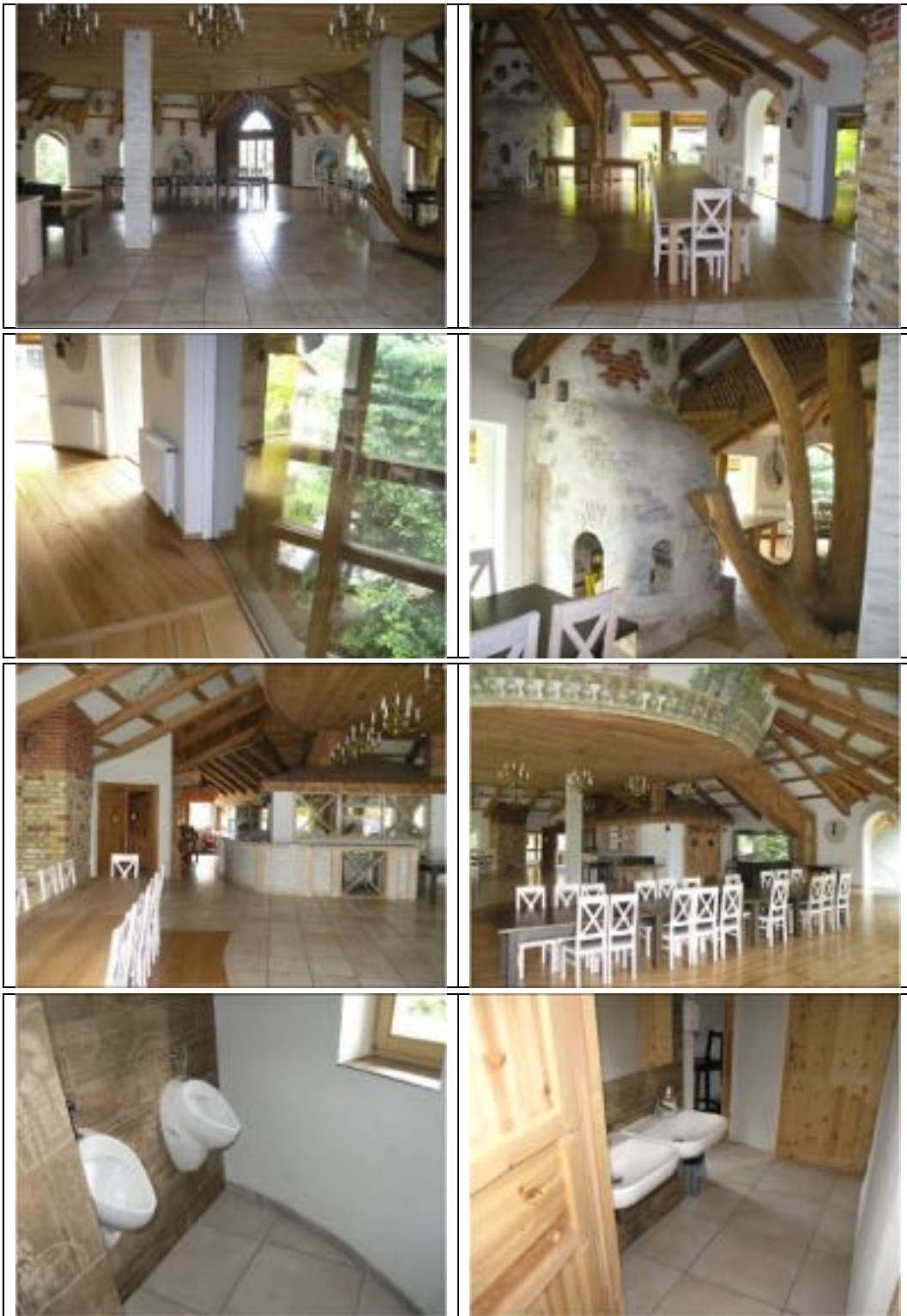
budynek restauracji – część zewnętrzna



część wewnętrzna (przykładowe fotografie)







## II. OPIS I CHARAKTERYSTYKA – budynek mieszkalno-usługowy (*zabudowa podstawowa*)

Obiekt niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter, piętro), z salą bankietową na parterze.

Powierzchnia użytkowa: 184,91m<sup>2</sup>.

### Konstrukcja i wykończenie:

1. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe; wykonane izolacje pionowe i poziome.
2. Ściany konstrukcyjne parteru murowane z pustaków ceramicznych "Porotherm" na zaprawie c-w., ściany szczytowe poddasza oraz wykusze dachowe konstrukcji drewnianej.  
Narożniki pełniące funkcję ozdobnej podpory - betonowe, licowane kamieniem ozdobnym.
3. Elewacje tynkowane, malowane; stylizowane deskowaniami (drewno).
4. Ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych „Porotherm” na zaprawie c-w.
5. Schody masywne.
6. Strop parteru konstrukcji drewnianej.
7. Dach konstrukcji drewnianej dwuspadowej, kryty naturalnym łupkiem kamiennym na izolacji termicznej; obróbki blacharskie w blachy ocynkowanej.
8. Wykończenia ścian wewnętrznych w zależności od funkcji pomieszczeń:  
tynki c-w. z powłokami malarskimi, gładzie, miejscowo płytki ceglane,  
w łazience częściowo okładziny ceramiczne; sufity: drewniane, deskowania dachowe.
9. Posadzki: w zależności od funkcji pomieszczeń płytki gresowe/ceramiczne, panele podłogowe, wykładziny dywanowe, deskowania.
10. Stolarka okienna drewniana z szybą zespoloną.
11. Stolarka drzwiowa drewniana, miejscowo płytowa (niepełna).
12. Wyposażenie techniczne budynku: instalacja elektryczna, teletechniczna, instalacje sanitarne (woda, kanalizacja), piec gazowy c.w., kominek.

### Stan techniczny i funkcjonalny budynku

Przedmiotowy budynek posiada stosunkowo dobry stan techniczny istniejących elementów wykończenia w kondygnacji parteru, w kondygnacji poddasza wymagający gruntownych prac remontowych (zużycie, miejscowe braki w wykończeniu; przeciętny).

Wykończenia wewnętrzne wykonano z zastosowaniem materiałów typowej jakości.

Faktycznie w dacie oględzin obiekt użytkowany.



część wewnętrzna (przykładowe fotografie)





### III. OPIS I CHARAKTERYSTYKA – budynek domu przyjąć (*zabudowa podstawowa*)

Obiekt niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter, piętro).

Powierzchnia użytkowa: 473,50m<sup>2</sup>.

#### Konstrukcja i wykończenie:

1. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe; wykonane izolacje pionowe i poziome.
2. Ściany konstrukcyjne murowane z pustaków ceramicznych "Porotherm" na zaprawie c-w. Narożniki pełniące funkcję ozdobnej podpory - betonowe, licowane kamieniem ozdobnym.
3. Elewacje tynkowane, ocieplone styropianem, malowane; cokoly i nadproża licowane cegłą ceramiczną.
4. Ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych „Porotherm” na zaprawie c-w.
5. Schody masywne.
6. Strop parteru żelbetowy, płytowy; konstrukcja dodatkowych słupów żelbetowych.
7. Dach konstrukcji drewnianej dwuspadowej, kryty naturalnym łupkiem kamiennym; obróbki blacharskie w blachy ocynkowanej; wykusze dachowe konstrukcji drewnianej.
8. Wykończenia ścian wewnętrznych: na parterze tynki c-w. z powłokami malarskimi (prace nie zakończone), na poddaszu surowe → pozostające do wykonania.
9. Posadzki: → pozostające do wykonania; wykonane wylewki cementowe pod posadzki.
10. Stolarka okienna drewniana z szybą zespoloną.
11. Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana z szybą zespoloną; wewnętrznej brak.
12. Wyposażenie techniczne budynku: wypusty i odprowadzenia obejmujące instalacje elektryczną i sanitarną (woda, kanalizacja).

#### Stan techniczny i funkcjonalny budynku

Przedmiotowy budynek znajduje się w trakcie trwających prac wykończeniowych, wg udostępnionej dokumentacji budowa trwa od 2014 roku.

Uzasadnione jest założenie, iż docelowo (po pełnym wykończeniu) będzie posiadać stosunkowo dobry stan techniczny i standard istniejących elementów wykończenia, nie gorszy niż w przypadku sąsiednich, już wybudowanych i użytkowanych budynków.

Niezależnie w trakcie oględzin stwierdzono istotne ślady przemakania wschodniej połaci dachowej, obejmujące deskowania oraz elementy konstrukcyjne dolnej części więźby; na podłogach pozostające zauważalne ślady zalewania kondygnacji.

W oparciu o przeprowadzone oględziny można stwierdzić, iż do dalszego wykonania pozostają:

- wykończenia wewnętrzne ścian;
- wykonanie ścian działowych sanitariatów;
- wykończenia wewnętrzne sufitów (parter, poddasze);
- wykończenia wewnętrzne posadzek (w tym komunikacja);
- wykonanie wewnętrznych prac instalacyjnych;
- wykonanie końcowych prac wykończeniowych w zakresie stolarki okiennej (parapety);
- wymiana ok. 30% powierzchni deskowań połaci dachowej poddasza.

Analizę stanu zaawansowania wykonanych prac budowlanych/wykończeniowych zamieszczono w tabeli na stronie 31 niniejszego operatu szacunkowego.

budynek domu przyjęć - część zewnętrzna



część wewnętrzna (przykładowe fotografie)





#### IV. OPIS I CHARAKTERYSTYKA – budynek biurowy (*zabudowa uzupełniająca*)

Obiekt niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny.

