

OPERAT SZACUNKOWY

ustalenia wartości rynkowej (WR):

- nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerami działek 52/11, 52/13 o powierzchni 1,7835 ha
położonej w obrębie Polichno, w gminie Wolbórz, w powiecie piotrkowski, w województwie łódzkim



Autor operatu:
mgr inż. Ewa Bykowska
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 4754



Piotrków Trybunalski, dnia 02.03.2022 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej oznaczonej numerami działek **52/11, 52/13** o powierzchni **1,7835 ha** położonych w obrębie **Polichno**, w **gminie Wolbórz** celem ustalenia ceny zbycia.

Opis nieruchomości

Działka nr 52/11 na dzień oględzin zabudowana budynkiem muzeum z częścią gastronomiczną wraz z towarzyszącymi parkingami oraz urządzeniem terenu zielenią. Budynek piętrowy wybudowany w technologii tradycyjnej, o pow. użytk. 840,89 m². Działka 52/13 niezabudowana, na dzień oględzin stanowi tereny zieleni przyległe do muzeum. Część zabudowana nieogrodzona, z wjazdem od strony zachodniej z asfaltowej drogi gminnej.

Uzbrojenie nieruchomości w media wiejskie – woda z sieci gminnej, eNN z sieci i kanalizacja lokalna.

Ocena lokalizacji: **dobra** – nieruchomość zabudowana położona w terenach zabudowy usługowej zgodnie z wydanymi DWZiZT, w miejscu dostępnym, z dobrym i szybkim dostępem do centrum Piotrkowa Trybunalskiego dobrymi drogami asfaltowymi. Otoczenie spokojne, bez uciążliwości w najbliższym otoczeniu. Niewątpliwym atutem jest niewielka odległość od drogi ekspresowej S8 w kierunku Warszawy, co powoduje, iż obiekt dostępny jest nie tylko dla mieszkańców gminy ale również dla mieszkańców znacznej części województwa łódzkiego.

Wartości nieruchomości wg stanu techniczno - użytkowego wg stanu i cen na dzień wyceny

Wartość nieruchomości wg aktualnego stanu zagospodarowania i cen z dnia sporządzania operatu szacunkowego wynosi:

*** 1 719 000 zł, słownie: jeden milion siedemset dziewiętnaście tysięcy złotych**

Autor wyciągu

mgr inż. Ewa Bykowska
Rzecznik Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 4754



Data i miejsce sporządzenia wyciągu

02.03.2022 roku, Piotrków Trybunalski

SPIS TREŚCI

I. DANE OGÓLNE.....	4
I.1. Zleceniodawca.....	4
I.2. Wykonawca operatu.....	4
I.3. Przedmiot i zakres wyceny	4
I.4. Cel wyceny	4
I.5. Podstawy materialno - prawne wyceny	4
I.6. Źródła informacji w zakresie przedmiotu wyceny	4
I.7. Źródła informacji w zakresie rynku nieruchomości	4
I.8. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	4
I.9. Materiały pomocnicze.....	4
II. DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
II.1. Stan nieruchomości wg ewidencji gruntów	5
II.2. Stan prawny nieruchomości wg księgi wieczystej	5
II.3. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz.....	5
II. 4. Opis stanu nieruchomości.....	6
II.4.1. Zagospodarowanie nieruchomości	6
II.4.2. Budynek usługowy	7
III. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	7
III.1. Sposób określania wartości rynkowej nieruchomości.....	7
IV. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	8
V. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI.....	9
VI. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI.....	10
VI.1. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej.....	10
VII. KLAUZULE.....	15

Załączniki:

- wyciąg z ewidencji gruntów w treści operatu,
- protokół badania księgi wieczystej w treści operatu,
- decyzje o warunkach zabudowy w treści operatu,
- analiza obszarów ryzyka wycenianej nieruchomości,
- dokumentacja zdjęciowa z dnia 16.02.2022 roku w treści operatu.

Forma załączników zgodna z art. 155 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

Powyższe dane ewidencyjne uzyskano z portalu danych ewidencyjnych <http://piotrkow.geoportal2.pl/> w trybie chronionym. Dane udostępnione poprzez Geoportal Powiatu Piotrkowskiego stanowią dostęp do usług (usługa wyszukiwania, usługa przeglądania) o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 4 marca 2010r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2010r. nr 76, poz. 489 z późn. zm.) dla zbiorów danych przestrzennych prowadzonych przez Starostę Piotrkowskiego

I.1. Zleceniodawca

Muzeum w Piotrkowie Trybunalskim – na podstawie zlecenia z dnia 03 lutego 2022 roku.

I.2. Wykonawca operatu

Ewa Bykowska, rzeczoznawca majątkowy z zakresu szacowania nieruchomości, uprawnienia zawodowe nr 4754, polisa OC: PZU seria TPO Nr 1017757589.

I.3. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana oznaczona nr działek **52/11, 52/13** o powierzchni **1,7835 ha**, położona we wsi **Polichno**, w gminie **Wolbórz**, w powiecie **piotrkowskim**, w **województwie łódzkim**.

Tytuł prawny do nieruchomości:

* księga wieczysta PT1P/00065361/7 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wg stanu zagospodarowania w dniu wyceny.

Oględzin nieruchomości dokonano w obecności przedstawiciela Zlecającego.

I.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, w celu ustalenia ceny zbycia przy założeniu;

> stanu techniczno – użytkowego w dniu wyceny oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny.

I.5. Podstawy materialno - prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami [Dz. U. z 2020 roku, poz. 1990 – tekst jednolity],
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [Dz. U. z 2021 roku, poz. 555 z późn. zm.],
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe [Dz.U. z 2015 roku, poz. 128],
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny [Dz. U. z 2019 roku, poz. 1145 z późn. zm.].

I.6. Źródła informacji w zakresie przedmiotu wyceny

- oględziny nieruchomości,
- ewidencja gruntów prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim,
- badanie ksiąg wieczystych w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych,
- materiały otrzymane od Zlecającego:
 - projekt budowlany przebudowy istniejącego budynku muzeum na zakład gastronomiczny.

I.7. Źródła informacji w zakresie rynku nieruchomości

- monitoring cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych położonych w terenach zabudowy usługowej, w oparciu o akty notarialne na rynku lokalnym, regionalnym i krajowym.

I.8. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- wycenę sporządzono w dniu 02.03.2022 roku,
- stan nieruchomości określono na dzień 16.02.2022 roku,
- wartość nieruchomości określono na dzień 16.02.2022 roku,
- oględzin nieruchomości dokonano w dniu 16.02.2022 roku.

