



IMMO

WYCENA NIERUCHOMOŚCI



OPERAT SZACUNKOWY
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI



Położenie nieruchomości	ul. Wyspiańskiego 40S (lokal nr 4) 57-300 Kłodzko Działka nr 16/7 AM-2 Obręb Ptasia Góra Woj. dolnośląskie
Przedmiot wyceny	Prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowej o powierzchni 489 m ²
Data sporządzenia operatu	15.08.2023 r.
Autor operatu	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 6632
Dane firmy	IMMO Tomasz Kurowski Ul. Zwycięska 48/12 53-033 Wrocław NIP 8951834855





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
PRZEDMIOT WYCENY	Przedmiotem wyceny nieruchomości lokalowa o powierzchni użytkowej 489 m ² , znajdujący się w budynku położonym przy ul. Wyspiańskiego 40S (lokal nr 4), 57-300 Kłodzko, woj. dolnośląskie. Przedmiotowa nieruchomość stanowi samodzielny lokal na podstawie zaświadczenia Starosty Kłodzkiego z dnia 02.03.2023 r., jednak nie została jeszcze utworzona dla niego księga wieczysta. Dla nieruchomości budynkowej prowadzona jest księga wieczysta nr SW1K/00058049/5 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kłodzku.
POŁOŻENIE NIERUCHOMOSCI	ul. Wyspiańskiego 40S (lokal nr 4) 57-300 Kłodzko Działka nr 16/7 AM-2 Obręb Ptasia Góra Woj. dolnośląskie
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb związanych z likwidacją PPHU „Lactis” Andreasik, Lis, Zieliński, Spółka Jawna w likwidacji z siedzibą w 57-300 Kłodzko, ul. Wyspiańskiego 40 NIP 8831000142.
RODZAJ PRAW	Prawo odrębnej własności
NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	SW1K/00058049/5
ZLECENIODAWCA	PPHU „LACTIS” Andreasik, Lis sp.j. w likwidacji reprezentowana przez likwidatora.
OSZACOWANA WARTOŚĆ	W_N = 668 000 zł Słownie: sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	15.08.2023 r.
AUTOR OPERATU	Tomasz Kurowski Rzecznawca Majątkowy uprawnienia nr 6632
PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	 





1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY.....	3
1.2.	ZAKRES WYCENY.....	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY WYCENY.....	3
3.1.	Podstawy formalne wyceny.....	3
3.2.	Podstawy materialno-prawne.....	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i metodycznych.....	3
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	4
5.1.	Stan prawny.....	4
5.2.	Stan techniczno-użytkowy oraz zagospodarowania.....	10
5.3.	Lokalizacja i otoczenie.....	14
6.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	18
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	19
7.1.	Analiza rynku.....	19
7.2.	Zestawienie transakcji porównawczych.....	19
8.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY.....	20
8.1.	Rodzaj określanej wartości nieruchomości.....	20
8.2.	Przesłanki wyboru sposobu wyceny.....	20
8.3.	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	20
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	22
9.1.	Określenie wartości rynkowej gruntu.....	22
9.1.1.	Określenie cech rynkowych.....	22
9.1.2.	Analiza trendu czasowego.....	22
9.1.3.	Określenie wag cech rynkowych.....	22
9.1.4.	Obliczenie wartości współczynników korygujących.....	23
9.1.5.	Nadanie cech nieruchomości wycenianej.....	23
9.1.6.	Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	23
10.	WYNIK KOŃCOWY.....	24
11.	KLAUZE I ZASTRZEŻENIA.....	24





1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny nieruchomości lokalowa o powierzchni użytkowej 489 m², znajdujący się w budynku położonym przy ul. Wyspiańskiego 40S (lokal nr 4), 57-300 Kłodzko, woj. dolnośląskie. Przedmiotowa nieruchomość stanowi samodzielny lokal na podstawie zaświadczenia Starosty Kłodzkiego z dnia 02.03.2023 r., jednak nie została jeszcze utworzona dla niego księga wieczysta.

Dla nieruchomości budynkowej prowadzona jest księga wieczysta nr SW1K/00058049/5 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kłodzku.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa odrębnej własności przedmiotu wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb związanych z likwidacją PPHU „Lactis” Andreasiak, Lis, Zieliński, Spółka Jawna w likwidacji z siedzibą w 57-300 Kłodzko, ul. Wyspiańskiego 40 NIP 8831000142.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonany na zlecenie:

PPHU „LACTIS” Andreasiak, Lis sp.j. w likwidacji reprezentowana przez likwidatora.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, 284, 471, 782),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych i metodycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.





- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- Wizja lokalna z dnia 22.07.2023 r.
- Księga wieczysta nr SW1K/00058049/5 sprawdzona poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości podobnych uzyskanych w portalu Evaluer.pl
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty uchwałą nr XLIX/366/98 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 29 kwietnia 1998 roku.
- Serwis geoportal.gov.pl
- Serwis maps.google.pl
- Serwis kłodzki.e-mapa.net
- Serwis mpzp.igeomap.pl
- Serwis geoportal.powiat.kłodzko.pl
- Serwis targeo.pl

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	15.08.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.07.2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan prawny przedmiotu wyceny	22.07.2023 r.
Data oględzin nieruchomości	22.07.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Przegląd księgi wieczystej SW1K/00058049/5:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	2
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	16/7	2, 9
Identyfikator działki	020802_1.0011.AR_2.16/7	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, PTASIA GÓRA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, KŁODZKO M., KŁODZKO
Ulica	WYSPIAŃSKIEGO	
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00045982 / , 0,5059 HA	





		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,5059 HA	2

Budynki			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, KŁODZKI, KŁODZKO M., KŁODZKO	2, 9
Identyfikator budynku	020802_1.0011.AR_2.16/7.1_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	020802_1.0011.AR_2.16/Z	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	WYSPIAŃSKIEGO 40S		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRODUKCYJNY O KUBATURZE 19.777 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	1	SW1K / 00109051 / 513, 14, 15
	Lp. 2.	3	SW1K / 00109295 / 718, 19
	Lp. 3.	2	SW1K / 00110171 / 221