Powierzchnia użytkowa: 52,50m<sup>2</sup>.

##### Konstrukcja i wykończenie:

1. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe.
2. Ściany konstrukcyjne wykonane z bali drewnianych.
3. Elewacje wykończone deskowaniami.
4. Strop drewniany.
5. Dach konstrukcji drewnianej.
6. Wykończenia blacharskie z blachy ocynkowanej.
7. Posadzki: drewniane.
8. Stolarka okienna drewniana z szybą zespoloną.
9. Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana z szybą zespoloną.
10. Wyposażenie techniczne budynku: instalacja elektryczna, teletechniczna, sanitarna (woda, kanalizacja).

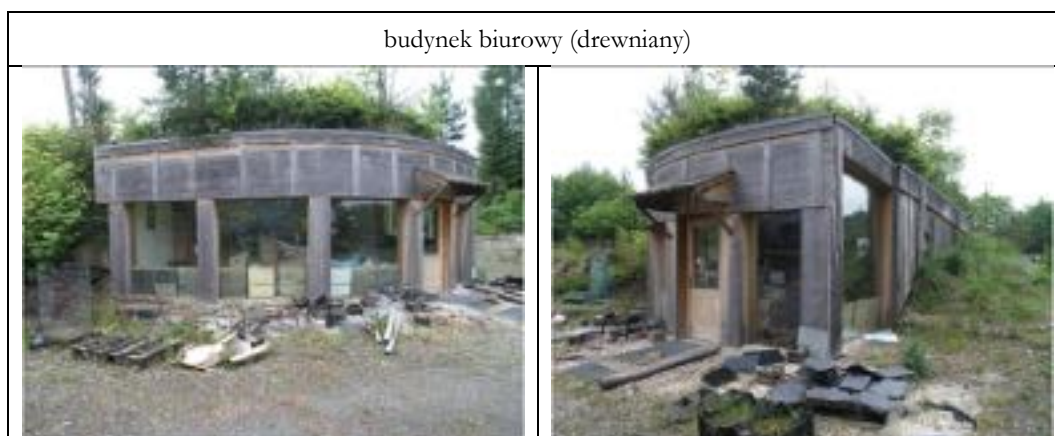
##### Stan techniczny i funkcjonalny budynku

Przedmiotowy budynek posiada stosunkowo dobry stan techniczny istniejących elementów wykończenia, bez widocznych mankamentów czy uszkodzeń; zgodnie z udostępnioną dokumentacją wzniesiony w latach 2009-2010.

Budynek został wybudowany na styku skarpy od strony ul. Katowickiej, do daty oględzin nie ujawniony w rejestrze ewidencji budynków.

Faktycznie w dacie oględzin obiekt użytkowany.

Z uwagi na odmienną konstrukcję (względem zabudowy podstawowej) oraz stosunkowo niewielkie gabaryty budynek został zakwalifikowany do powierzchni uzupełniającej tworzącej funkcjonalne zagospodarowanie nieruchomości.



## V. OPIS I CHARAKTERYSTYKA – budynek gospodarczy (*zabudowa uzupełniająca*)

Obiekt niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny, z nieużytkowym poddaszem (strychem).

Powierzchnia użytkowa: 182,49m<sup>2</sup>.

### Konstrukcja i wykończenie:

1. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe.
2. Ściany konstrukcyjne murowane z pustaków ceramicznych "Porotherm" na zaprawie c-w.
3. Elewacje nieotynkowane (surowe) → pozostające do wykonania.
4. Strop parteru konstrukcji drewnianej.
5. Dach konstrukcji drewnianej dwuspadowej; wykusze dachowe konstrukcji drewnianej.  
Brak pokrycia połaci dachowych → pozostające do wykonania.
6. Murowane ściany wewnętrzne: tynki c-w.; dalsze wykończenia → pozostające do wykonania.
7. Posadzki: wylewki cementowe.
8. Stolarka okienna: brak → pozostająca do wykonania.
9. Stolarka drzwiowa: brak → pozostająca do wykonania.
10. Wyposażenie techniczne budynku: instalacja elektryczna (siły i światła).

### Stan techniczny i funkcjonalny budynku

Przedmiotowy budynek o zaawansowanym stopniu zużycia, wymagający przeprowadzenia znacznych (ew. dalszych) prac wykończeniowych i modernizacyjnych bądź rozbiórki.

Obiekt jest faktycznie użytkowany (funkcja magazynowo-składowa).

W trakcie oględzin stwierdzono istotne ślady przemakania obejmujące deskowania stropów; uzasadnione jest przypuszczenie uszkodzenia połaci i konstrukcji dachowej.

Z uwagi na konstrukcję i funkcjonalność (względem zabudowy podstawowej), jak również stan techniczny budynek został zakwalifikowany do powierzchni uzupełniającej tworzącej funkcjonalne zagospodarowanie nieruchomości.



## POZOSTAŁE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

grota kamienna o pow. użytkowej 30,18m<sup>2</sup>



altana drewniana o pow. zabudowy 60,79m<sup>2</sup>



koło młyńskie



wędzarnia



mur kamienny, utwardzone place



pozostale



## ***Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości***

Aktem prawnym regulującym zasady wyceny nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (z późniejszymi zmianami), zgodnie z którą biorąc pod uwagę cel wyceny niezbędne jest określenie wartości rynkowej nieruchomości. Uwzględniając cel wyceny oraz stan przedmiotowej nieruchomości jej wartość stanowi prawo własności gruntu wraz z częściami składowymi, trwale z gruntem związanymi.

Zgodnie z powyższym wartość tą zdecydowano się określić poprzez porównanie przedmiotowej nieruchomości do podobnych nieruchomości zabudowanych, którymi transakcje miały miejsce w okresie i obszarze analizy rynku. Wartość rynkową określa się biorąc pod uwagę rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając istniejące regulacje prawne oraz stan rynku (nieruchomości podobne), procedurę wyceny przeprowadzono z zastosowaniem metodyki dopuszczanej prawem stosując: podejście porównawcze, metodę porównywania parami (w przypadku istotnie ograniczonego stanu rynku) oraz metodę korygowania ceny średniej (w przypadku większej ilości danych transakcyjnych):

### Podjęcie porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Zgodnie z artykułem 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*„wartość rynkową 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”*.

Podjęcie porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Polega ono 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 wpływu czasu.”*

(art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### Procedura szacowania - metoda porównywania parami → zastosowano dla określenia wartości nier. zabudowanej:

(nota interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych;
- w przypadku gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe skorygowanie określonej wartości dodatkowym współczynnikiem korygującym w zakresie  $K = \langle 0,90=1,10 \rangle$ .

Procedura szacowania - metoda korygowania ceny średniej → zastosowano dla określenia wartości gruntu:

- Tworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny (co najmniej kilkanaście).
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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 atrybutów.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{\text{sr}} P K_{\text{kor}} \sum_i^n K_i \quad \text{gdzie:}$$

$W_r$	wartość rynkowa nieruchomości;
$C_{\text{sr}}$	średnia cena jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej;
$P$	ilość jednostek dla wycenianej nieruchomości;
$K$	współczynnik korygujący dla danej cechy rynkowej;
$K_{\text{kor}}$	współczynnik korekcyjny z przedziału <0,90; 1,10>;
$n$	ilość współczynników korygujących, odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy. Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być niższa od wartości rynkowej z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji (skrócony okres ekspozycji na rynku), jak również w przypadku braku możliwości znalezienia specjalnego nabywcy (takiego, który będzie skłonny kontynuować działalność w oparciu o obecny profil funkcjonalny nieruchomości).

W przypadku wycenianej nieruchomości uzasadnione jest założenie, iż minimalna wartość przy sprzedaży wymuszonej nie powinna być niższa, niż wartość samego gruntu (analizę zamieszczono na stronie 32 operatu szacunkowego).

Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazyjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 10 %
<b>Przyjęty rynkowy wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>obniżenie 50%</b>

## ***Analiza rynku nieruchomości***

- Obszar analizy:** Z uwagi na specyficzny charakter nieruchomości (rynek nieruchomości restauracyjnych) o istotnej rzadkości zawierania transakcji) właściwym metodycznie rynkiem jest rynek regionalny (Śląsk, Podbeskidzie, południowa Małopolska).
- Okres analizy:** Badaniem rynku objęto dwuletni okres analizy, w procedurze porównywania i wyceny starano się jednak jako porównywalne dobrać transakcje możliwie zbliżone czasowo do daty wyceny; dla poprawności przeprowadzonej wyceny szczegółowo analizowano zmiany cen w czasie.
- Zakres analizy:** *Nieruchomości zabudowane:* nieruchomości gruntowe związane z podobną zabudową użytkową (budynki o funkcji restauracyjnej, w tym funkcje uzupełniające; obiekty o powierzchni użytkowej do 1500m<sup>2</sup> usytuowane na możliwie zbliżonym wielkościowo gruncie).
- Grunty:* uwzględniając wielkość nieruchomości, jej funkcję oraz warunki przeznaczenia analizowano wyłącznie rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową we wskazanym obszarze; uwzględniono funkcje mieszane. Do porównania wybrano zgodnie z przepisami prawa dane dotyczące cen sprzedaży wolnorynkowej, prawa własności podobnych gruntów; analizą objęto wyłącznie nieruchomości o uzasadnionej racjonalnie, porównywalnej powierzchni rzędu 1,0÷2,0 ha. W analizach pominięto transakcje o cenach nierynkowych.