I.9. Materiały pomocnicze

- Serwis Prawniczy DeltaLex,
- G. Bieniek, A. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk – Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz, wydawnictwo prawnicze „LexixNexis” - Warszawa 2010r.,
- M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2001 r.,
- S. Źróbek, M. Belej – Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości – EDUCATERRA Sp. z o.o. - Olsztyn 2000 r.,
- Praca zbiorowa pod redakcją Jerzego Dydenki – Szacowanie nieruchomości – Dom Wydawniczy ABC – 2006 r.,
- M. Chumek - Materiały szkoleniowe PFSRM - sierpień 2010 roku,
- baza cen transakcyjnych e-Valuer,
- Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny – (PKZW) – jako nota interpretacyjna Nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

II.1. Stan nieruchomości wg ewidencji gruntów

Zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość zapisana jest następująco:

województwo	łódzkie
powiat	piotrkowski
właściciel	Miasto Piotrków Trybunalski
użytkownik wieczysty	Muzeum w Piotrkowie Trybunalskim
numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów	PT1P/00065361/7
nr działek	52/11, 52/13, 307
powierzchnia łączna [ha]	1,7835

II.2. Stan prawny nieruchomości wg księgi wieczystej

Na dzień sporządzania niniejszej wyceny dla wycenianej nieruchomości prowadzone są poniższe księgi wieczyste przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim - VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nr księgi wieczystej	PT1P/00065361/7
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
- województwo:	łódzkie
- powiat:	piotrkowski
- gmina:	Wolbórz
- miejscowość:	Polichno
- numery działek:	52/11, 52/13, 307
- powierzchnia [ha]:	1,7835
- opis:	Bi – inne tereny zabudowane, B – tereny mieszkaniowe
- budynek:	budynek o pow. użytkowej 722,00 m2 stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności
Dział I - Sp „Spis praw związanych z własnością”	
- treść:	- działki gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 01.03.2098 roku oraz stanowiący od gruntu odrębny przedmiot własności budynek o pow.użyt.722m2 i kubaturze 2022m3
Dział II „Własność”	
- forma władania:	własność
- rodzaj wspólności	---
- udział:	1/1
- właściciel:	Gmina Miasto Piotrków Trybunalski
- użytkownik wieczysty:	Muzeum w Piotrkowie Trybunalskim
Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
- treść:	brak wpisu
Dział IV „Hipoteki”	
- treść:	brak wpisu
Uwagi:	brak, stwierdza się zgodność zapisów księgi wieczystej z ewidencją gruntów

Księgi wieczyste badano w dniu 16.02.2022 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

Na dzień sporządzania niniejszej wyceny dane w księgach wieczystych są zgodne z danymi w ewidencji gruntów.

II.3. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz

Gmina Wolbórz nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla szacowanego terenu.

Działki 52/11, 52/13 objęta jest ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wolbórz zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Wolbórz Nr XVII/159/12 z dnia 29 lutego 2012 roku. Zgodnie z załącznikiem graficznym działka 52/11 położona jest w terenie oznaczonym symbolem U – usługi, działka 52/13 – w ternach lasów. Na dzień wyceny działka 52/13 nie stanowi lasu – jest to teren wieloużytkowy, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Zgodnie z ewidencją gruntów stanowi tereny mieszkaniowe, zakrzewione oraz rowy. Mając na uwadze przeznaczenie i wykorzystanie działek oszacowań ich wartość łącznie jako teren przyległy do zabudowy usługowej.

II. 4. Opis stanu nieruchomości

II.4.1. Zagospodarowanie nieruchomości

Działka nr 52/11 na dzień oględzin zabudowana budynkiem muzeum z częścią gastronomiczną wraz z towarzyszącymi parkingami oraz urządzeniem terenu zielenią. Budynek piętrowy wybudowany w technologii tradycyjnej, o pow. użyt. 840,89 m². Działka 52/13 niezabudowana, na dzień oględzin stanowi tereny zieleni przyległe do muzeum. Część zabudowana nieogrodzona, z wjazdem od strony zachodniej z asfaltowej drogi gminnej.

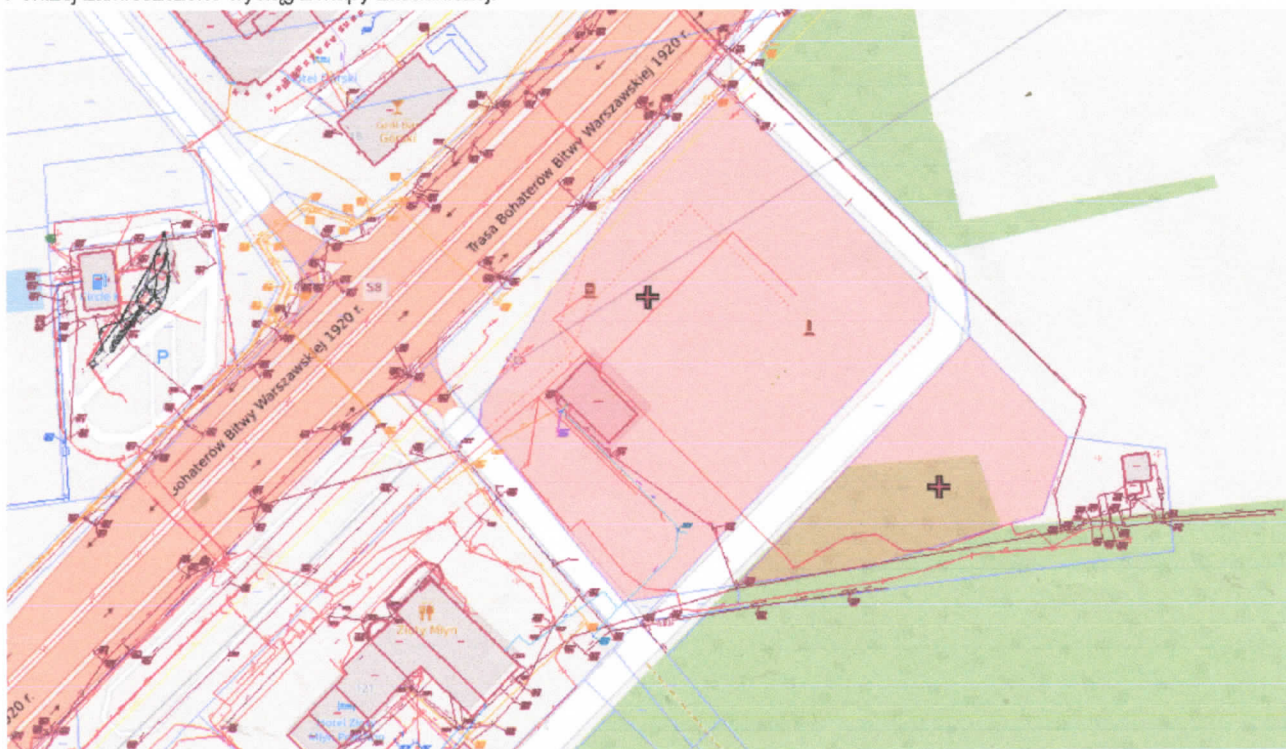
Uzbrojenie nieruchomości w media wiejskie – woda z sieci gminnej, eNN z sieci i kanalizacja lokalna.

Ocena lokalizacji: **dobra** – nieruchomość zabudowana położona w terenach zabudowy usługowej zgodnie z wydanymi DWZiZT, w miejscu dostępnym, z dobrym i szybkim dostępem do centrum Piotrkowa Trybunalskiego dobrymi drogami asfaltowymi. Otoczenie spokojne, bez uciążliwości w najbliższym otoczeniu. Niewątpliwym atutem jest niewielka odległość od drogi ekspresowej S8 w kierunku Warszawy, co powoduje, iż obiekt dostępny jest nie tylko dla mieszkańców gminy ale również dla mieszkańców znacznej części województwa łódzkiego.