Komentarz do migracji			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
2	OPIS I MAPA; DOK. 6-7 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00004655/98/, 1998-07-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2022-06-03, STAROSTA KŁODZKI; 45 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./SW1K/00007915/22/001, 2022-06-06 09:53:00, 2022-06-08-11.02.29.159331, TAK <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	





13	<p>AKT NOTARIALNY - USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY, REP. A NR 3055/2022, 2022-04-08, NOTARIUSZ DAGMARA TOCZYŃSKA-OTREMBĄ, KŁODZKO; 5-10, SW1K/00109051/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SW1K/00005025/22/001, 2022-04-08 15:24:00, 2022-07-04-14.26.20.234097, NIE, 1-3, SW1K/00109051/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
14	<p>AKT NOTARIALNY - ANEKS DO USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWY SPRZEDAŻY, REP. A NR 5410/2022, 2022-06-30, Z-CA NOTARIUSZA ANDRZEJ SZCZĘSNY, KŁODZKO; 19-20, SW1K/00109051/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SW1K/00005025/22/001, 2022-04-08 15:24:00, 2022-07-04-14.26.20.234097, NIE, 1-3, SW1K/00109051/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
15	<p>AKT NOTARIALNY - PROTOKÓŁ, REP. ANR 4056/2022, 2022-05-11, NOTARIUSZ DAGMARA TOCZYŃSKA-OTREMBĄ, KŁODZKO; 17, SW1K/00109051/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SW1K/00005025/22/001, 2022-04-08 15:24:00, 2022-07-04-14.26.20.234097, NIE, 1-3, SW1K/00109051/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
18	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY REP. A 3314/2022, 2022-05-11, KANCELARIA NOTARIALNA - NOTARIUSZ KATARZYNA KWIATKOWSKA, KŁODZKO; 4-7, SW1K/00109295/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SW1K/00006633/22/001, 2022-05-11 14:36:00, 2022-07-06-12.30.55.925153, NIE, 1-15, SW1K/01090295/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
19	<p>ANEKS DO OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY REP. A 4175/2022, 2022-06-14, KANCELARIA NOTARIALNA - NOTARIUSZ KATARZYNA KWIATKOWSKA, KŁODZKO; 13, SW1K/00109295/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SW1K/00006633/22/001, 2022-05-11 14:36:00, 2022-07-06-12.30.55.925153, NIE, 1-15, SW1K/01090295/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
21	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2022-08-18, STAROSTA KŁODZKI, KŁODZKO; 11-12, SW1K/00110171/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./SW1K/00012368/22/001, 2022-09-14 16:09:00, 2022-10-25-07.50.41.016620, NIE, 1-3, SW1K/00110171/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>





DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Prawo użytkowania wieczystego		
		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2092-07-06	1
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I BUDYNEK PRODUKCYJNY O KUBATURZE 19777 M3 STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
1	AKT NOTARIALNY, 1998-06-09; DOK. 4-5 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>	
	DZ. KW.//00004655/98/, 1998-07-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciele		
Lp. 1.		
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współwłasności)</i>	Lp. 1. 1 1/1	---3, 4
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) <i>(Nazwa)</i>	GMINA MIEJSKA KŁODZKO	
Właściciele wyodrębnionych lokali		
Lp. 1.		
Numer udziału w prawie	1	10, 11, 12
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej; którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	131/1000	
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	SW1K / 00109051 / 5
	Numer lokalu	1





Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	2			16, 17
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	26/1000			
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	SW1K / 00109295 / 7		
	Numer lokalu	3		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	3			20
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	386/1000			
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	SW1K / 00110171 / 2		
	Numer lokalu	2		
Użytkownicy wieczysti				
				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			---
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	457 /1000	---5, 8, 20
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	PPHU "LACTIS" ANDREASIK, LIS SPÓŁKA JAWNA W LIKWIDACJI, KŁODZKO, 890254760, 0000053575			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
3	DECYZJA, 1992-03-25; DOK. 2 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./00004655/98/, 1998-07-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)			
4	DECYZJA, 1991-11-12; DOK. 6, /00045982/ (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)			





	DZ. KW./00004655/98/, 1998-07-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	ODPIS AKTUALNY Z KRAJOWEGO REJESTRU GRUNTÓW, NR KRS: 0000053575, 2008-08-07, ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO WE WROCŁAWIU; 23-27 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1K/00008871/08/001, 2008-09-24 08:26:14, 2009-02-17-13.21.10.204421, NIE, 21-22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISEWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, 0000053575, 2021-11-22; KRS; 57-68 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1K/00016405/21/001, 2021-11-22 12:17:00, 2021-11-30-12.15.55.509271, NIE, 53-56 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY, 3055/2022, 2022-04-08, DAGMARA TOCZYŃSKA OTREMBA, KŁODZKO; 5-10, SW1K/00109051/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SW1K/00005025/22/001, 2022-04-08 15:24:00, 2022-07-04-14.26.20.234097, NIE, 1-3, SW1K/00109051/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	PROTOKÓŁ, 4056/2022, 2022-05-11, DAGMARA TOCZYŃSKA OTREMBA, KŁODZKO; 17, SW1K/00109051/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SW1K/00005025/22/001, 2022-04-08 15:24:00, 2022-07-04-14.26.20.234097, NIE, 1-3, SW1K/00109051/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	ANEKS DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWY SPRZEDAŻY, 5410/2022, 2022-06-30, ANDRZEJ SZCZĘŚNY, KŁODZKO; 19-20, SW1K/00109051/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SW1K/00005025/22/001, 2022-04-08 15:24:00, 2022-07-04-14.26.20.234097, NIE, 1-3, SW1K/00109051/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY, 3314/2022, 2022-05-11, KATARZYNA KWIATKOWSKA, KŁODZKO; 4-7, SW1K/00109295/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SW1K/00006633/22/001, 2022-05-11 14:36:00, 2022-07-06-12.30.55.925153, NIE, 1-15, SW1K/01090295/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
17	ANEKS DO OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA SPRZEDAŻY, 4175/2022, 2022-06-14, KATARZYNA KWIATKOWSKA, KŁODZKO; 13, SW1K/00109295/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./SW1K/00006633/22/001, 2022-05-11 14:36:00, 2022-07-06-12.30.55.925153, NIE, 1-15, SW1K/01090295/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
20.	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU WRAZ Z UDZIAŁEM W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DZIAŁKI GRUNTU, 5996/2022, 2022-09-14, KATARZYNA KWIATKOWSKA, KŁODZKO; 4-7, SW1K/00110171/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)