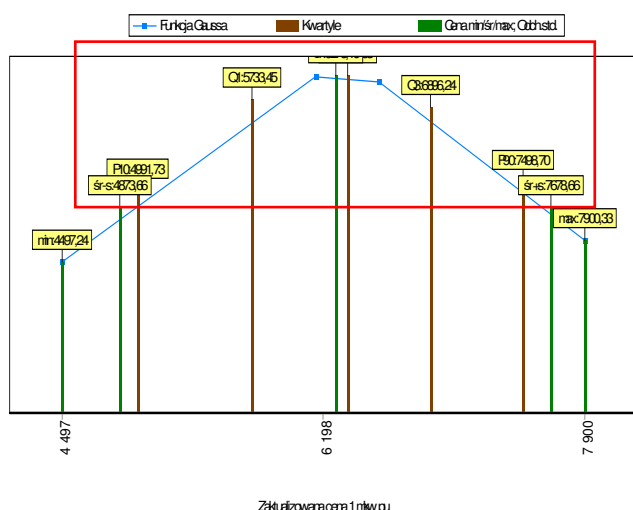
### **Wnioski z analizy ogólnej:**

- Wyceniana nieruchomość z uwagi na specyficzne walory pełnionej funkcji użytkowej (zabudowa kompleksem budynków i budowli o podstawowej funkcji restauracyjnej) stanowi segment nieruchomości o istotnej rzadkości występowania w obrocie rynkowym. W tym przypadku najbardziej właściwym oraz racjonalnie uzasadnionym metodycznie rynkiem jest rynek regionalny.
- Przeprowadzone szczegółowe analizy wskazują, iż realnie występująca cena transakcyjna uzyskiwana przy rynkowej sprzedaży nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami użytkowymi (bądź ich funkcjonalnymi kompleksami) kształtuje się na rynku w przedziale od 4 500÷7 900 zł/m<sup>2</sup> p.u. przy cenie średniej rzędu 6 300 zł/m<sup>2</sup>. Szersze analizy rynkowe wskazują na znaczenie czynnika położenia i stanu budynków, w tym przypadku nieruchomości położone w obszarze o większej atrakcyjności, usytuowane w rejonie o bardzo dobrym dostępie komunikacyjnym oraz znajdujące się w lepszym stanie technicznym i uwarunkowaniach techniczno-użytkowych (również umożliwiających stosunkowo łatwą zmianę profilu użytkowania) uzyskują ceny transakcyjne wyższe od przeciętnych, adekwatnie nieruchomości o stosunkowo pogorszonych atrybutach lokalizacyjnych i funkcjonalno-technicznych uzyskują ceny sprzedażne niższe od przeciętnych.
- Rozbieżność pomiędzy cenami uzyskiwanymi na porównywalnym rynku gruntów o funkcji usługowej wynika zasadniczo z różnych atrybutów (zarówno w rozumieniu cech uznawanych za pozytywne, jak i negatywne) sprzedawanych działek, w tym głównie ze względu na walory położenia i lokalizacji, wielkości powierzchni i posiadanych cech użytkowych, zurbanizowania terenu oraz istniejących ograniczeń prawnych i (lub) funkcjonalnych; w przyjętym obszarze i okresie analizy odnotowano 14 transakcji sprzedaży prawem własności gruntami o przedmiotowym przeznaczeniu i analizowanej wielkości powierzchni (woj. śląskie), przy cenach jednostkowych kształtujących się w zakresie rzędu 99÷300 zł/m<sup>2</sup> przy cenie średniej rzędu 194 zł/m<sup>2</sup> oraz wielkości odchylenia standardowego rzędu 120÷268 zł/m<sup>2</sup>.

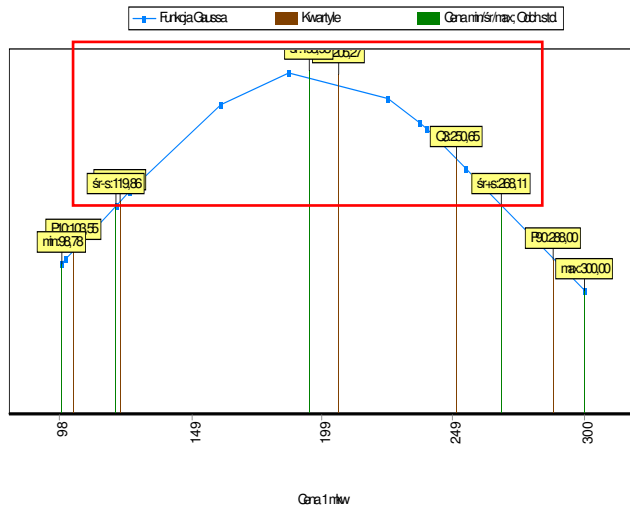
- Przeprowadzone analizy regionalnego rynku gruntów wskazują ponadto na fakt występowania cen istotnie wyższych w obrębie większych aglomeracji miejskich oraz dogodnym dostępie do „szybkich” tras komunikacyjnych. Adekwatnie odnotowane transakcje o cenach istotnie niższych dotyczą zazwyczaj małych miejscowości o podstawowym zurbanizowaniu terenu i (lub) ograniczonej komunikacji względem tzw. „szybkiej” sieci komunikacyjnej. Obecne uwarunkowania planistyczne, jak również odpowiednio zachowania rynkowe w odniesieniu do analogicznych terenów o funkcji usługowej wskazują na perspektywiczne lokalizowanie inwestycji „wielkoobszarowych” raczej na obrzeżach miast („wycinanie” funkcji usług ze stref śródmiejskich z jednoczesną adaptacją dotychczasowych terenów do nowych funkcji uwzględniających rozwój i dostosowanie centrów do nowych, rynkowo uzasadnionych zamierzeń).
- Analizowany trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje na stabilizację uzyskiwanych poziomów transakcyjnych. Zagrożenie rynku finansowego, inflacja przekładająca się na istotny wzrost kosztów kredytowania oraz konflikt zbrojny w regionie przekładają się na odczuwalne spowolnienie dotychczasowej koniunktury oraz realną stabilizację cen. Uwzględniając odpowiednio zachowawcze działania uczestników rynku nieruchomości określony rynkowy współczynnik zmiany cen przyjęto ostrożnie na poziomie zerowym; współczynnik ten uwzględniono w niniejszej wycenie.

### Rynek nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

W okresie badania cen na terenie miejscowości woj. śląskiego odnotowano łącznie 14 transakcji gruntami o przeznaczeniu usługowym (w tym funkcje mieszane), o porównywalnej powierzchni rzędu 1,0 do 2,0 ha; w segmencie nieruchomości zabudowanych (budynki o podstawowej funkcji restauracyjnej) w okresie badania cen odnotowano zaledwie 4 transakcje spełniające kryteria podobieństwa (woj. śląskie, rejon południowej Małopolski; p.u. do 1500m<sup>2</sup>). Obraz rozkładu i częstości występowania transakcji przedstawiono na poniższych wykresach. Należy pamiętać, iż w zestawieniu znajdują się nieruchomości o znacznej rozbieżności poszczególnych atrybutów cenotwórczych.



nieruchomości gruntowe zabudowane podobnymi budynkami o funkcji restauracyjnej  
- woj. śląskie, południowa Małopolska; 4 transakcje;  
p.u. do 1500m<sup>2</sup>, pow. gruntu do 15000m<sup>2</sup>



grunty usługowe  
- woj. śląskie; pow. rzędu 1,0÷2,0 ha;

14 transakcji

## Rynek nieruchomości zabudowanych

### Transakcje nieruchomościami podobnymi - baza porównawcza.

Transakcje nieruchomościami podobnymi stanowiące podstawę procedury wyceny wyselekcjonowano szczegółowo analizując rynek miejscowości regionu śląskiego oraz południowej Małopolski. Z dostępnych danych transakcyjnych obiektami o przystawalnych atrybutach (grunt zabudowany zbliżonymi budynkami użytkowymi), które miały miejsce w okresie badania cen jako najbardziej porównawcze wybrano ostatecznie 3 z 4 przedstawionych w poniższej tabeli:

Ozn.	Data transakcji	Powiat	Miejscowość	Ulica	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Pow. gruntu w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> p.u.	Sposób użytkowania
A	2023-12-14	Mikołowski	Woszczyce	Piastowska	1160,48	2760	4 497,24 zł	restauracja
B	2024-09-25	Bielski	Szczyrk	Beskidzka	650,88	1979	6 145,53 zł	restauracja
C	2024-05-31	Myślenicki	Myślenice Obręb 4	Zdrojowa	551,70	1316	6 561,54 zł	restauracja
D	2023-11-20	Tarnogórski	Pyrzowice	Piłsudzkiego	329,10	10559	7 900,33 zł	restauracja

Jako najbardziej podobne wybrano następujące transakcje:

Zestawienie cech	Parametry cech nieruchomości porównawczych		
	A	B	C
Data transakcji	2023-12-14	2024-09-25	2024-05-31
Położenie	woj. śląskie, pow. mikołowski, gmina Orzesze, obręb Woszczyce; ul. Piastowska (przeciętne)	woj. śląskie, pow. bielski, gmina Szczyrk, obręb Szczyrk; ul. Beskidzka (bardzo dobre)	woj. małopolskie, pow. myślenicki, gmina Myślenice, obręb Myślenice 4; ul. Zdrojowa (dobre)
Stan techniczny	stan do remontu (przeciętny)	stan do remontu (przeciętny)	stan poprawny (dobry)
Wielkość powierzchni użytkowej	1160,48 m <sup>2</sup> (duża)	650,88 m <sup>2</sup> (mała)	551,70 m <sup>2</sup> (mała)
Wielkość działki (gruntu)	2760 m <sup>2</sup> (mała)	1979 m <sup>2</sup> (mała)	1316 m <sup>2</sup> (mała)
Udział funkcji uzupełniającej	nieistotny	nieistotny	nieistotny
Podstawowa funkcja budynku	restauracja	restauracja	restauracja
Prawo do gruntu	własność	własność	własność
Cena razem (w zaokrągleniu)	5 219 000 zł	4 000 000 zł	3 620 000 zł
Cena 1m <sup>2</sup> p.u.	4 497,24 zł	6 145,53 zł	6 561,54 zł
Korekta na czas transakcji	1,00	1,00	1,00
Skorygowana cena 1 m <sup>2</sup> p.u.	<b>4 497,24 zł</b>	<b>6 145,53 zł</b>	<b>6 561,54 zł</b>