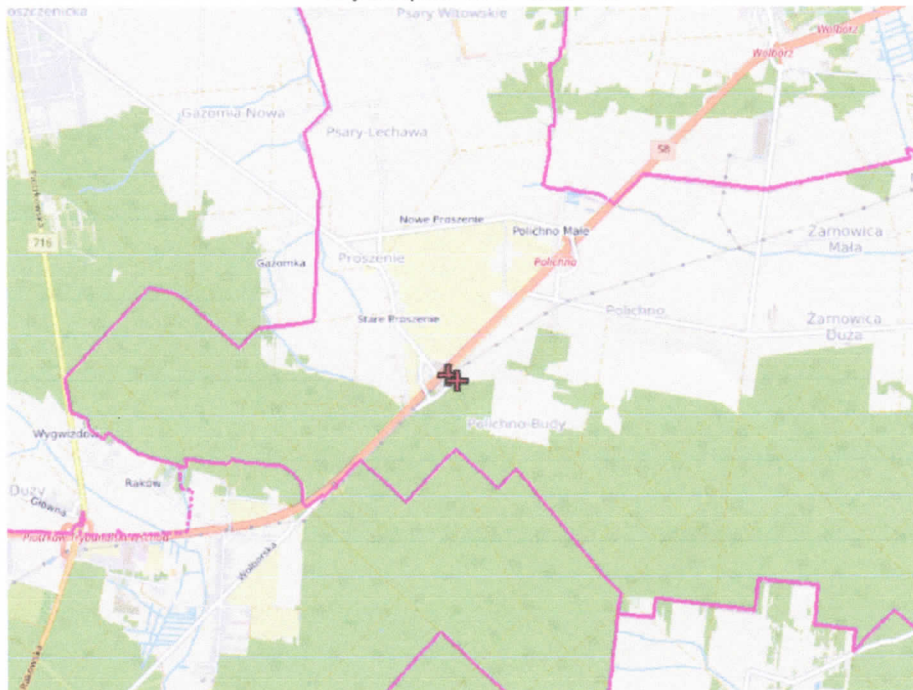
Przedmiotowa nieruchomość jest zlokalizowana we wschodniej części gminy Wolbórz, bezpośrednio przy drodze ekspresowej S8. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym. W budynku znajduje się część gastronomiczna oraz część wystawowa Muzeum Czynu Partyzanckiego, będącego oddziałem Muzeum w Piotrkowie Trybunalskim. W części północno – wschodniej znajduje się duży obelisk o konstrukcji murowano – betonowej, upamiętniający Czyn Partyzancki, w średnim stanie technicznym. Przez północno – zachodnią część działki przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzna energetyczna linia średniego napięcia 15 kV. W księdze wieczystej brak jest ustanowionych służebności przesyłu tak tych sieci. Po południowej stronie budynku usługowego zlokalizowany jest parking dla samochodów osobowych i ciężarowych o zniszczonej nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość częściowo ogrodzona.



Poniżej zamieszczono wyciąg z mapy zasadniczej.



* cały kompleks na tle otoczenia



II.4.2. Budynek usługowy

Budynek murowany, wykonany w technologii mieszanej, o dwóch kondygnacjach naziemnych. Po modernizacji w 2012 roku budynek jest podzielony pod względem funkcjonalnym na dwie funkcje: parter jest częścią gastronomiczną z salą konsumpcyjną o powierzchni 188 m² oraz zapleczem kuchennie – magazynowym. Wejścia do budynków znajdują się w miejscu istniejących wejść w ścianach szczytowych. Na piętro prowadzi istniejąca klatka schodowa. Piętro pełni rolę wystawową dla Muzeum. Przy zmianie funkcji pietra budynku istnieje duży potencjał zagospodarowania budynku pod usługi hotelarskie i gastronomiczne.

Zgodnie z pozwoleniem na budowę przyjęto poniższe parametry budynków:

* pow. zabudowy 428,78 m², **pow. użytkowa 840,89 m²**, rok budowy/ modernizacji: 1968/2012,

Obiekt oddany do użytkowania w całości.

III. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

III.1. Sposób określania wartości rynkowej nieruchomości

Zasady wyceny reguluje:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami:

> art. 67 ust. 1 - „ Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości „

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

> ust. 2 – W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

> ust. 3 - W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

> art. 461 - „ Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.”

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Polichno w gminie Wolbórz, w powiecie piotrkowskim.

Powiat Piotrkowski położony jest w południowo-wschodniej części województwa łódzkiego.

Jest trzecim, co do wielkości powiatem województwa. W jego skład wchodzi 11 gmin miasto Sulejów i Wolbórz oraz gminy wiejskie Aleksandrów, Czarnocin, Gorzkowice, Grabica, Łęki Szlacheckie, Moszczenica, Ręczno, Rozprza, Wolbórz i Wola Krzysztoporska. Siedzibą władz powiatu jest Piotrków Trybunalski, który jest powiatem grodzkim.

Powiat piotrkowski posiada dogodne położenie komunikacyjne, ponieważ przebiegają tędy w różnych kierunkach ważne szlaki transportu drogowego i kolejowego. Niemal centralnie przez powiat przebiega magistrala kolejowa łącząca Warszawę ze Śląskiem i dalej z krajami basenu naddunajckiego i Włochami. Obszar powiatu przecinają również międzynarodowe szlaki drogowe. Jest to droga krajowa nr 1 łącząca wybrzeże Bałtyku z greckim wybrzeżem Morza Śródziemnego, oraz droga krajowa nr 8 Białystok – Warszawa – Praga. Sieć tą uzupełniają drogi krajowe: nr 12, 74, 91.

Położenie powiatu piotrkowskiego w samym centrum Polski, na skrzyżowaniu najważniejszych szlaków komunikacyjnych kraju, jest b. dużym atutem dla wszystkich, którzy poszukują idealnego miejsca dla realizacji przedsięwzięć gospodarczych. Fakt ten został już doceniony przez inwestorów, takich jak IKEA, Prologis, Auchan, Kaufland, Partner Center, Ahold czy Poland Central.

Położenie gminy w niedalekich odległościach od ośrodków miejskich takich jak Łódź, Piotrków Tryb., stworzyło możliwości zbywania terenów pod budownictwo usługowe, mieszkaniowe i inne. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w północnej części Gminy Wolbórz. Południowa część gminy posiada natomiast walory rekreacyjne w związku z niedaleką odległością Zalewu Sulejowskiego.

Spowodowane jest to następującymi czynnikami:

- > b. dobrą lokalizacją - w centrum Polski, z bardzo korzystnym układem drogowym,
- > terenami z możliwością zabudowy centrami logistycznymi,
- > wyznaczeniem terenów budowlanych pod różną zabudowę,
- > położeniem – w bliskim sąsiedztwie dużej aglomeracji miejskiej - miasta Piotrkowa Tryb., Łodzi, Tomaszowa Maz.
- > niezbędną infrastrukturą - dość dobrymi drogami, możliwością podłączenia eNN, wody z wodociągów wiejskich.

Ze względu na bliskie sąsiedztwo dużych aglomeracji miejskich oraz wysokim popytem na „ziemię” gmina Wolbórz, stała się również „sypialnią” dla miasta Piotrkowa Tryb. czy Łodzi.

W badanym okresie rynku na terenie gminy Wolbórz stwierdzono niedostateczną ilość transakcji tego typu nieruchomościami. Niedostateczna ilość transakcji wynikała z przeznaczenia nieruchomości jako teren pod zabudowę usługową (hotelarsko – bankietową).

Wobec powyższego rozszerzono rynek lokalny na tereny powiatu piotrkowskiego oraz województwa łódzkiego i rynek krajowy.