DZ. KW./SW1K/00012368/22/001, 2022-09-14 16:09:00, 2022-10-25-07.50.41.016620, NIE, 1-3,
SW1K/00110171/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku – numer księgi)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

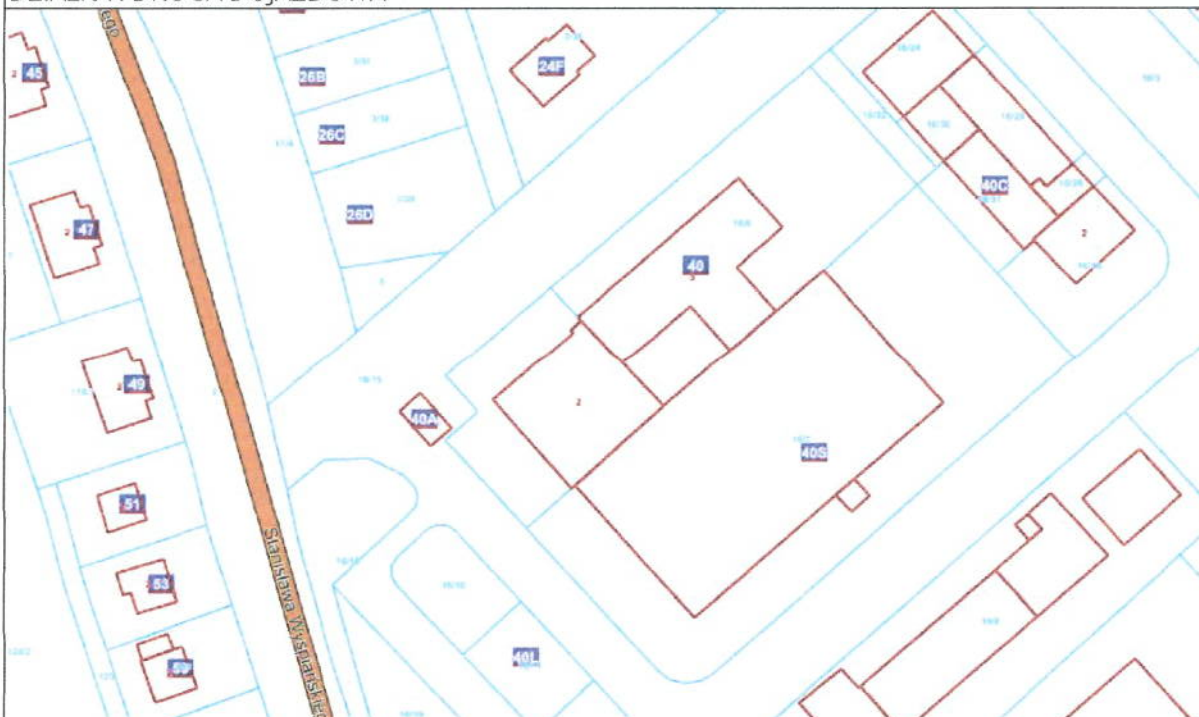
BRAK WPISÓW

Wypis z ewidencji gruntów:

Arkusze mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Powierzchnia		Nr Księgi Wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
					użytków w ha	działki w ha	
2	16/7	Kłodzko, ul. Stanisława Wyspiańskiego	tereny przemysłowe	Ba	0,5059	0,5059	SW1K/000580 49/5
Razem:					0,5059	0,5059	

5.2. Stan techniczno-użytkowy oraz zagospodarowania

DZIAŁKA I DROGA DOJAZDOWA

Powierzchnia działki: 5059 m²

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości z drogi stanowiącej działkę ew. nr 16/15 prowadzącą od ulicy Wyspiańskiego



UZBROJENIE

Budynek podłączony do sieci wodociągowej, elektrycznej, kanalizacyjnej, teleinformatycznej.

UKSZTAŁTOWANIE TERENU I KSZTAŁ DZIAŁKI

Teren płaski. Działka w kształcie prostokątnym z jednym zaokrąglonym rogiem.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Działka zabudowana halą biurowo-magazynową. Pozostała powierzchnia działki utwardzona (nawierzchnia betonowa) Teren nieogrodzony.