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy			
<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Oznaczenie</i>	<i>Jednostka</i>	<i>Wielkość</i>
Cena maksymalna	$C_{max}$	zł/m <sup>2</sup>	7900,33
Cena minimalna	$C_{min}$	zł/m <sup>2</sup>	4497,24
Przedział cen	$\Delta C$	zł/m <sup>2</sup>	3403,09
Liczba próbek			4
Liczba porównań			3
Odchylenie standardowe		zł/m <sup>2</sup>	1402,50

Tabela wag cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane	
<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Waga cechy</i>
Położenie	30 %
Stan techniczny	25 %
Wielkość pow. użytkowej	20 %
Wielkość działki	15 %
Udział pow. uzupełniającej	10 %
Razem:	100 %

Dla potrzeb szacowania, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Położenie (uwarunkowania lokalizacyjne)	bardzo dobre	Strefa z bardzo dobrym dostępem względem potencjalnych klientów czy dostawców, wysoka atrakcyjność lokalizacji szczegółowej (funkcja użytkowa); dogodna ekspozycja; moda położenia.
		dobra	Strefa z dobrym dostępem względem potencjalnych klientów czy dostawców, mniej korzystna atrakcyjność lokalizacji szczegółowej (funkcja użytkowa).
		przeciętne	Strefa z przeciętnym dostępem względem potencjalnych klientów czy dostawców, umiarkowana ekspozycja oraz atrakcyjność lokalizacji szczegółowej (funkcja użytkowa).
2	Stan techniczny budynku /budynków	dobry	Elementy konstrukcji i (lub) wykończenia budynku są w miarę dobrze utrzymane, nie wykazują istotnego zużycia i uszkodzeń; możliwe odnowienie elementów istniejących.
		przeciętny	Budynek, w którym nie są prowadzone (bądź są prowadzone sporadycznie) prace remontowe (gospodarka remontowa). Wskazane gruntowne odnowienie bądź kapitalny remont elementów wykończeniowych.
3	Wielkość pow. użytkowej	mała	Powierzchnia użytkowa rzędu 300÷1000m <sup>2</sup> (rząd wielkości)
		duża	Powierzchnia użytkowa rzędu 1100÷1500m <sup>2</sup> (rząd wielkości)
4	Wielkość działki (grunt)	duża	Powierzchnia gruntu rzędu 1÷1,5 ha (rząd wielkości)
		mała	Powierzchnia gruntu do 1 ha (rząd wielkości)
5	Udział powierzchni uzupełniającej	istotny	Dodatkowe pomieszczenia/budynki uzupełniające/gospodarcze, inne (nie wchodzące w skład zabudowy podstawowej), itp.
		nieistotny	

## Rynek gruntów

W okresie badania cen na rynku obszarowym właściwym dla niniejszej procedury wyceny (woj. śląskie) odnotowano transakcje zbliżonymi działkami o pow. mieszczącej się w przedziale 1,0=2,0 ha (analiza). Transakcje te dotyczyły nieruchomości objętych prawem własności oraz o przeznaczeniu przewidującym możliwość realizacji zabudowy usługowej, w tym przeznaczenia powiązane. W procedurze wyceny właściwą korektę w zakresie istotnych atrybutów rynkowych wycenianej nieruchomości przeprowadzono odpowiednio.

Data transakcji	Gmina	Obręb ewidencyjny	Ulica	Pow. w m <sup>2</sup>	Zaktualizowana cena 1m <sup>2</sup> gruntu	Cena gruntu	Przeznaczenie
2024-11-29	Czerwionka - Leszczyny	Leszczyny	Armii Krajowej	19172	110,64 zł	2 121 138 zł	usługi
2024-11-26	Racibórz	Starawieś	Cegielniana	12616	160,11 zł	2 020 000 zł	usługi
2024-11-26	Gliwice	Bojków Wschód	Rolników	15085	254,40 zł	3 837 570 zł	usługi
2024-09-20	Czeladź	0001 Czeladź	Wiejska	17961	239,41 zł	4 300 000 zł	usługi
2024-09-18	Godów	Łaziska	Powst. Śl.	11310	120,00 zł	1 357 200 zł	usługi
2024-05-29	Zawiercie	Zawiercie	Wojska Polskiego	12148	98,78 zł	1 200 000 zł	usługi
2024-02-28	Tychy	Urbanowice	Oświęcimska	12880	186,34 zł	2 400 000 zł	usługi
2024-01-18	Bielsko - Biała	Komorowice Śląskie	Królewska	10157	236,29 zł	2 400 000 zł	usługi
2023-09-04	Bieruń	Ściernie	Turystyczna	11991	125,09 zł	1 500 000 zł	usługi
2023-08-30	Godów	Łaziska	Powst. Śl.	10103	100,51 zł	1 015 450 zł	usługi
2023-06-23	Wodzisław Śl.	Wodzisław	Witosa	17967	224,20 zł	4 028 250 zł	usługi

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy			
Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wielkość
Cena maksymalna	$C_{max}$	zł/m <sup>2</sup>	254,40
Cena minimalna	$C_{min}$	zł/m <sup>2</sup>	98,78
Cena średnia	$C_{sr}$	zł/m <sup>2</sup>	168,71
Współczynnik korygujący minimalny $K_{min}$	$C_{min}/C_{sr}$		0,59
Współczynnik korygujący maksymalny $K_{max}$	$C_{max}/C_{sr}$		1,51
Odchylenie standardowe		zł/m <sup>2</sup>	61,29

Tabela wag cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane	
Rodzaj cechy	Waga cechy
Położenie	30 %
Cechy fizyczne działki	20 %
Warunki dojazdu	20 %
Dostępna infrastruktura	15 %
Ograniczenia	15 %
Razem:	100 %

Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	minimalnej	maksymalnej
Położenie	<i>przeciętne</i>	<i>bardzo dobre</i>
Cechy fizyczne	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Warunki dojazdu	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Dostępna infrastruktura	<i>częściowa</i>	<i>pełna</i>
Ograniczenia	<i>brak</i>	<i>nieznaczące</i>

Dla potrzeb szacowania, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych atrybutów:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Polożenie	bardzo dobre	Strefa z bardzo dobrym usytuowaniem względem potencjalnych klientów czy dostawców, atrakcyjna ekspozycja; strefa „wylotowa” miejscowości; lokalizacja w rozwiniętej i zurbanizowanej strefie miejskiej; rozwinięta zabudowa i infrastruktura odpowiadająca przeznaczeniu podstawowemu; wysoka moda lokalizacji szczegółowej, itp.
		dobrze	Strefa z dobrym usytuowaniem względem potencjalnych klientów czy dostawców, dogodna ekspozycja; strefa „wylotowa” miejscowości; lokalizacja w rozwiniętej i zurbanizowanej strefie miejskiej, rozwinięta zabudowa i infrastruktura odpowiadająca przeznaczeniu podstawowemu; korzystna moda lokalizacji szczegółowej, itp.
		przeciętne	Strefa z przeciętnym usytuowaniem względem potencjalnych klientów czy dostawców, umiarkowana ekspozycja; lokalizacja w mniej rozwiniętej i zurbanizowanej strefie miejskiej, w sąsiedztwie tereny słabiej zabudowane i zurbanizowane o funkcji odpowiadającej przeznaczeniu podstawowemu; przeciętna moda lokalizacji szczegółowej, itp.
2	Cechy fizyczne działki (ek)	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; areal umożliwiający samodzielne funkcjonowanie zgodne z przeznaczeniem wiodącym; korzystne uwarunkowania geotechniczne; stosunkowo mniejsze arealy rzędu 1,0÷1,5 ha (rząd wielkości), itp.
		średnio korzystne	Powierzchnia o nieregularnych kształtach i (bądź) wielkości częściowo ograniczających zabudowę bądź zagospodarowanie nieruchomości; rozrzut przestrzenny; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; areal uzupełniający w odniesieniu funkcjonalnym względem przeznaczenia wiodącego; obniżone uwarunkowania geotechniczne; stosunkowo większe arealy rzędu 1,6÷2,0 ha, itp.
3	Warunki dojazdu	korzystne	Bezpośrednie sąsiedztwo urządzonych, asfaltowych dróg dojazdowych; dogodny dostęp do głównych tras komunikacji, itp.
		średnio korzystne	Brak przyległych urządzonych dróg dojazdowych; sąsiedztwo dróg dojazdowych o umiarkowanej jakości nawierzchni (w tym szerokość i urządzenie drogi); średnio korzystny dostęp do głównych tras komunikacji, itp.
4	Dostępna infrastruktura	pełna	Dostępna bezpośrednia, pełna infrastruktura techniczna.
		częściowa	Dostępna pośrednio podstawowa infrastruktura techniczna; konieczność wykonania dłuższych przyłączy.
5	Ograniczenia	brak	Brak
		nieznaczne	Prawne bądź fizyczne czynniki w sposób nieznaczny obciążające bądź ograniczające nieruchomość (w tym uciążliwości).
		istotne	Prawne bądź fizyczne czynniki w sposób istotny ograniczające prawidłowe użytkowanie bądź zagospodarowanie nieruchomości (ograniczenia infrastrukturalne); ograniczenia funkcjonalne (w odniesieniu do przeznaczenia podstawowego); uciążliwości mające istotny wpływ na wykonanie potencjalnej zabudowy, itp.