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce

(na podstawie ogólnodostępnych raportów w tym m.in. firmy Colliers International, GUS - Informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej kraju)

Gospodarka

Wartość transakcji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych wyniosła w 2019 roku 7,8 mld euro, co w perspektywie ostatnich lat jest znaczącym wzrostem, biorąc pod uwagę, że rok wcześniej po raz pierwszy przekroczone została kwota 7 mld euro, a jeszcze w 2017 roku wynosiła ona niespełna 5 mld euro, podano.

"Ze względu na dobrą sytuację gospodarczą, inwestorzy są niezwykle aktywni na polskim rynku nieruchomości. Sądzimy, że pozostanie on dla nich atrakcyjny ze względu na wielkość i skalę rynku, jego silne fundamenty i stopy zwrotu - wciąż wyższe niż w krajach Europy Zachodniej. Najwięcej kapitału inwestycyjnego napływa do Polski z Europy i Stanów Zjednoczonych, choć naszym rynkiem zainteresowani są również inwestorzy z Azji i Republiki Południowej Afryki. W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku około 20% transakcji zostało przeprowadzonych przez inwestorów z Singapuru, Korei Południowej, Japonii, Filipin i Malezji" - skomentowała partner EY, lider Grupy Rynku Nieruchomości Anna Kicińska, cytowana w komunikacie.

Największym rynkiem inwestycyjnym był w 2019 roku rynek biurowy. Wartość transakcji przekroczyła tu łączną wartość umów zawartych w sektorze handlowym oraz magazynowym i stanowiła 52% wartości wszystkich inwestycji na polskim rynku nieruchomości w ubiegłym roku.

Z kolei na segment nieruchomości handlowych przekładają się zmiany zwyczajów zakupowych Polaków, którzy coraz częściej zamiast sklepów stacjonarnych wybierają internetowe. Centra i parki handlowe - za sprawą kin, stref restauracyjnych i wypoczynkowych, służą natomiast w coraz większym stopniu interakcji społecznej. W 2019 roku dla rynku nieruchomości komercyjnych znacząca była nowelizacja ustawy o ograniczeniu handlu ziemią rolną. Wprowadzone zmiany pozwalają na nabycie bez zgody dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nieruchomości rolnej o powierzchni nie większej niż 1 ha, zarówno przez osoby fizyczne jak i przez spółki (przed nowelizacją spółki praktycznie nie miały takiej możliwości). Pozytywną informacją dla uczestników rynku nieruchomości mogą być też uproszczenia przepisów prawa budowlanego, których celem jest skrócenie

procesów formalnych oraz zapewnienie większej stabilności uzyskanych pozwoleń na budowę. Z kolei wprowadzenie postulowanych przez Prezesa UOKiK zmian w ustawie deweloperskiej (np. wpłaty na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny) może przyczynić się do dalszego wzrostu cen mieszkań. Wciąż inwestorzy czekają na rozstrzygnięcia dotyczące REIT-ów, które wraz z rozwojem polskiego rynku inwestycji w nieruchomości, mogłyby stanowić dodatkową ofertę inwestycyjną.

Rynek pracy

Według branży rekrutacyjnej, w nadchodzących miesiącach zdobycie pracy stanie się trudniejsze. Wprawdzie ofert na rynku wciąż będzie sporo, ale jednak mniej niż w 2019 roku. Wizja spowolnienia gospodarczego oraz wyższe koszty pracy mocno wpłyną na politykę kadrową pracodawców. Część firm już zadeklarowała redukcję zatrudnienia. Najtrudniej o angaż będzie m.in. pracownikom firm usługowych, obszarów produkcyjnych oraz okołoprodukcyjnych, a także ekonomistom. Z kolei w najlepszej sytuacji znajdują się kandydaci z branży budowlanej, magazynowej i logistycznej, jak również informatycy. Analitycy serwisu agencyjnego MondayNews postanowili sprawdzić, czy w 2020 roku będzie trudniej zdobyć pracę niż w ostatnich miesiącach. Swoje prognozy przedstawił eksperci z branży HR. Wskazali też zawody, w których będzie najtrudniej i najłatwiej znaleźć zatrudnienie.

Ceny

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w marcu 2021 roku w porównaniu z analogicznym okresem przed rokiem wzrosły o 4,6 procent - wynika z najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego. Ceny usług poszły w górę o 6,5 procent, a ceny towarów - o 3,8 procent.

Pieniądz

W ciągu niespełna miesiąca, po latach przerwy, kredyty więc potaniały o 2 proc. – z 10 proc. jeszcze w pierwszych dniach marca do 8 proc. obecnie. To samo dotyczy maksymalnego oprocentowania kredytów w karcie kredytowej.

Zgodnie z kodeksem cywilnym maksymalne oprocentowanie obliczane jest: 2 razy stopa referencyjna plus 3,5 proc. Obniży się też oprocentowanie umów kredytów konsumpcyjnych, które zawierają klauzulę o zmiennej stopie procentowej - także do maksymalnego poziomu czyli 2 razy (0,5 proc.+ 3,5 proc.) czyli 8 proc.

W dniu 8 kwietnia 2020 r. na posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej, Rada postanowiła obniżyć stopy procentowe NBP o 0,50 pkt. proc.

- Stopy procentowe NBP od 9.04.2020 r.
- stopa referencyjna 0,50 proc. w skali rocznej;
- stopa lombardowa 1,00 proc. w skali rocznej;
- stopa depozytowa 0,00 proc. w skali rocznej;
- stopa redyskontowa weksli 0,55 proc. w skali rocznej;
- stopa dyskontowa weksli 0,60 proc. w skali rocznej;

Polska - rynek nieruchomości hotelowych

Mimo, że w 2019 r. na rynku nieruchomości komercyjnych najwięcej zainwestowano w sektor biurowy, to w rozmowach z inwestorami coraz częściej pada obecnie hasło „sheds and beds” czyli magazyny i łóżka. – W 2020 r. możemy obserwować dalszy wzrost zainteresowania nieruchomościami magazynowymi oraz wszelkiego rodzaju obiektami oferującymi miejsca do spania, takimi jak hotele, prywatne akademiki, czy budynki mieszkaniowe na wynajem. Na świecie segment hotelowy wciąż rozwija się niezwykle dynamicznie. W Polsce uwzględniając okres od początku roku do września 2019 r., wskaźnik przychodów na pokój czyli tzw.

RevPAR urósł o 2,3 proc., względem identycznego okresu ubiegłego roku, co oznacza podobny wzrost, jak w całej Europie. **Pomimo dużej podaży, rosnących kosztów zatrudnienia i energii, polski rynek nadal będzie przyciągał międzynarodowe sieci hotelowe**, oferujące coraz więcej nowych marek skierowanych do szerokiej palety segmentów rynkowych. Eksperci Emmerson Evaluation w raporcie wskazują również, że hotele, którym uda się utrzymać na rynku, w dłuższej perspektywie będą musiały podążać za najnowszymi trendami technologicznymi oraz udogodnieniami, które będą miały coraz większe znaczenie dla ich konkurencyjności na rynku. Dla wielu z hotelarzy jest to dobry czas na wprowadzenie nowych narzędzi, technologii i strategii sprzedaży w swoich obiektach, jak np. rezerwacje on-line czy tzw. direct booking, który łączy w sobie komunikację z potencjalnymi gośćmi, sprzedaż oraz proces rezerwacyjny za pośrednictwem różnych kanałów komunikacji on-line.

V. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI

Cechy podobieństwa nieruchomości określono zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Jak pokazano w dalszej części niniejszego opracowania powierzchnia nieruchomości dla analizowanego segmentu rynku ma drugorzędne znaczenie cenotwórcze, zatem przy wyborze nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej kierowano się

takimi cechami jak lokalizacja, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, możliwości zagospodarowania oraz dostęp do nieruchomości.

Po uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju nieruchomości oraz dostępności transakcji podobnych wyceny nieruchomości wg stanu i wg cen na dzień wyceny dokonano przy zastosowaniu:

- podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Wspomnianą wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. art.151.1 - stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- 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.

VI. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI

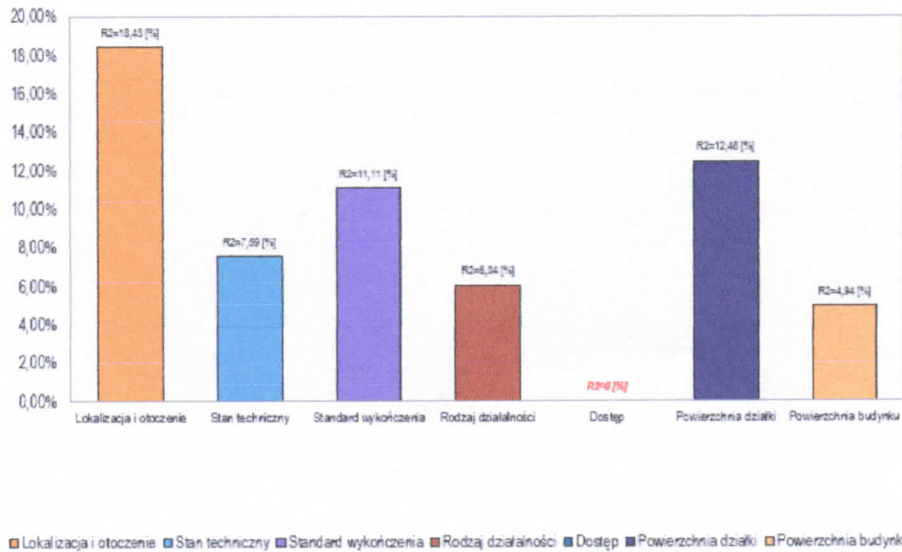
VI.1. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne nieruchomości zabudowanych obiektami podobnymi do wycenianego, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Na terenie gminy Wolbórz odnotowano jedną transakcję nieruchomości gruntowymi zabudowanymi o podobnym charakterze użytkowania. Jest to niedostateczna ilość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych. Wobec powyższego rozszerzono rynek na gminy z powiatu piotrkowskiego, teren województwa łódzkiego oraz rynek krajowy.

Rynek w gminie Wolbórz i na terenach wiejskich powiatu piotrkowskiego jest rynkiem mało chłonnym. Występuje niedostateczna ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych przeznaczonych na cele usługowe (o podobnym charakterze) oddanych do użytkowania na przestrzeni ostatnich 5 lat. Niewielka odległość wycenianej nieruchomości od drogi ekspresowej, powodują, iż tereny te stają się popularne nie tylko dla mieszkańców gminy Wolbórz, ale również na mieszkańców województwa. Przenalizowano ceny transakcyjne pod kątem cech, które mają istotny wpływ na uzyskane ceny transakcyjne. Poniżej przedstawiono cechy i ich wpływ na ceny uzyskiwane na rynku lokalnym.

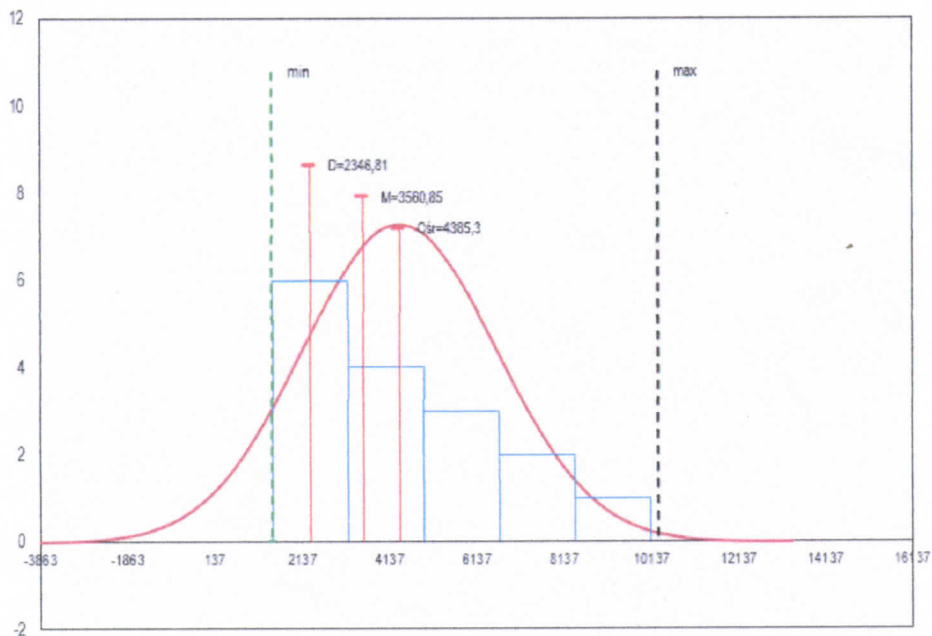
R2 - współczynnik korelacji między ceną jednostkową, a ocenami danej cechy rynkowej



Jak widać w pierwszej kolejności cechami mającymi wpływ na uzyskiwane ceny transakcyjne są: lokalizacja i otoczenie, stan techniczny i standard wykończenia obiektu oraz wielkość terenu przeznaczanego do rekreacji gości hotelowych. Ponieważ dla analizowanego segmentu rynku wszystkie obiekty mają zapewniony dojazd drogami asfaltowymi zatem nie uwzględniano tej cechy w toku dalszej wyceny.

Analiza rynku pozwoliła na ustalenie, że ceny transakcyjne 1 m² p.u. obiektów budowlanych kształtują się tak jak na poniższym wykresie.

Wykres skumulowany rozkładu empirycznego i normalnego
 $N(\hat{C}\bar{r}=4385,3 \sigma=2211,4)$; rozkład empir. asymetrycznie prawostronny



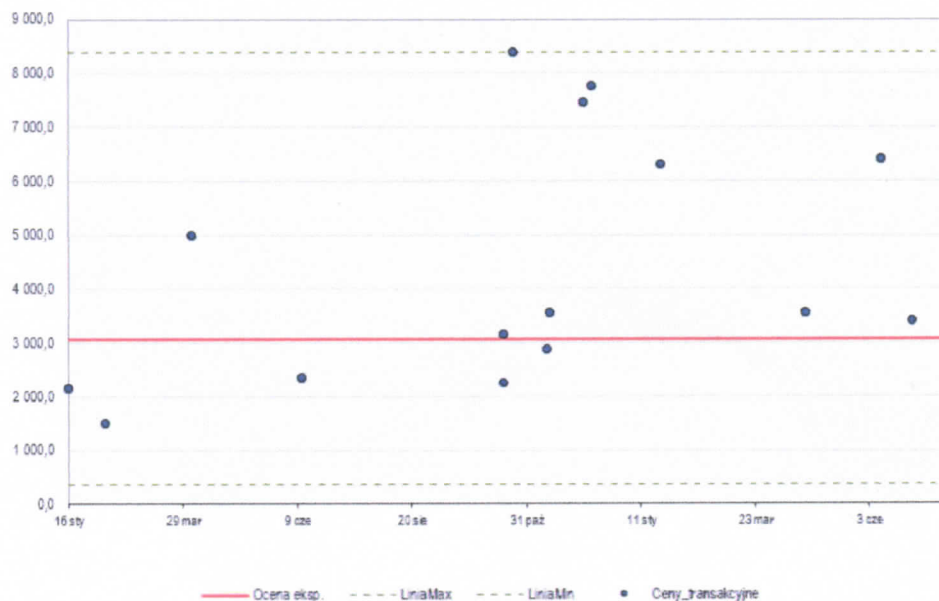
Cena średnia zanotowana na analizowanym rynku wynosi 4385,30 zł/m², przy medianie 3560,85 zł/m².