Zagospodarowanie widoczne na poniższych zdjęciach:



Źródło: <http://maps.google.com>

SPECYFIKACJA TECHNICZNO-UŻYTKOWA BUDYNKU

Zestawienie parametrów	Rok budowy: 1983 Funkcja – magazynowo-handlowo-biurowa Liczba kondygnacji: częściowo 1, częściowo 2
Technologia budowy	Technologia tradycyjna
Fundamenty	Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe
Ściany	Konstrukcyjne: Żelbetowe, prefabrykowane, osłonowe Działowe: Murowane z pustaków
Stropy	Żelbetowe
Dach	Żelbetowy, kryty papą
Stolarka	Okienna stalowa Drzwiowa zewnętrzna stalowa Drzwiowa wewnętrzna płytowa
Posadzki	Posadzka cementowa, częściowo wykończone terakotą / wykładziną
Instalacje	Kanalizacyjna Hydrauliczna Elektryczna Ogrzewanie elektryczne w części pomieszczeń
Stan budynku	Średni



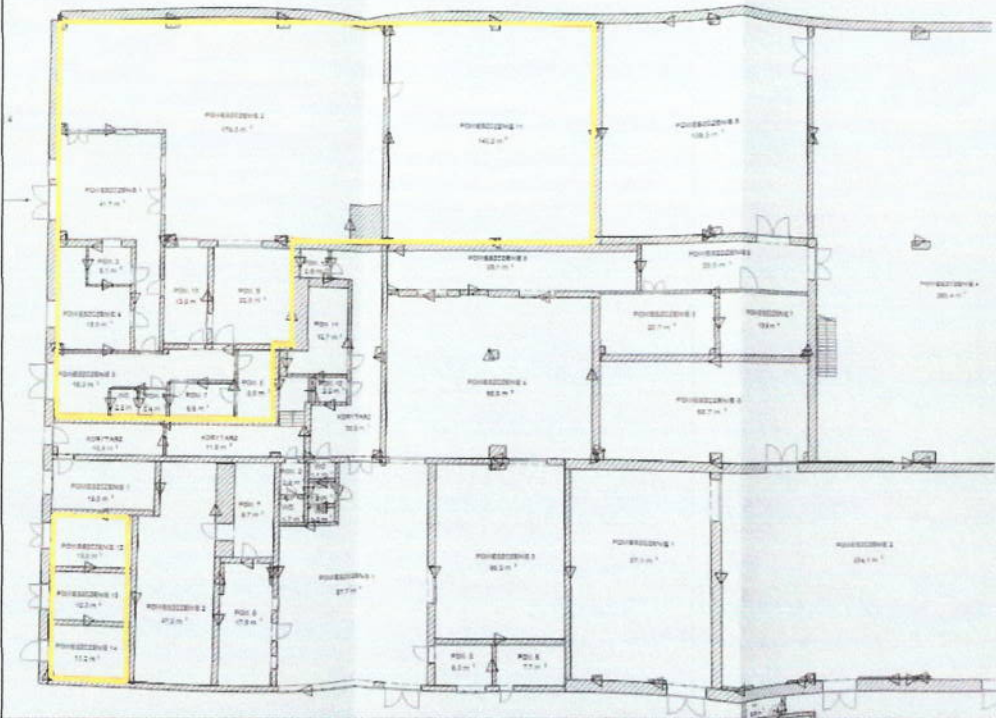
Zdjęcia



SPECYFIKACJA LOKALU

Parametry Powierzchnia: 489 m²
Kondygnacja: parter

Rzut pomieszczeń



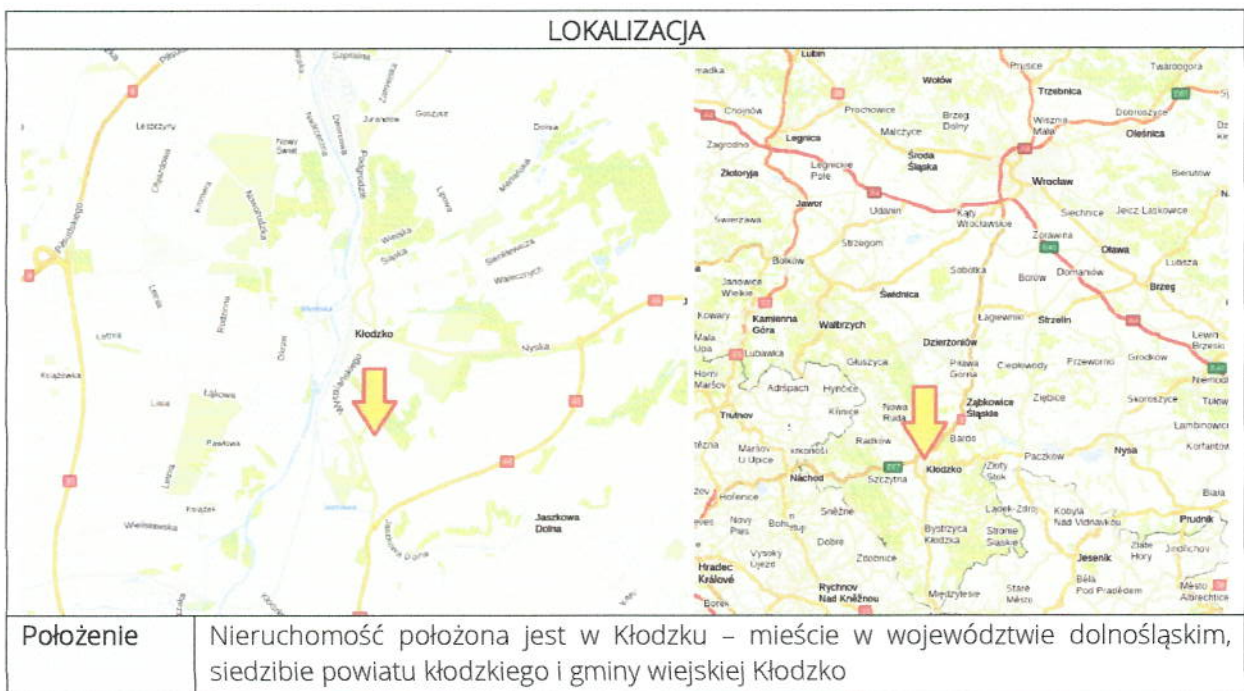
Zdjęcia







5.3. Lokalizacja i otoczenie



Klimat

Średnia temperatura i opady dla Kłodzka

Miesiąc [ukryj]	Sty	Lut	Mar	Kwi	Maj	Cze	Lip	Sie	Wrz	Paź	Lis	Gru	Roczna
Rekordy maksymalnej temperatury [°C]	13,1	16,3	20,1	28,0	31,0	33,0	35,9	34,9	28,6	25,3	17,6	12,5	35,9
Średnie temperatury w dzień [°C]	0,6	1,9	6,5	12,6	18,0	20,7	22,8	22,9	17,8	12,4	5,8	1,8	12,0
Średnie dobowe temperatury [°C]	-2,2	-1,4	2,3	7,1	12,3	15,1	16,9	16,6	12,4	7,9	2,8	-0,7	7,4
Średnie temperatury w nocy [°C]	-5,1	-4,7	-1,1	2,2	6,6	9,8	11,5	11,0	7,9	4,2	0,2	-3,3	3,3
Rekordy minimalnej temperatury [°C]	-27,1	-25,4	-18,3	-8,0	-3,3	1,3	4,1	3,5	-0,6	-6,5	-16,2	-25,0	-27,1
Opady [mm]	30	27	36	38	62	85	93	75	57	35	34	35	607
Średnia liczba dni z opadami	9	7	9	8	10	11	11	10	9	6	8	9	107

Źródło: Na podstawie 35-lecia 1979-2013^[12]

Źródło: wikipedia.pl

Charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Demografia powiatu

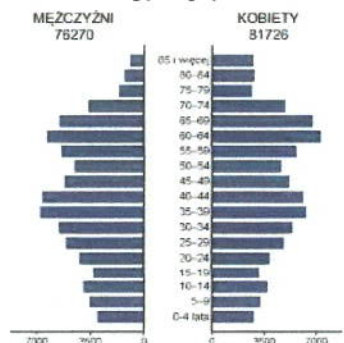
2019	Powierzchnia w km ²	1642
	Gęstość zaludnienia w osobach na 1 km ²	96

Wybrane dane statystyczne	2017	2018	2019	Województwo 2019