\* Działki sprzedane w datach: 2024-11-29, 2024-11-26, 2024-09-20 zostały sprzedane w drodze przetargu; odnosząc się w tym przypadku do regulacji § 5.6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832), uwzględniając przeprowadzoną analizę rynku stwierdza się:

- *nm. działki gruntowe pomimo szczególnych warunków zawarcia transakcji (przetarg) nie odbiegają cenowo od cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne;*
- *cenę uzyskaną za sprzedaż nm. działek gruntowych mogą być przyjęte do wyceny, ponieważ ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.*

### Ustalenie rodzaju i wag cech rynkowych

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na zróżnicowanie cen (wagi) zostały ustalone na podstawie wieloletnich analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie.

### Zastosowana w wycenie skala ocen atrybutów (charakterystyka)

Zgodnie z §6.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych (poniższa tabela). Przyjęte skale ocen poszczególnych cech rynkowych (stopniowanych i rozumianych jako cechy różniące) odpowiadają poszczególnym „stanom”, jakie przyjmują konkretne atrybuty cenotwórcze nieruchomości podobnych znajdujących się w niniejszym zbiorze stanowiącym podstawę procedury wyceny („znajomość cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny” wynikająca z §6.1 Rozporządzenia). Poszczególne skale ocen cech rynkowych (różniących) wynikają w tym przypadku z rzeczywistych zachowań uczestników analizowanego segmentu rynku nieruchomości (ogół warunków, w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości z uwzględnieniem elementarnych, złożonych cech rynku nieruchomości).

W takim rozumieniu skale ocen poszczególnych cech rynkowych znajdujących się w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny odwzorowują ponadto rynkowe „wartościowanie” współmierne do rzeczywistych „stanów” poszczególnych cech (im lepszy „stan” względem faktycznej skali ocennej konkretnej cechy, tym wyższa „nota cząstkowa” - korekta uzyskiwana w ramach tej cechy, uwzględniająca znane ceny (w zbiorze nieruchomości podobnych): minimalną, maksymalną, średnią, bądź przedział cenowy.

W ujęciu metodycznym przyjęta w wycenie, opisana powyżej skala ocen znanych cech rynkowych „wynikająca z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny” (§6.2 Rozporządzenia) jest wyrażona bezpośrednio poprzez przewidziane prawem procedury wyceny (§7 Rozporządzenia) i realizowana obliczeniowo poprzez utworzenie korekt kwotowych/współczynników korygujących stopniujących w sposób liniowy (regularny) poszczególne stopnie ocenne kolejnych cech rynkowych (różniących), oraz wynikających tylko i wyłącznie ze znanych cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę procedury porównywania i wyceny.

### ***Analiza stanu zaawansowania prac budowlanych/wykończeniowych***

Uwzględniając czynnik niejednorodnego stanu zaawansowania prac wykończeniowych w przypadku budynków: restauracji oraz domu przyjęć koniecznym jest ustalenie współczynnika zaawansowania, odzwierciedlającego w sposób pośredni realną wartość ww. składników budowlanych.

Odpowiednio dla potrzeb niniejszej wyceny wykorzystano dodatkowo elementy podejścia kosztowego; określona w ten sposób wartość „skorygowana” może zgodnie z powyższym zostać zdefiniowana jako wartość rynkowa dla nieruchomości w trakcie rozwoju inwestycyjnego (do dalszego wykończenia).

W tym przypadku zastosowane w analizie wskaźniki kosztów nie stanowią wartości rynkowej i zostały wykorzystane w wycenie jedynie pomocniczo;

wskaźniki te nie mogą być w żaden sposób interpretowane jako synonim wartości rynkowej.

W procesie analizy stanu zaawansowania ww. budynków uwzględniono jako niezbędny szacunkowy, proporcjonalny (względem powierzchni użytkowych zabudowy podstawowej) koszt nabycia gruntu (wartość rynkowa gruntu).

Ustalony w ten sposób współczynnik zaawansowania prac wykończeniowych w sposób współmierny odwzorowuje rzeczywisty stan wyszczególnionych składowych zabudowy gruntu.

Współczynnik ten (odpowiednio dla każdego budynku) zastosowano w wycenie.

Opis stanu zaawansowania prac poszczególnych budynków zamieszczono na stronach:

- nr 8 → budynek restauracji;
- nr 15 → budynek domu przyjęć.

Tabele stanu zaawansowania prac budowlanych/wykończeniowych zamieszczono na stronach następujących.

## ANALIZA STANU ZAAWANSOWANIA PRAC BUDOWLANYCH

### Budynek restauracji - nr ew. 1967

Analiza własna, cenniki branżowe

pow. użytkowa: 824,16

Nakłady  
do wykonania

Nakłady  
wykonane

Element budowlany scalony	Udział % w koszcie budowy	Ilość jednostek (m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> , mb)	Udział nakładów %	Udział nakładów %	Do wykonania 12/14	Wykonane 13/14
<b>STAN ZEROWY</b>	<b>9,60%</b>				<b>0,00%</b>	<b>9,60%</b>
Roboty ziemne	4,30%	824,16	0%	100%	0,00%	4,30%
Fundamenty, ściany podziemia	3,60%	824,16	0%	100%	0,00%	3,60%
Izolacje fundamentów	1,70%	824,16	0%	100%	0,00%	1,70%
<b>STAN SUROWY</b>	<b>43,50%</b>				<b>0,50%</b>	<b>43,00%</b>
Ściany nadziemia	14,30%	824,16	0%	100%	0,00%	14,30%
Stropy, sklepienia, schody, podesty	4,70%	824,16	0%	100%	0,00%	4,70%
Ścianki działowe	1,70%	824,16	0%	100%	0,00%	1,70%
Dach konstrukcja	8,10%	824,16	0%	100%	0,00%	8,10%
Dach pokrycie, izolacje dachu	7,10%	824,16	0%	100%	0,00%	7,10%
Podłoga wewnątrz budynku	1,40%	824,16	0%	100%	0,00%	1,40%
Izolacje nadziemia	4,60%	824,16	8%	92%	0,37%	4,23%
Warstwy wyrównawcze pod posadzki	1,60%	824,16	8%	92%	0,13%	1,47%
<b>STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY</b>	<b>28,80%</b>				<b>1,73%</b>	<b>27,07%</b>
Tynki	4,70%	824,16	8%	92%	0,38%	4,32%
Oblicowania	6,70%	824,16	8%	92%	0,54%	6,16%
Okna i drzwi zewnętrzne	3,00%	824,16	0%	100%	0,00%	3,00%
Drzwi i okna wewnętrzne	2,80%	824,16	0%	100%	0,00%	2,80%
Roboty malarskie	1,60%	824,16	8%	92%	0,13%	1,47%
Posadzki	8,60%	824,16	8%	92%	0,69%	7,91%
Montaż wyposażenia (elementy wbudowane)	1,40%	824,16	0%	100%	0,00%	1,40%
<b>STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY</b>	<b>7,30%</b>				<b>0,00%</b>	<b>7,30%</b>
Elewacje	4,70%	824,16	0%	100%	0,00%	4,70%
Różne roboty zewnętrzne	2,60%	824,16	0%	100%	0,00%	2,60%
<b>INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE</b>	<b>10,80%</b>				<b>0,27%</b>	<b>10,53%</b>
Instalacja wodociągowa	1,40%	824,16	0%	100%	0,00%	1,40%
Instalacja kanalizacyjna	2,40%	824,16	0%	100%	0,00%	2,40%
Instalacja grzewcza	3,50%	824,16	0%	100%	0,00%	3,50%
Instalacja elektryczna	3,40%	824,16	8%	92%	0,27%	3,13%
Instalacja teletechniczna i techniki informatycznej	0,10%	824,16	0%	100%	0,00%	0,10%
<b>Całkowity koszt budowy obiektu analogicznego</b>	<b>100,00%</b>				<b>2,50%</b>	<b>97,50%</b>

łącna powierzchnia gruntu:

14090 m<sup>2</sup>

Proporcjonalny do powierzchni użytk. udział w gruncie:

łącna powierzchnia użytk. zabudowy podstawowej:	1482,57 m <sup>2</sup> p.u.
w tym:	
budynek restauracji	824,16 m <sup>2</sup> p.u.
w tym sala widowiskowa	65,50 m <sup>2</sup> p.u.
Budynek mieszkalno-usługowy (z salą bankietową na parterze)	184,91 m <sup>2</sup> p.u.
Budynek domu przyjeźdźców	473,50 m <sup>2</sup> p.u.