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny w badanym okresie podlegają wahaniom, co może być spowodowane cyklicznymi zmianami popytu i podaży na rynku nieruchomości podobnych ze strony większych inwestorów, a nie tylko osób fizycznych.

Poniższy wykres przedstawia kierunek i dynamikę zmian cen na analizowanym rynku nieruchomości w czasie.

Liniowy roczny trend transakcji rynkowych

Trend = 0 ± 0 [%/rok] $R^2 = 76,84$ [%] $\sigma = 57,45$ [%]



Na powyższym wykresie widać, że upływ czasu nie ma znaczącego wpływu na cenę nieruchomości. Mając na uwadze powyższe ceny transakcyjne nie są zależne od upływu czasu, więc do dalszej wyceny przyjęto je bez korekty. Ze względu na stabilizację cen do określenia wartości rynkowej wykorzystano również transakcje wykraczające poza przyjęty dwuletni okres ważności cen transakcyjnych. Wskazywany jako referencyjny okres dwóch lat ważności cen transakcyjnych wywodzi się z Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (pkt 3.3 noty). Na dzień sporządzania niniejszej wyceny wchodzące w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) standardy wyceny, noty interpretacyjne oraz tymczasowe noty interpretacyjne nie stanowią podstaw prawnych wykonywania operatu szacunkowego, jednak mogą stanowić podstawy metodyczne jego opracowania, oparte o autorytet organizacji zawodowej. Wymienione wyżej opracowania nie stanowią standardów zawodowych w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do których przestrzegania zgodnie z art. 175 ust. 1 powołanej ustawy zobowiązany jest rzeczoznawca majątkowy¹. Mając na uwadze wyniki analizy rynku oraz powyższe uzasadnienie, przyjęcie transakcji starszych niż dwa lata wstecz od daty wyceny w niniejszym przypadku jest w pełni uzasadnione oraz nie jest błędem metodycznym.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej:

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

L.p.	Lokalizacja	Data_trans	Cena_trans [zł]	P.u. [m ²]	Lokalizacja i otoczenie	Stan techniczny	Standard wykończenia	Rodzaj działalności	Pow. działki [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	
1	Ksawerów	16 sty 19	3 600 000,00	1 682,40	dobra	średni	dobry	dobra	18404	2 139,80	
2	Głowno	11 cze 19	5 000 000,00	2 130,00	średnia	dobry	średni	średnia	2105	2 347,42	
3	Zakopane	13 lis 19	12 800 000,00	4 458,40	dobra	średni	średni	dobra	5260	2 870,99	
4	Zakopane	3 kwi 19	18 000 000,00	3 603,70	dobra	dobry	dobry	dobra	1780	4 994,87	
5	Bronisławów	16 paź 19	15 115 601,00	6 743,80	średnia	dobry	dobry	dobra	29966	2 241,41	
6	Piotrków Trybunalski	8 lut 19	850 000,00	566,95	średnia	dobry	dobry	dobra	1424	1 499,25	Cmin
7	Kraków	22 paź 19	35 000 000,00	4 166,84	dobra	dobry	dobry	dobra	1 831,00	8 399,65	Cmax
8	Łódź	6 gru 19	32 000 000,00	4 296,55	dobra	dobry	dobry	dobra	1 599,00	7 447,84	
9	Zakopane	11 gru 19	49 278 650,00	6 340,80	dobra	dobry	dobry	dobra	6 076,00	7 771,68	
10	Zakopane	30 cze 20	11 463 414,63	3 361,00	dobra	średni	średni	dobra	3 728,00	3 410,72	
11	Zakopane	23 sty 20	7 804 878,05	1 239,50	dobra	dobry	dobry	dobra	748,00	6 296,80	

¹ Informacja Komisji Standardów PFSRM dotycząca zasad stosowania Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), Warszawa 01.06.2015 roku

12	Śrem	23 kwi 20	5 000 000,00	1 404,00	średnia	średni	średni	dobra	3 093,00	3 561,25
13	Olsztyn	14 lis 19	16 660 000,00	4 679,20	dobra	średni	średni	dobra	28 365,00	3 560,44
14	Kraków	22 lip 20	12 000 000,00	2 940,84	dobra	średni	średni	dobra	1 868,00	4 080,47
15	Radom	16 paź 19	8 050 000,00	2 555,20	średnia	dobry	średni	dobra	1 215,00	3 150,44
16	Serock	10 cze 20	4 000 000,00	625,80	średnia	średni	średni	dobra	2 499,00	6 391,82

Spśród bazy danych nieruchomości wykazanej powyżej do dalszych obliczeń wyselekcjonowano poniżej przedstawione transakcje rynkowe, najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość.

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² p.u. budynku niemieszkalnego, wybudowanego w technologii tradycyjnej.

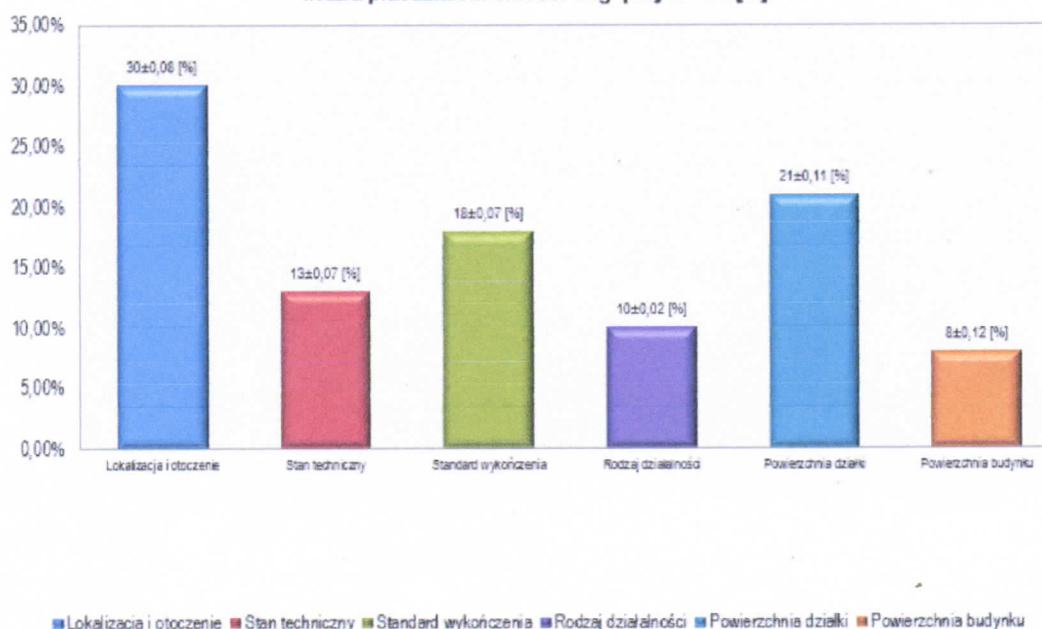
Bliższe dane identyfikujące nieruchomości i transakcje z uwagi na wymóg zachowania poufności nie są przedstawione w operacie, natomiast znajdują się w materiałach źródłowych rzeczoznawcy.