Ludność	160465	159337	157996	2900163
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	63,9	66,1	68,0	67,3
Urodzenia żywe na 1000 ludności	8,1	7,3	6,9	9,3
Zgony na 1000 ludności	12,7	13,0	12,8	11,3
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-4,7	-5,6	-5,9	-2,0
Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały na 1000 ludności	-2,0	-1,8	-2,5	1,7
Dochody ogółem budżetu powiatu na 1 mieszkańca w zł	1178	1275	1331	1221
Wydatki ogółem budżetu powiatu na 1 mieszkańca w zł	1190	1318	1331	1168
Turystyczne obiekty noclegowe ^a	202	217	205	1031
Liczba ludności na 1 przychodnię	1654	1677	1775	1800
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	13	15	19	76
Odpady ^b wytworzone w ciągu roku w tys. t	191,5	215,5	243,1	34088,6
Lesistość w %	43,0	43,0	43,0	29,8
Drogi publiczne o twardej nawierzchni (powiatowe i gminne) na 100 km ² w km	76,8	80,2	80,4	83,5
Samochody osobowe zarejestrowane na 1000 ludności	613	641	674	655
Pracujący ^c na 1000 ludności	162	160	160	276
Stoпа bezrobocia rejestrowanego w %	12,5	11,8	11,1	4,6
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1812	1870	1947	2209

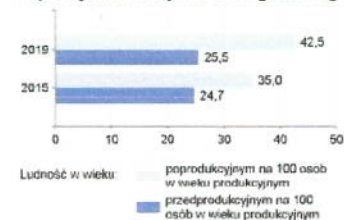
Wybrane dane demograficzne w 2019 r.	Województwo	Powiat	Województwo=100
Ludność	2900163	157996	5,4
w tym w miastach	1984044	100775	5,1
Urodzenia żywe	26922	1099	4,1
Zgony	32719	2029	6,2
Przyrost naturalny	-5797	-930	-
Saldo migracji ogółem	4839	-403	-
Ludność w wieku:			
przedprodukcyjnym	496082	23973	4,8
produkcyjnym	1733170	84021	5,4
poprodukcyjnym	670911	40002	6,0

LUDNOŚĆ

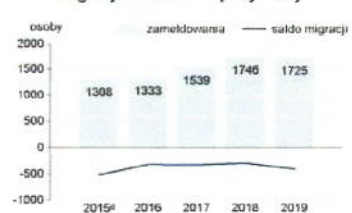
Ludność według płci i grup wieku w 2019 r.



Współczynniki obciążenia demograficznego



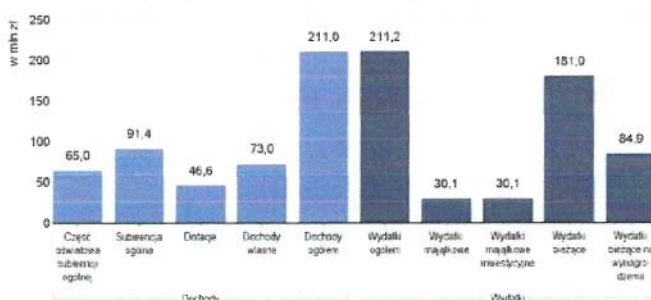
Migracje ludności na pobyt stały



Gospodarka-
zarys ogólny
dla powiatu

FINANSE PUBLICZNE

Dochody i wydatki budżetu powiatu według rodzajów w 2019 r.



Środki w dochodach budżetu powiatu na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych w 2019 r.