<b>100%</b>	
56%	7833 m <sup>2</sup>
12%	1757 m <sup>2</sup>
32%	4500 m <sup>2</sup>

Udział pow. sali widowiskowej w łącznej p.u. budynku	8%
Szacunkowy koszt budowy budynku w stanie zakończonym:	6 548 205 zł
Szacunkowy koszt budowy budynku w stanie obecnym:	6 384 500 zł
Szacunkowy, proporcjonalny koszt nabycia gruntu:	1 791 407 zł
Szacunkowy koszt budowy w stanie zakończonym, z proporcjonalnym gruntem:	8 339 612 zł
Szacunkowy koszt budowy w stanie obecnym, z proporcjonalnym gruntem:	8 175 907 zł
Obecny stopień zaawansowania z gruntem:	0,98
<b>Przyjęty współczynnik zaawansowania prac:</b>	<b>98%</b>

## ANALIZA STANU ZAAWANSOWANIA PRAC BUDOWLANYCH

### Budynek domu przyjęć - nr ew. 1971

Analiza własna, cenniki branżowe

pow. użytkowa: 473,50

Nakłady  
do wykonania

Nakłady  
wykonane

Element budowlany scalony	Udział % w koszcie budowy	Ilość jednostek (m <sup>2</sup> , m <sup>3</sup> , mb)	Udział nakładów %	Udział nakładów %	Do wykonania 12/14	Wykonane 13/14
<b>STAN ZEROWY</b>	<b>9,60%</b>				<b>0,00%</b>	<b>9,60%</b>
Roboty ziemne	4,30%	473,50	0%	100%	0,00%	4,30%
Fundamenty, ściany podziemia	3,60%	473,50	0%	100%	0,00%	3,60%
Izolacje fundamentów	1,70%	473,50	0%	100%	0,00%	1,70%
<b>STAN SUROWY</b>	<b>43,50%</b>				<b>7,38%</b>	<b>36,12%</b>
Ściany nadziemia	14,30%	473,50	0%	100%	0,00%	14,30%
Stropy, sklepienia, schody, podesty	4,70%	473,50	0%	100%	0,00%	4,70%
Ścianki działowe	1,70%	473,50	20%	80%	0,34%	1,36%
Dach konstrukcja	8,10%	473,50	30%	70%	2,43%	5,67%
Dach pokrycie, izolacje dachu	7,10%	473,50	10%	90%	0,71%	6,39%
Podłoga wewnątrz budynku	1,40%	473,50	0%	100%	0,00%	1,40%
Izolacje nadziemia	4,60%	473,50	50%	50%	2,30%	2,30%
Warstwy wyrównawcze pod posadzki	1,60%	473,50	100%	0%	1,60%	0,00%
<b>STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY</b>	<b>28,80%</b>				<b>22,19%</b>	<b>6,61%</b>
Tynki	4,70%	473,50	20%	80%	0,94%	3,76%
Oblicowania	6,70%	473,50	100%	0%	6,70%	0,00%
Okna i drzwi zewnętrzne	3,00%	473,50	5%	95%	0,15%	2,85%
Drzwi i okna wewnętrzne	2,80%	473,50	100%	0%	2,80%	0,00%
Roboty malarskie	1,60%	473,50	100%	0%	1,60%	0,00%
Posadzki	8,60%	473,50	100%	0%	8,60%	0,00%
Montaż wyposażenia (elementy wbudowane)	1,40%	473,50	100%	0%	1,40%	0,00%
<b>STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY</b>	<b>7,30%</b>				<b>0,00%</b>	<b>7,30%</b>
Elewacje	4,70%	473,50	0%	100%	0,00%	4,70%
Różne roboty zewnętrzne	2,60%	473,50	0%	100%	0,00%	2,60%
<b>INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE</b>	<b>10,80%</b>				<b>7,54%</b>	<b>3,26%</b>
Instalacja wodociągowa	1,40%	473,50	50%	50%	0,70%	0,70%
Instalacja kanalizacyjna	2,40%	473,50	50%	50%	1,20%	1,20%
Instalacja grzewcza	3,50%	473,50	100%	0%	3,50%	0,00%
Instalacja elektryczna	3,40%	473,50	60%	40%	2,04%	1,36%
Instalacja teletechniczna i techniki informatycznej	0,10%	473,50	100%	0%	0,10%	0,00%
<b>Całkowity koszt budowy obiektu analogicznego</b>	<b>100,00%</b>				<b>37,11%</b>	<b>62,89%</b>

łącna powierzchnia gruntu: 14090 m<sup>2</sup>

Proporcjonalny do powierzchni użytk. udział w gruncie:

łącna powierzchnia użytk. zabudowy podstawowej:	1482,57 m <sup>2</sup> p.u.
w tym:	
budynek restauracji	824,16 m <sup>2</sup> p.u.
Budynek mieszkalno-usługowy (z salą bankietową na parterze)	184,91 m <sup>2</sup> p.u.
Budynek domu przyjęć	473,50 m <sup>2</sup> p.u.

100%	
56%	7833 m <sup>2</sup>
12%	1757 m <sup>2</sup>
32%	4500 m <sup>2</sup>

Szacunkowy koszt budowy budynku w stanie zakończonym:	3 762 103 zł
Szacunkowy koszt budowy budynku w stanie obecnym:	2 365 987 zł
Szacunkowy, proporcjonalny koszt nabycia gruntu:	1 029 150 zł
Szacunkowy koszt budowy w stanie zakończonym, z proporcjonalnym gruntem:	4 791 253 zł
Szacunkowy koszt budowy w stanie obecnym, z proporcjonalnym gruntem:	3 395 137 zł
Obecny stopień zaawansowania z gruntem:	0,71
<b>Przyjęty współczynnik zaawansowania prac:</b>	<b>71%</b>

## Oszacowanie wartości

### Podejście porównawcze – wartość rynkowa gruntu

Powierzchnia wycenianego gruntu w m <sup>2</sup>	14090
Określona wartość 1 m <sup>2</sup> powierzchni gruntu	228,70 zł
Określona wartość nieruchomości gruntowej	3 222 383 zł
<b>Przyjęta wartość nieruchomości gruntowej</b>	<b>3 222 400 zł</b>

Wartość gruntu słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia dwa tysiące czterysta złotych

### Podejście porównawcze – wartość rynkowa nieruchomości (stan obecny)

Składnik zabudowy	P.u. budynku w m <sup>2</sup>	Wartość 1m <sup>2</sup> p.u.	Współczynnik korekty "K"	Współczynnik zaawansowania	Wartość udziału
budynek restauracji	824,16	6 698,97 zł	0,95	98%	5 140 073 zł
budynek mieszk.-usługowy (parter - część usługowa)	120,97	6 698,97 zł	0,95	100%	769 856 zł
budynek mieszk.-usługowy (poddasze - cz. mieszkalna)	63,94	5 848,20 zł	0,95	100%	355 237 zł
budynek domu przyjeź	473,50	6 698,97 zł	0,95	71%	2 139 489 zł
<b>określona wartość w zaokrągleniu:</b>					<b>8 404 700 zł</b>

w tym oszacowana wartość samego gruntu: 3 222 400 zł  
co stanowi udział w całej nieruchomości: 38%

Przyjęty wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:	50%
<b>Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:</b>	<b>4 202 400 zł</b>

Słownie łącznie: osiem milionów czterysta cztery tysiące siedemset złotych

## Wnioski końcowe

- Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości według jej sposobu użytkowania, z uwzględnieniem przyjętych założeń, stanu rynku oraz wszystkich istotnych atrybutów użytkowych (co szczegółowo opisano w treści niniejszego operatu szacunkowego) odzwierciedla ceny rynkowe przy uwzględnieniu wskazanych cech.
- Określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dokonano przy pomocy programu komputerowego „Walog” na podstawie bazy danych monitoringu rynku „Baza Śląsk”; uzyskane wyniki oraz tabele porównawcze wyceny zawarto w arkuszach obliczeniowych na stronach załącznika

### ***Klauzule i zastrzeżenia***

- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Operat ważny jest na datę opracowania;  
w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Stan prawny nieruchomości przyjęto według danych ujawnionych w księdze wieczystej.  
Ocena stanu prawnego nieruchomości przedstawiona w operacie nie jest ekspertyzą prawną.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Ocena stanu technicznego i stopnia zużycia przedstawiona w niniejszym operacie szacunkowym nie jest ekspertyzą techniczną.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze Zleceniodawcą w żadnym stosunku służbowym ani pokrewieństwa,  
procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.
- Z uwagi na wielkość nieruchomości (przekładającą się na obniżenie potencjalnej płynności)  
oraz konieczność uregulowania stanu formalnego w zakresie uzyskania stosownych (końcowych)  
pozwoleń zastosowano dodatkowy współczynnik korygujący „K” = 0,95;  
współczynnik ten odwzorowuje łączne uwarunkowania nieruchomości,  
których wyszczególnione ww. parametry wykraczają poza przyjęte cechy rynkowe  
(pkt. 6.1 Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”).
- W procedurze porównywania i wyceny uwzględniono zróżnicowanie stanu technicznego  
poszczególnych kondygnacji budynku mieszkalno-usługowego.
- Ze względu na zróżnicowanie stanu zaawansowania prac budowlanych budynków  
restauracji oraz domu przyjęć przeprowadzono niezależną analizę ww. parametru.  
Czynnik ten uwzględniono w procedurze wyceny odpowiednio.

### ***Załączniki***

- Arkusze wyceny (podejście porównawcze).
- Protokół badania księgi wieczystej z dnia 20 maja 2025 roku.
- Protokół badania układu geodezyjnego oraz uzbrojenia terenu z dnia 20 maja 2025 roku.
- Protokół badania przeznaczenia terenu z dnia 20 maja 2025 roku.
- Rzuty kondygnacji budynku restauracji (projekt).
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 6 września 2019 roku.