>Określenie rodzaju cech rynkowych wraz z ich stopniem gradacji

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

Wagi cech rynkowych metodą korelacji (MK)

wraz z przedziałem ufności wag przy $\alpha = 95$ [%]



Cechy te mają następujące opisy przymiotnikowe:

Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag

30,00%	13,00%	18,00%	10,00%	21,00%	8,00%
Lokalizacja i otoczenie	Stan techniczny	Standard wykończenia	Rodzaj działalności	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku
<i>dobra – teren miejski, w niedalekiej odległości ważne szlaki komunikacyjne</i>	<i>dobry – budynek kilkuletni</i>	<i>dobry – nowoczesne rozwiązania architektoniczne, wysokiej jakości materiały wykończeniowe</i>	<i>dobra – hotelowo – bankietowo – konferencyjna</i>	<i>Najlepsza 1424</i>	<i>Najlepsza 6743,8</i>
<i>średnia - teren wiejski, w niedalekiej odległości ważne szlaki komunikacyjne</i>	<i>średni – budynek w wieku powyżej 20 lat</i>	<i>średni – standardowa bryła budynku oraz materiały wykończeniowe</i>	<i>średnia – hotelowo – restauracyjna</i>	<i>Najgorsza 29966</i>	<i>Najgorsza 566,95</i>
<i>slaba – tereny wiejskie, bez szybkiego dostępu do ważnych szlaków komunikacyjnych</i>	<i>mierny – budynki starsze niż 20 lat</i>	<i>mierny – budynek wykończony w niemodnym standardzie</i>	<i>inna – funkcja hotelowo – restauracyjna jest funkcją dodatkową np. w budynkach biurowych</i>		

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	2	5
Data transakcji		-----	16 sty 19	11 cze 19	16 paź 19
Wartość nieruchomości [zł]		-----	3 600 000,0	5 000 000,0	15 115 601,0
Lokalizacja		Polichno	Ksawerów	Głowno	Bronisławów
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]		do szacowania	2 139,80	2 347,42	2 241,41
1	Lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	średnia	średnia
2	Stan techniczny	średni	średni	dobry	dobry
3	Standard wykończenia	średni	dobry	średni	dobry
4	Rodzaj działalności	dobra	dobra	średnia	dobra
5	Powierzchnia działki	17835	18404	2105	29966
6	Powierzchnia budynku	840,89	1682,4	2130	6743,8

Wyniki szacowania metodą porównywania parametrów

Nr nieruchomości z bazy do porównania		1	2	5		
Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]		2 139,80	2 347,42	2 241,41		
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja i otoczenie	30,00%	2 070,13		1 035,07	1 035,07
2	Stan techniczny	13,00%	897,05		-448,53	-448,53
3	Standard wykończenia	18,00%	1 242,07	-621,04		-621,04
4	Rodzaj działalności	10,00%	690,04		345,02	
5	Powierzchnia działki	21,00%	1 449,08	28,89	-798,61	615,89
6	Powierzchnia budynku	8,00%	552,03	-75,21	-115,21	-527,55
Sumy:		100,00%	6 900,40	-667,36	17,74	53,84
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m²]				1 472,44	2 365,16	2 295,25
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]				2 044,28		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				840,89		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				1 719 014,61		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000) [zł]				1 719 000,00		

po zaokrągleniu przyjęto wartość: 1 719 000,00 zł, słownie: jeden milion siedemset dziewiętnaście tysięcy złotych.

Zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.”

VII. KLAUZULE

Wartość rynkowa nieruchomości została określona wg stanu i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego oraz wg stanu po zakończeniu planowanego procesu inwestycji i poziomu cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

Wartość określona w niniejszym operacie odzwierciedla ceny transakcyjne, jakie nabywcy skłonni byli zapłacić za poszczególne nieruchomości.

Prawa do nieruchomości ustalono na podstawie przedstawionych dokumentów przez zlecającego, zapisów w ewidencji gruntów, księgi wieczystej.

Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z:

- postanowieniami umowy z zamawiającym operat szacunkowy,
- celem sporządzenia wyceny,
- stanem rynku nieruchomości i szczególnych uwarunkowań danej nieruchomości.

W oszacowanej wartości nie uwzględniono obciążeń nieruchomości wynikających z ewentualnych różnych tytułów prawnych.

Określony stan techniczny elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacji nie jest ekspertyzą techniczną budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Operat szacunkowy służy wyłącznie do celu w nim określonego.

Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub w części ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.

Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za zatajone wady prawne i ukryte cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość.

Wyceniającego nie wiążą żadne układy ze Zleceniodawcą. Fakt zatrudnienia do sporządzenia operatu jak i wynagrodzenie nie mają wpływu na określenie wartości nieruchomości.

Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, a w szczególności podatkiem VAT.

Operat traci ważność po **12 miesiącach od daty sporządzenia**, o ile nie wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Autor operatu

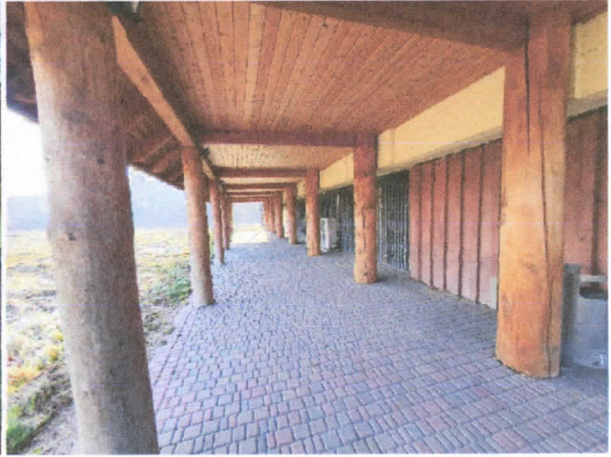


Dokumentacja fotograficzna



[Handwritten signature]

WYKONAWCA PRAC
EWA BYKOWSKA
UL. ENERGETYKÓW 20
TEL. 504-100-833
(4329)
UPRAWNIENIA NR 4754
16.11.2011



Ewa Bykowska

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2022-02-25

Jednostka rejestrowa : G.144

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. .2022

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIASTO NA PRAWACH POWIATU PIOTRKÓW TRYBUNALSKI PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 97-300;	Własność	1/1
2	MUZEUM W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM PLAC ZAMKOWY 4; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
52/11		inne tereny zabudowane	Bi	1.3714	1.3714	PT1P/00065361/7
Id działki: 101011_5.0025.52/11						
52/13		tereny mieszkaniowe	B	0.0074	0.4121	PT1P/00065361/7
		grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0.3472		
		grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	Ws	0.0575		
Id działki: 101011_5.0025.52/13						