10,9 mln zł

W 2019 r. dochody gmin na 1 mieszkańca w powiecie wyniosły 4986 zł, przy średniej krajowej wynoszącej 5237 zł

Struktura dochodów budżetu powiatu według działów

	2017	2018	2019
O G Ó Ł E M	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,1	0,0
Transport i łączność	4,7	11,0	7,5
Gospodarka mieszkaniowa	0,8	1,1	0,8
Administracja publiczna	0,5	0,7	0,3
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	5,8	5,2	5,4
Różne rozliczenia	45,6	41,1	43,4
Oświata i wychowanie	2,3	1,6	2,2
Pomoc społeczna	14,0	14,3	14,6
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	1,6	1,0	0,9
Edukacyjna opieka wychowawcza	1,2	0,6	0,5
Rodzina	3,2	3,0	3,4
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	0,1	0,1	0,1
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	-	0,0	0,0
Kultura fizyczna	-	-	0,0
Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej	16,1	16,9	17,8
Pozostałe	4,1	3,3	3,1

Struktura wydatków budżetu powiatu według działów

	2017	2018	2019
O G Ó Ł E M	100,0	100,0	100,0
Rolnictwo i łowiectwo	0,0	0,0	0,0
Transport i łączność	15,7	23,2	19,1
Gospodarka mieszkaniowa	0,2	0,1	0,2
Administracja publiczna	6,9	6,5	6,3
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	5,9	5,3	5,5
Różne rozliczenia	-	-	0,1
Oświata i wychowanie	27,0	25,1	26,6
Pomoc społeczna	15,5	15,1	16,6
Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej	3,7	3,0	3,3
Edukacyjna opieka wychowawcza	10,3	8,2	8,0
Rodzina	8,9	8,2	8,7
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	0,0	0,0	0,0
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,2	0,2	0,2
Kultura fizyczna	0,1	0,1	0,1
Działalność usługowa	1,6	1,6	1,4
Ochrona zdrowia	2,6	2,0	2,5
Pozostałe	1,4	1,4	1,4

W 2019 r. dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca powiatu wzrosły o 4,3% w porównaniu z rokiem poprzednim

W 2019 r. odnotowano wzrost wydatków w przeliczeniu na 1 mieszkańca powiatu o 1,0% w porównaniu z 2018 r.

Wartość całkowita oraz dofinansowanie ze środków UE projektów zrealizowanych w ramach umowy partnerstwa 2014-2020 na terenie powiatu do końca 2019 r.^a

	Ogółem w mln zł	W tym dofinansowanie ze środków UE w mln zł	Na 1 mieszkańca w zł
O G Ó Ł E M	1 321,6	819,9	8333
Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko	814,8	469,4	5138
Program Operacyjny Inteligentny Rozwój	39,5	11,4	249
Program Operacyjny Polska Cyfrowa	44,9	26,4	283
Program Operacyjny Wiedza Edukacja Rozwój	39,0	34,9	246
Regionalne Programy Operacyjne	383,4	277,8	2418

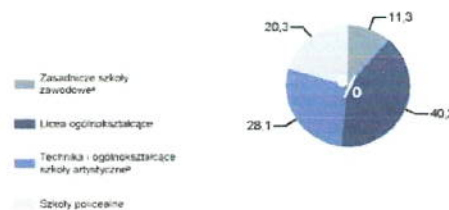
EDUKACJA
Szkolnictwo w roku szkolnym 2019/20

Szkoły podstawowe	59
w tym specjalne	10
Szkoły ponadpodstawowe i policealne	42
Uczniowie w szkołach:	
podstawowych	10820
w tym specjalnych	352
branżowych I stopnia ^b	758
liceach ogólnokształcących	2194
technikach i ogólnokształcących szkołach artystycznych ^b	2371
policealnych	710

a Łącznie ze specjalnymi szkołami przysposabiającymi do pracy.
b Dających uprawnienia zawodowe.

Wydatki w dziale "Oświata i wychowanie" stanowiły 26,6% wydatków budżetu powiatu w 2019 r.

Ludność w 2019 r. w wieku:	
7-14	11870
15-18	5098

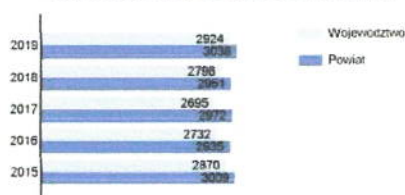
Absolwenci szkół ponadpodstawowych i policealnych z roku szkolnego 2018/19 według typów szkół


Liczba ludności w wieku 16-21 lat w 2019 r. wyniosła 8149 - co stanowiło 5,2% ogółu ludności w powiecie

OCHRONA ZDROWIA

2019 r.	Województwo	Powiat
Porady podstawowej opieki zdrowotnej udzielone na 1 mieszkańca	4,5	5,2
Przychodnie	1611	89

Liczba ludności na 1 aptekę ogólnodostępną



MIESZKANIA

2019 r.	Województwo	Powiat
Zasoby mieszkaniowe ^a	1208215	64800
Mieszkania oddane do użytkowania	22066	295
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym	28201	801
w tym indywidualne ^b	6790	416

a Na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych. b Przeznaczone na użytek własny inwestora.

ŚRODOWISKO

Emisja zanieczyszczeń powietrza z zakładów szczególnie uciążliwych



W 2019 r. emisja dwutlenku węgla wynosiła 33,2 tys. t i stanowiła 98,7% ogólnej emisji zanieczyszczeń gazowych

Źródło: stat.gov.pl

POMOC SPOŁECZNA

2019 r.	Województwo	Powiat
Płacówki stacjonarnej pomocy społecznej	125	12
Miejsca w placówkach	8447	967
Mieszkańcy placówek	8125	945

Udział osób korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem



Z ogółu wydatków budżetu powiatu 19,9% środków przeznaczono na wydatki w działach "Pomoc społeczna" i "Pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej"

RYNEK PRACY

2019 r.	Województwo	Powiat
Pracujący ^a	800581	25324
Bezrobotni zarejestrowani	56022	5330
W % ogółu bezrobotnych zarejestrowanych:		
kobiety	54,9	52,0
osoby poniżej 25 roku życia	9,6	10,5
pozostający bez pracy dłużej niż 1 rok	36,7	36,4
Stopa bezrobocia rejestrowanego w %	4,6	11,1
Oferty pracy	6237	292

a Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie.