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 6 czerwca 2025 roku



Wskaźnik: Cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena minimalna = 4 497,24 zł

Cena maksymalna = 7 900,33 zł

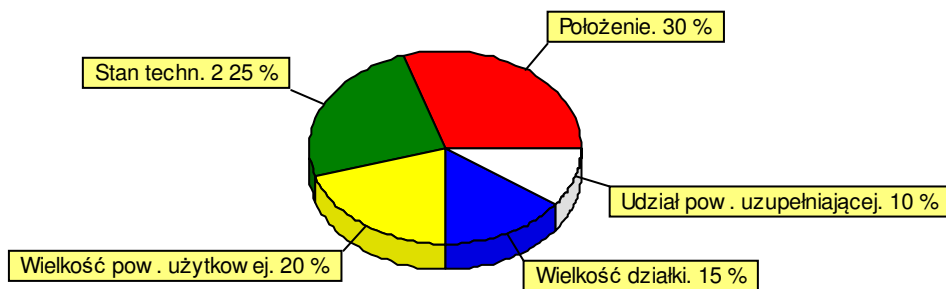
DELTA = 3 403,09 zł

Liczba próbek = 4

Liczba porównań = 3

Odchylenie standardowe = 1402,50

Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

$W_x - 4\,497,24 = 4\,497,24 + 2\,212,00 = 6\,709,24$

$W_x - 6\,145,53 = 6\,145,53 + 510,46 = 6\,655,99$

$W_x - 6\,561,54 = 6\,561,54 + 170,15 = 6\,731,69$

Sposób obliczania wartości:

średnia arytmetyczna

Wartość wg wskaźnika:

**6698,97 zł**

słownie:

**sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem zł. 97/100**

**Tabele porównawcze**

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 4 497,24

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie.	30%	1020,93	dobrze	przeciętne	510,46
Stan techn. 2	25%	850,77	dobry	przeciętny	850,77
Wielkość pow.	20%	680,62	duża	duża	0
Wielkość działki.	15%	510,46	duża	mała	510,46
Udział pow.	10%	340,31	istotny	nieistotny	340,31
Suma:					<b>2212</b>

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 6 145,53

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie.	30%	1020,93	dobrze	bardzo dobre	-510,46
Stan techn. 2	25%	850,77	dobry	przeciętny	850,77
Wielkość pow.	20%	680,62	duża	mała	-680,62
Wielkość działki.	15%	510,46	duża	mała	510,46
Udział pow.	10%	340,31	istotny	nieistotny	340,31
Suma:					<b>510,46</b>

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 6 561,54

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie.	30%	1020,93	dobrze	dobrze	0
Stan techn. 2	25%	850,77	dobry	dobry	0
Wielkość pow.	20%	680,62	duża	mała	-680,62
Wielkość działki.	15%	510,46	duża	mała	510,46
Udział pow.	10%	340,31	istotny	nieistotny	340,31
Suma:					<b>170,15</b>

Wskaźnik: Cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena minimalna = 4 497,24 zł

Cena maksymalna = 7 900,33 zł

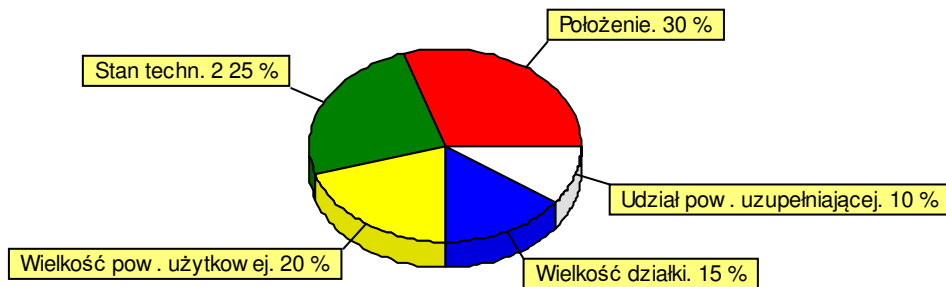
DELTA = 3 403,09 zł

Liczba próbek = 4

Liczba porównań = 3

Odchylenie standardowe = 1402,50

Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

$$W_x - 4\,497,24 = 4\,497,24 + 1\,361,23 = 5\,858,47$$

$$W_x - 6\,145,53 = 6\,145,53 + (-340,31) = 5\,805,22$$

$$W_x - 6\,561,54 = 6\,561,54 + (-680,62) = 5\,880,92$$

Sposób obliczania wartości:

średnia arytmetyczna

Wartość wg wskaźnika:

**5848,2 zł**

słownie:

**pięć tysięcy osiemset czterdzieści osiem zł. 20/100**

## Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieuchomość porównywana 4 497,24

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie.	30%	1020,93	dobrze	przeciętne	510,46
Stan techn. 2	25%	850,77	przeciętny	przeciętny	0
Wielkość pow.	20%	680,62	duża	duża	0
Wielkość działki.	15%	510,46	duża	mała	510,46
Udział pow.	10%	340,31	istotny	nieistotny	340,31
Suma:					<b>1361,23</b>

Nieruchomość wyceniana X - Nieuchomość porównywana 6 145,53

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie.	30%	1020,93	dobrze	bardzo dobre	-510,46
Stan techn. 2	25%	850,77	przeciętny	przeciętny	0
Wielkość pow.	20%	680,62	duża	mała	-680,62
Wielkość działki.	15%	510,46	duża	mała	510,46
Udział pow.	10%	340,31	istotny	nieistotny	340,31
Suma:					<b>-340,31</b>

Nieruchomość wyceniana X - Nieuchomość porównywana 6 561,54

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Położenie.	30%	1020,93	dobrze	dobrze	0
Stan techn. 2	25%	850,77	przeciętny	dobry	-850,77
Wielkość pow.	20%	680,62	duża	mała	-680,62
Wielkość działki.	15%	510,46	duża	mała	510,46
Udział pow.	10%	340,31	istotny	nieistotny	340,31
Suma:					<b>-680,62</b>

Ustroń, Katowicka 211 - grunt

Wskaźnik: Cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 168,71 zł

Cena minimalna = 98,78 zł

Cena maksymalna = 254,40 zł

Wartości brzegowe:

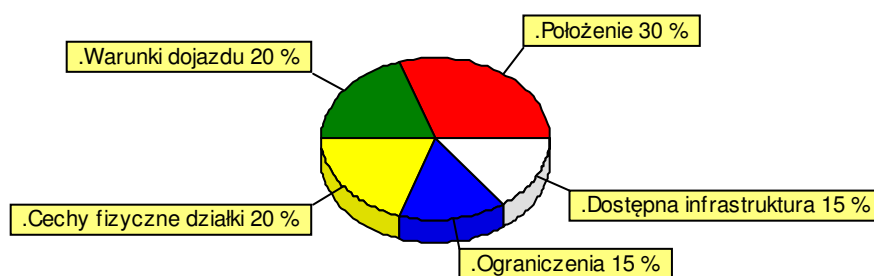
$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,59$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,51$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 61,29

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	.Położenie	30%	0,1757 - 0,4524	dobre	0,3
2	.Cechy fizyczne działki	20%	0,1171 - 0,3016	korzystne	0,3016
3	.Warunki dojazdu	20%	0,1171 - 0,3016	korzystne	0,3016
4	.Dostępna infrastruktura	15%	0,0878 - 0,2262	pełna	0,2262
5	.Ograniczenia	15%	0,0878 - 0,2262	brak	0,2262
<i>Razem</i>		100%	0,59 - 1,51		<b>1,36</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **228,7 zł**

słownie: **dwieście dwadzieścia osiem zł. 70/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia \* suma wartości współczynników korygujących \* współczynnik korekcyjny  
 168,7064 zł \* 1,3556 \* 1 = 228,7 zł

## PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW BB1C/00083035/7

Stan prawny sprawdzono na podstawie aktualnych zapisów  
Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

### Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

#### Działki nr:

dz. 270/2, 271/6, 271/7 o łącznej pow. 1,4066 ha;  
woj. śląskie, pow. cieszyński, gmina Ustroń M., miejscowość Nierodzim - obręb 0003;  
położenie przy ul. Katowickiej.

### Dz. I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ":

Brak wpisów.

### Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

#### Prawo własności ujawniono na rzecz:

- Janusza Marka Marekwica s. Jerzego i Heleny oraz Katarzyny Marekwica c. Jana i Marty we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w całości.

### Dz. III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA":

- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1583/18;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości- GKM 94/21;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela GKM 63/22 do toczącej się egzekucji z nieruchomości;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości - GKM 36/23;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości - GKM 17/24.
- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie 2407-SEE.7112.67936229.2023.X (Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Cieszynie);
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela w sprawie 2407-SEE.7112.67936924.2023.X do toczącej się egzekucji z nieruchomości;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela w sprawie 2407-SEE.7112.67944555.2023.X do toczącej się egzekucji z nieruchomości;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela w sprawie 2407-SEE.711.67938099.2023.X do toczącej się egzekucji z nieruchomości;
- wzmianka o przyłączeniu wierzyciela w sprawie 2407-SEE.7112.100145009.2024.X do toczącej się egzekucji z nieruchomości.
- Inny wpis; wzmianka o ogłoszeniu upadłości Janusza Marekwica jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej i wyznaczenie syndyka masy upadłości w osobie Wojciecha Kryczek w myśl postanowienia sądu rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 15.05.2024r. BB1B/GU/155/2024
- Inny wpis; wzmianka o ogłoszeniu upadłości Katarzyny Marekwica jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej i wyznaczenie syndyka masy upadłości w osobie Krzysztofa Kubica w myśl postanowienia sądu rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 13.01.2025r. BB1B/GU/156/2024.

**Dz. IV - "HIPOTEKA":**

- Hipoteka przymusowa w kwocie 200.000,00 EUR.
- Hipoteka umowna w kwocie 150.000,00 EUR.
- Hipoteka umowna w kwocie 10.100.000,00 zł.
- Hipoteka umowna w kwocie 3.600.000,00 zł.
- Hipoteka umowna w kwocie 1.000.000,00 zł.
- Hipoteka umowna w kwocie 400.000,00 zł.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 270.000,00 zł.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 110.860,72 zł.