Razem powierzchnia działek :

1.7835 ha

Słownie : jeden ha. siedem tysięcy osiemset trzydzieści pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-02-25

Sporządził : Karolina Krajewska

2022-02-25

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by /
Podpisano przez:

Anna Urszula
Lasota

Date / Data:
2022-02-28 10:54

STAROSTWO POWIATOWE
w Piotrkowie Trybunalskim
ul. Dąbrowskiego 7
97-300 Piotrków Trybunalski
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **ŁÓDZKIE**
Powiat : **PIOTRKOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101011_5 WOLBÓRZ - OBSZAR WIEJSKI**
Obręb : **0025 POLICHNO**

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2022-02-25

Jednostka rejestrowa : **B.2**

Nr zgłoszenia GBR.6621.2. .2022

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MUZEUM W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM PLAC ZAMKOWY 4; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	1/1

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
480	52/11		Budynki oświaty nauki i kultury oraz sportowe	2/0	PT1P/00065361/7

Id budynku: **101011_5.0025.480_BUD**
Pow zabud. [m2]: 348.00

Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2022-02-25

Sporządził : Karolina Krajewska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczyste

2022-02-25

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



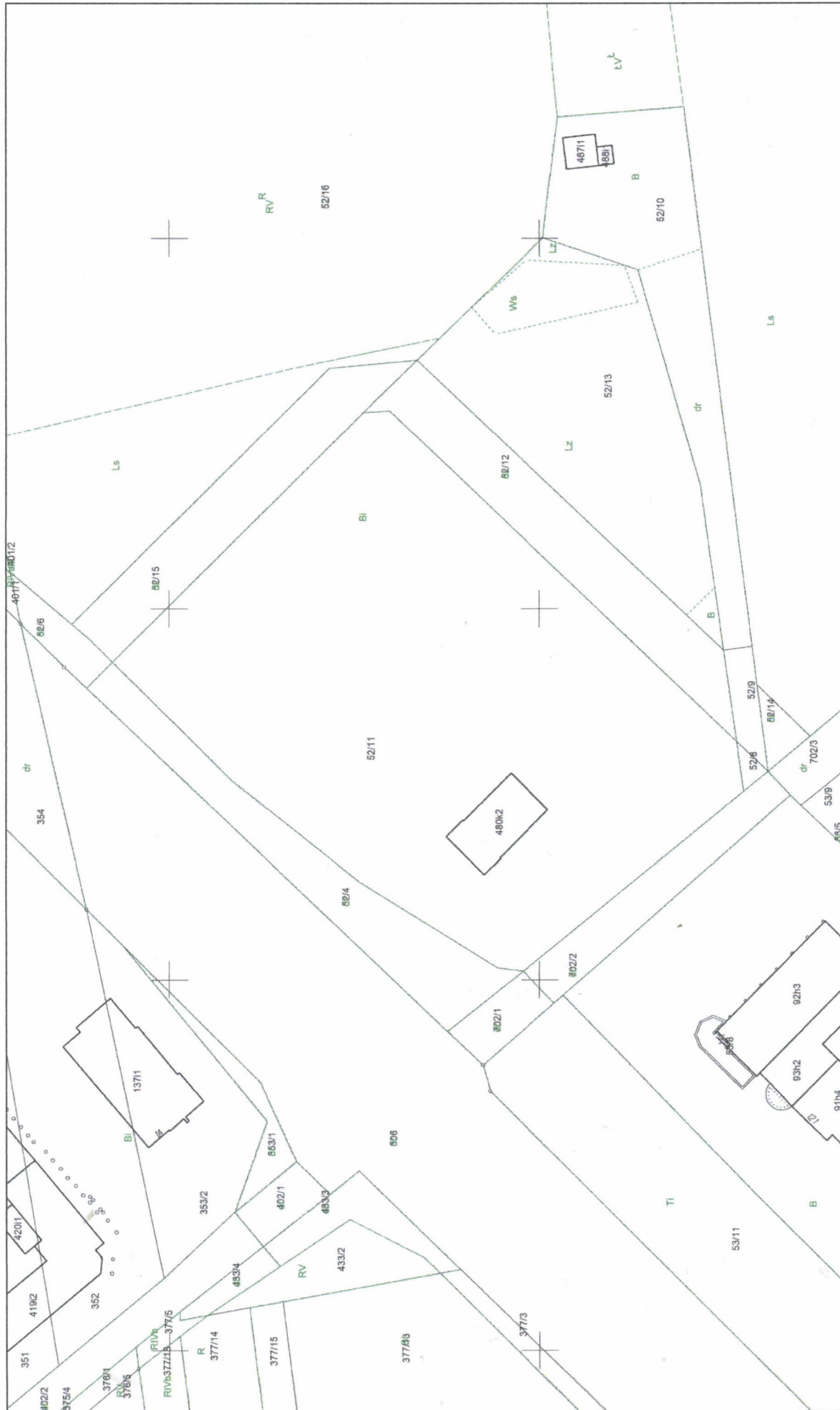
Signed by /
Podpisano przez:

Anna Urszula
Lasota

Date / Data:
2022-02-28 10:54

Województwo: łódzkie
Powiat: piotrkowski
Jednostka ewidencyjna: WOLBÓRZ-gm.
Obręb: Polichno

Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000



ID weryfikacji: 157286-0f5d6008 (na stronie: <https://piotr.kow.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 15.02.2022 r. Wniosek: GBR.6642.2.516.2022
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017757589



1 Okres ubezpieczenia: od 06.03.2021 r. do 05.03.2022 r.

2 Ubezpieczający: "AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"
Adres siedziby: ENERGETYKÓW 20, 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI
E-mail: Klient nie posiada
Telefon: +48504180853
REGON: 100620544

3 Ubezpieczony: "AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"
Adres siedziby: ENERGETYKÓW 20, 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI
E-mail: Klient nie posiada
Telefon: +48504180853
REGON: 100620544

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna
	Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	75 000 EUR 75 000 EUR

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych
Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

5 Składka łączna: 437,23 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	437,23
Termin płatności	18.03.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
07 1240 6960 3014 0110 0867 7923
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017757589

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 rażącym niedbalstwem.

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;
2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;
b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

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. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. * 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).
6. * 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).
7. * 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.
8. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. * 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, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo

1017757589/pc:10000322457464/BE20 PIN: 1399





Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa;
 PZU Pomoc SA - PZU Pomoc 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. Ogródowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, 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 SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umów/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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 Ubezpiezonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

"AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"

E-mail: Klient nie posiada

Telefon: +48504180853

Data zawarcia umowy: 04.03.2021 r. 20

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

NIP: 7712289756, REGON: 100620544

biuro@akademia-wyceny.pl

tel. +48 504 180 853

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

"AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI EWA BYKOWSKA"

Ubezpieczający

AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

EWA BYKOWSKA

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy unalnski

NIP: 7712289756, REGON: 100620544

biuro@akademia-wyceny.pl

tel. +48 504 180 853

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIA
 IZA ORZYWCZ

97-300 Piotrków Trybunalski
 ul. Belzacka 90/92A bl. 19 m 96

tel. 615 28 32 44

Zezw. PUNU Nr 234683/01

REGON 597 924 00 NIP 771-207-64-05

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1017757589/pc:10000322457464/BE20 PIN: 1399

801 102 102 pzu.pl

2/2