Bezrobocie rejestrowane



OTOCZENIE

Bliższe otoczenie:

Teren przemysłu spożywczego, przemysłu nieuciążliwego i składów hurtowych

Dalsze otoczenie:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, tereny zielone

Czynniki środowiskowe:

Ruch komunikacyjny – ponadprzeciętny

Brak zanieczyszczeń i zagrożeń dla nieruchomości

Widok otoczenia nieruchomości:





6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie, dla którego został uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty uchwałą nr XLIX/366/98 Rady Miejskiej w Kłodzku z dnia 29 kwietnia 1998 roku., a jego przeznaczenie oznaczone jest symbolem:

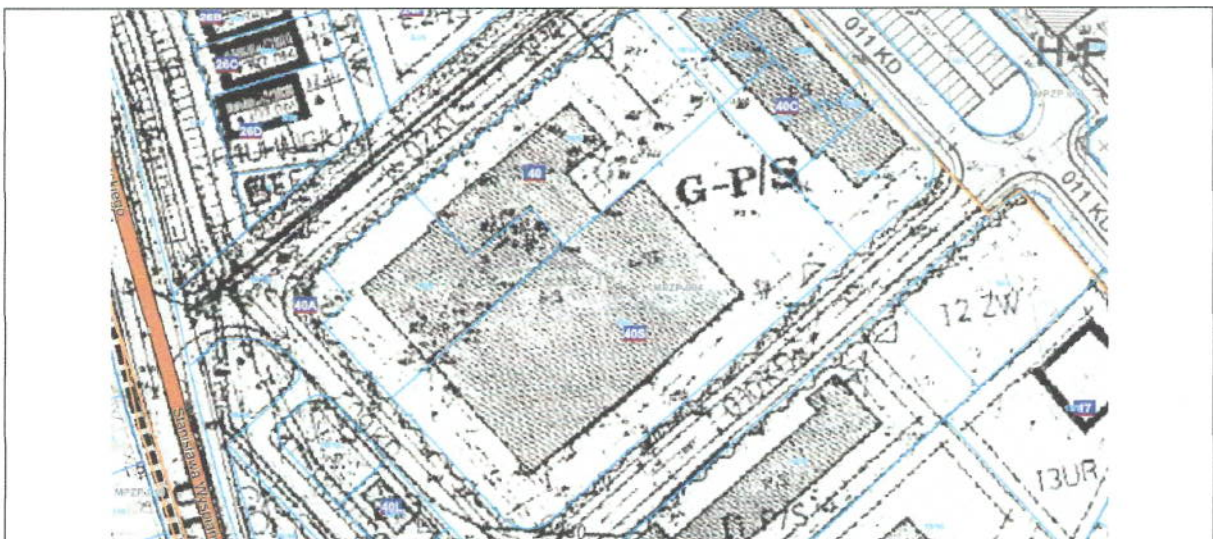
JEDNOSTKA STRUKTURALNA „G” - P/S

Stan istniejący: Teren przemysłu spożywczego, przemysłu nieuciążliwego i składów hurtowych.

Stan projektowany: Teren przemysłu nieuciążliwego i składów hurtowych.

Powierzchnia jednostki - 1,1230 ha.

Teren byłej młeczarni, całkowicie zabudowany i zagospodarowany, zmiany sposobu użytkowania dokonywać bez rozbudowy istniejących obiektów. Jednostka może być podzielona na mniejsze działki poszczególnych obiektów lub ich samo dzielnych segmentów.





7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Analiza rynku

Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości, określono:

- Rodzaj rynku – obrót nieruchomościami lokalowymi o przeznaczeniu handlowo-biurowo-magazynowym
- Obszar rynku – województwo dolnośląskie, powiat kłodzki
- Okres badania cen – od 2020 roku do dnia wyceny

Na badanym rynku odnotowano niewielką ilość transakcji nieruchomościami podobnymi. Początkowo analizowano teren miasta Kłodzko, jednak z powodu braku wystarczającej liczby lokali o podobnym przeznaczeniu, które zmieniły właściciela, poszerzono zakres badania do obszaru całego powiatu kłodzkiego oraz wydłużono okres do początku roku 2020. Znalaziono kilkanaście transakcji, które nadają się przeprowadzenia analizy porównawczej w celu oszacowania wartości przedmiotu wyceny.

W toku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku stwierdzono również, iż najbardziej istotnymi czynnikami mającymi wpływ na kształtowanie się ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu są:

- Standard lokalu
- Standard budynku
- Powierzchnia lokalu
- Lokalizacja
- Funkcjonalność

7.2. Zestawienie transakcji porównawczych

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miejscowość	Powierzchnia [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² netto [PLN]
1	2020-01-22	Kłodzki	Kłodzko	131,35	268 293	2 043
2	2020-07-07	Kłodzki	Nowa Ruda	135,20	94 500	699
3	2020-07-16	Kłodzki	Kłodzko	259,72	198 000	762
4	2020-07-24	Kłodzki	Stronie Śląskie	130,40	125 000	959
5	2020-07-29	Kłodzki	Ścinawka Dolna	100,45	190 000	1 891
6	2020-09-11	Kłodzki	Stronie Śląskie	108,70	120 000	1 104
7	2020-09-28	Kłodzki	Kłodzko	442,10	507 000	1 147
8	2020-11-04	Kłodzki	Nowa Ruda	112,23	95 000	846
9	2021-07-07	Kłodzki	Kłodzko	141,31	175 000	1 238
10	2021-10-06	Kłodzki	Kłodzko	125,10	146 000	1 167
11	2021-10-15	Kłodzki	Kłodzko	199,50	400 000	2 005

C_{max}	C_{min}	C_{sr}	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$
2 043	699	1 260	1 344





9. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ PROCEDURA WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Ponieważ nie udało się znaleźć wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami zbliżonymi do wycenianej, wartość przedmiotowej nieruchomości określono w dwóch etapach – w pierwszym oszacowano wartość rynkową działki jak gruntu niezabudowanego przeznaczonego pod tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich przy zastosowaniu podejścia porównawczego. W drugim etapie określono koszt odtworzenia budynku magazynowego w podejściu kosztowym.