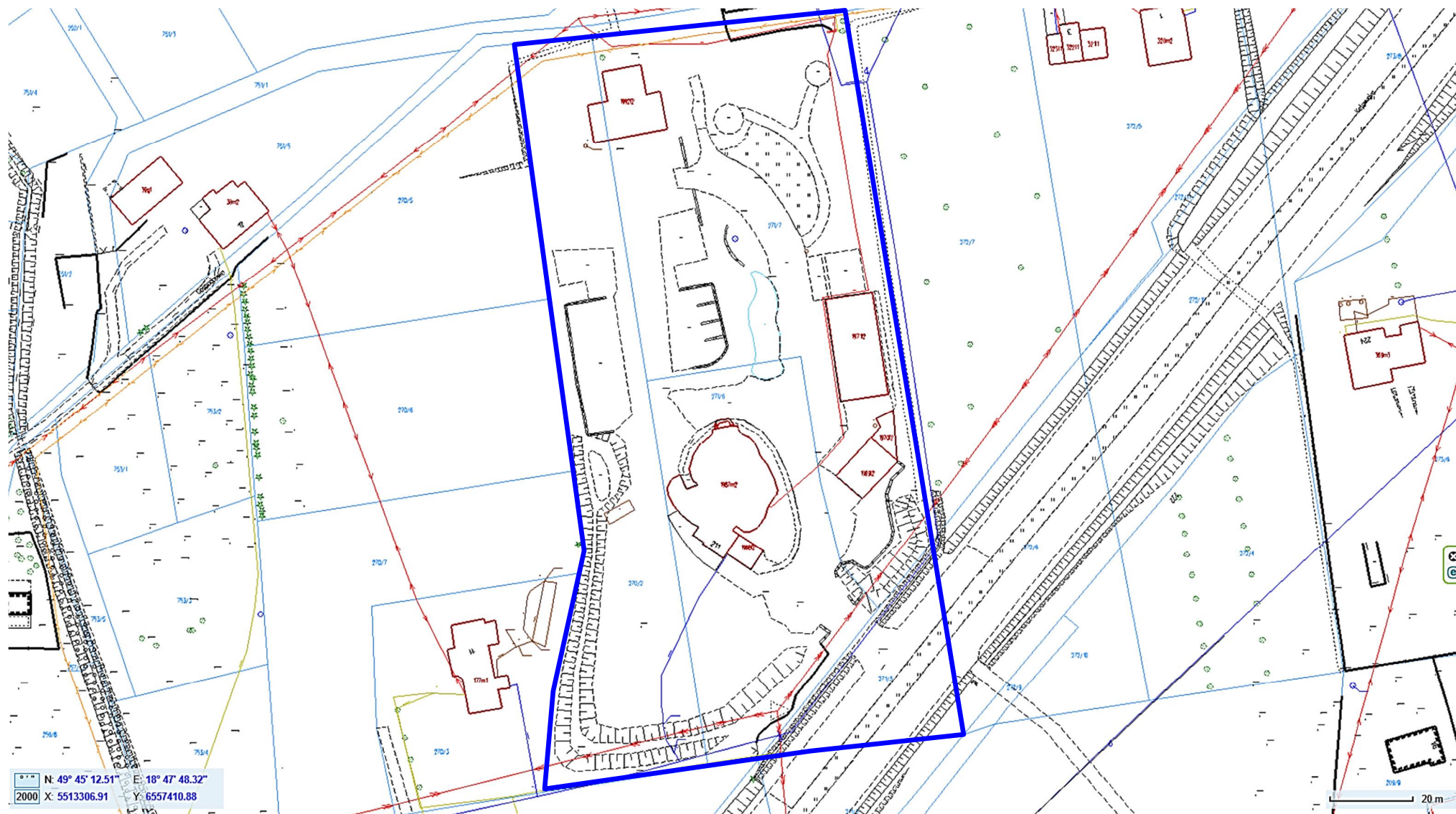
Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 20 maja 2025 roku

*Miejscowość, data*



.....  
*Podpis wykonawcy*

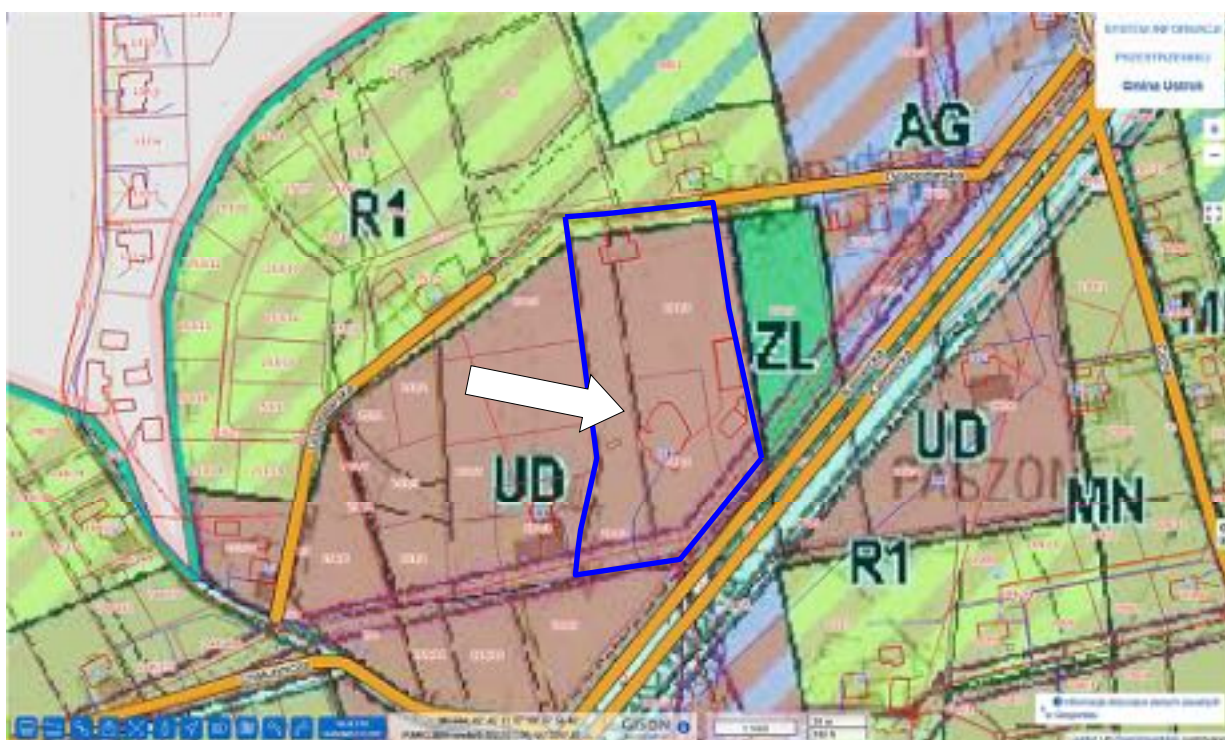


\* źródło: <https://cieszyn.geoportal2.pl/map/>

## PROTOKÓŁ BADANIA PRZEZNACZENIA TERENU

Dotyczy działek: dz. 270/2, 271/6, 271/7 obrębu 0003 Nierodzim  
- gmina Ustroń, pow. cieszyński, woj. śląskie.

- Dla przedmiotowego terenu dotychczas nie uchwalono aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Ustroń Nr X/132/2019 z dnia 26 września 2019 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń\*, przedmiotowe działki na istotnie dominującej powierzchni znajdują się w obszarze zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych oznaczonym symbolem „UD”, szczerunkowo w części północnej (działki dz. 270/2, 271/7) objęte zostały obszarami rolnymi z zabudową o symbolu „R1”.



źródło: <https://sip.gison.pl/ustron>

\* Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII/253/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń i Uchwałą Nr XXX/357/2017 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 września 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 20 maja 2025 roku

Miejscowość, data



.....  
Podpis wykonawcy

**STAROSTA CIESZYŃSKI**43-400 Cieszyn  
ul. Bobrecka 29

Nr kancelaryjny: WGD.6642.1.10319.2019

Województwo : śląskie

Powiat : cieszyński

Jednostka ewidencyjna : 240302\_1 USTRONŃ

Obręb : 0003 NIERODZIM

**WYPIS UPROSZCZONY Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 2019-09-06

Jednostka rejestrowa : G.630

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JANUSZ MAREK MAREKWICA Rodzice: JERZY, HELENA GRANICZNA 19A; 43-450 USTRONŃ;  KATARZYNA MAREKWICA Rodzice: JAN, MARTA GRANICZNA 19A; 43-450 USTRONŃ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
270/2	3	KATOWICKA	inne tereny zabudowane	Bi	0,4255	0,4255	BB1C/00083035/7
Id działki: 240302_1.0003.270/2							
271/6	3	KATOWICKA	inne tereny zabudowane	Bi	0,3416	0,3416	BB1C/00083035/7
Id działki: 240302_1.0003.271/6							
271/7	3	KATOWICKA	inne tereny zabudowane	Bi	0,6419	0,6419	BB1C/00083035/7
Id działki: 240302_1.0003.271/7							

Razem powierzchnie działek:

1,4090 ha

Słownie: jeden ha, cztery tysiące dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Data sporządzenia dokumentu: 2019-09-06

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2019-09-06

Sporządził: Edyta Małysz

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2008r. o opłacie skarbowej  
(Dz.U. z 2019r., poz. 1000) w związku z art. 40b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r.  
Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. z 2019r., poz. 725).

2019-09-06

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Michał Smoter**

**43-300 Bielsko-Biała, Wiśniowa 10 / 12**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016727**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 18/06/2024 - 17/06/2025**  
**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**  
**stawnie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 433.00 PLN**

*Lidia Michałska*  
Stawny Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48