Wartość rynkową (WR) określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

„Wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie 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.”

8.2. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Wybory metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Cel wyceny,
- Wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych,
- Wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- Lokalizację i rodzaj nieruchomości,
- Informacje rynkowe o stawkach czynszów, cenach rynkowych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

8.3. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia nieruchomości, jej stanu prawnego oraz danych rynkowych o podobnych nieruchomościach, wybrało podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, jako procedurę wyceny.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny





transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej obejmuje następujące kroki:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach

transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. 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.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. 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.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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





9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu

9.1.1. Określenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku lokalnego określono cechy, mające największy wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych:

Cecha rynkowa	Ocena	Opis	
Standard lokalu	1	Uwzględniono: jakość oraz estetyka wykończenia wnętrza, konieczność poniesienia nakładów na remont. Ocena 1 oznacza lokal o najgorszym standardzie, a ocena 4 oznacza lokal o najwyższym standardzie	
	2		
	3		
	4		
Standard budynku	1	Uwzględniono: stan techniczny i wizualny budynku, konieczność poniesienia nakładów na remont. Ocena 1 oznacza budynek o najgorszym standardzie, a ocena 4 oznacza budynek o najwyższym standardzie.	
	2		
	3		
	4		
Powierzchnia lokalu	1	Od 250 m ²	Uwaga: Im większa powierzchnia tym niższa cena jednostkowa (korelacja ujemna)
	2	Od 150 do 249,99 m ²	
	3	Do 154,99 m ²	
Lokalizacja	1	Uwzględniono: odległość od zwartej zabudowy miejskiej/wiejskiej, ciągów komunikacyjnych i transportowych oraz dojazd	
	2		
	3		
Funkcjonalność	1	Uwzględniono: rozkład i wielkość pomieszczeń, ogólną funkcjonalność lokalu.	
	2		
	3		

9.1.2. Analiza trendu czasowego

Z uwagi na segment rynku, jego niską płynność, małą ilość zawieranych transakcji i brak możliwości pozyskania wiarygodnych danych co do zachowania cen w czasie, pominięto analizę trendu.

9.1.3. Określenie wag cech rynkowych

Uwzględniając wyniki własnej analizy dotyczącej kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące wagi cech:

Lp	Cecha	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Standard lokalu	25%	336
2	Standard budynku	20%	269
3	Powierzchnia lokalu	15%	202
4	Lokalizacja	30%	403
5	Funkcjonalność	10%	134
	razem	100%	1 344





9.1.4. Obliczenie wartości współczynników korygujących

$$C_{\max} = 2\,043 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 699 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 1\,260 \text{ zł/m}^2$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,62$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,55$$

9.1.5. Nadanie cech nieruchomości wycenianej

Lp	Cecha	Ocena
1	Standard lokalu	2
2	Standard budynku	2
3	Powierzchnia lokalu	3
4	Lokalizacja	1
5	Funkcjonalność	2

9.1.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Cechy rynkowe	Waga Cechy	Zakres współczynników		Współczynnik U_i
		W_d	W_g	
Standard lokalu	25%	0,138	0,405	0,227
Standard budynku	20%	0,110	0,324	0,181
Powierzchnia lokalu	15%	0,083	0,243	0,083
Lokalizacja	30%	0,165	0,486	0,486
Funkcjonalność	10%	0,055	0,162	0,109
Razem	100%	0,638	1,569	1,085
Średnia wartość rynkowa nieruchomości [zł/m ²]				1 260
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości [zł/m ²]				1 367
Powierzchnia wycenianej nieruchomości [m ²]				489
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				668 463
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				668 000





10. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wynosi:

$$W_N = 668\ 000\ \text{zł}$$

Słownie: sześćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych

Określona wartość przedmiotu wyceny mieści się w granicach wyznaczonych ceną minimalną i maksymalną nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. KLAUZE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Wyłącza się odpowiedzialność autora operatu za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których autor nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji.
- Operat może być wykorzystany w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, przeznaczenia lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określony w pkt. 2 niniejszego operatu.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1023835760



1	Okres ubezpieczenia: od 12.10.2022 r. do 11.10.2023 r.	
2	Ubezpieczający: IMMO TOMASZ KUROWSKI Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW E-mail: kurowski.tomek@gmail.com	REGON: 365462870 Telefon: +48504025604
3	Ubezpieczony: IMMO TOMASZ KUROWSKI Adres siedziby: ZWYCIĘSKA 48 m. 12, 53-033 WROCLAW E-mail: kurowski.tomek@gmail.com	REGON: 365462870 Telefon: +48504025604
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie: 25 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 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.		
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 155,85 PLN Termin płatności: 18.10.2022 Kwota w PLN: 155,85	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 86 1240 6960 3014 0110 1367 6948 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023835760

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

8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu:	wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rezygnującym niedbalstwem.
----------	---	---

9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. Przekazano informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zlecającego do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.	9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie 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, która 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzanie dokonane na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.
----------	---	---

1023835760/pc:100000436341028/BE20 PIN: 8727

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu.pl, 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DPO/CZA/21G11_02/2022/1004.1652/prodoppu03-251214073.3/FI/IE/pc:100000436341028

[Handwritten signature]



Postanowienia dodatkowe lub odmiennie

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłana przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy 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 wnieśienia 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 Rzecznika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozstrzygnięciu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.


Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. 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 inny trwały nośnik. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
IMMO TOMASZ KUROWSKI
E-mail: kurowski.tomek@gmail.com
Telefon:

Data zawarcia umowy: 04.10.2022 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.




Pieczęć i podpis ubezpieczającego

IMMO TOMASZ KUROWSKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1023835760/pc:100000436341028/BE20 PIN: 8727

 801 102 102 pzu.pl

