



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO**  
nr uprawnień 5566  
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie  
Tel. 662 011 119  
email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY  
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ**

**AUTOR OPERATU:**

**HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENÍ 5566**

gmina Międzylesie, miejscowość Domaszków



PIEKARY ŚL. 06.02.2020 r.





Handwritten notes at the bottom of the page, including a curved line and some illegible text.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości</b>	województwo dolnośląskie, powiat kłodzki, gmina Międzylesie, miejscowość Domaszków
<b>Przedmiot i zakres wyceny</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 376/1, położona w województwie dolnośląskim, powiecie kłodzkim, gminie Międzylesie, miejscowości Domaszków, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SW1K/00082016/2.  Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 376/1, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SW1K/00082016/2.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej na potrzeby postępowania upadłościowego
<b>Księga Wieczysta</b>	SW1K/00082016/2
<b>Działka nr Powierzchnia działki</b>	376/1 obręb Domaszków 1,00 ha
<b>Oszacowana wartość rynkowa netto nieruchomości</b>	<b>35 500 zł netto</b> <b>/trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych/</b>
<b>Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży</b>	<b>28 400 zł netto</b> <b>/dwadzieścia osiem tysięcy czterysta złotych/</b>
<b>Data na którą określono wartość</b>	06.02.2020 r.
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	06.02.2020 r.

*Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego*





Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the lower center of the page. The text is faint and difficult to decipher, appearing to consist of several lines of cursive or semi-cursive writing.



## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	2
<b>1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	4
<b>2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY</b> .....	4
<b>3. CEL WYCENY</b> .....	4
<b>4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....	4
4.1. <b>PODSTAWA FORMALNA WYCENY</b> .....	4
4.2. <b>PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY</b> .....	4
4.3. <b>PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY</b> .....	4
4.4. <b>ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</b> .....	5
<b>5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	5
<b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ</b> .....	5
6.1. <b>STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI</b> .....	5
6.2. <b>UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE</b> .....	7
6.3. <b>OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	9
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b> .....	13
7.1. <b>AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU</b> .....	15
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	16
8.1. <b>DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ</b> .....	16
8.2. <b>WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY</b> .....	16
8.3. <b>PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ</b> .....	17
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	18
9.1. <b>CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI</b> .....	18
9.2. <b>CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH</b> .....	19
9.3. <b>USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH</b> .....	20
9.4. <b>OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	20
<b>10. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</b> .....	21
<b>11. WNIOSKI Z WYCENY</b> .....	22
<b>12. KŁAUZULE I OGRANICZENIA</b> .....	22
<b>13. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	22





## **1. Określenie przedmiotu wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 376/1, położona w województwie dolnośląskim, powiecie kłodzkim, gminie Międzyzlesie, miejscowości Domaszków, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SW1K/00082016/2.

## **2. Określenie zakresu wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 376/1, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SW1K/00082016/2.

## **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej dla potrzeby postępowania upadłościowego.

## **4. Podstawy opracowania operatu**

### **4.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 31.01.2020 r.

### **4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny**

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **4.3. Podstawy metodologiczne wyceny**

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”







#### 4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 04.02.2020 r.
- badanie księgi wieczystej SW1K/00082016/2 w dniu 05.02.2020 r.
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu gminy Międzylesie oraz powiatu kłodzkiego
- informacje uzyskane od Zlecającego
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

#### 5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	05.02.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	04.02.2020 r.
Data na którą określono wartość	06.02.2020 r.
Data sporządzenia operatu	06.02.2020 r.

#### 6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

##### 6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 05.02.2020 r. w księdze wieczystej nr SW1K/00082016/2 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	376/1 (AM-7)	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MIĘDZYLESIE, DOMASZKÓW	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00036353 /	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,0000 HA	1





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIENI 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>			
<b>Właściciele</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4 1 / 1	---8
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, BIELANY WROCŁAWSKIE, 02183381500000		
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		10
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W DOMASZKOWIE OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 376/1 (AM-7) , DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA W ZWIĄZKU Z TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIEM PRZED SADEM REJONOWYM W OPOLU SYGN. AKT GU 114/19		
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>			
<b>BRAK WPISÓW</b>			

Na geoportalu gminy Międzyzlesie zawarto następujące dane:

Identyfikator działki 020810\_5.0004.376/1  
Województwo Dolnośląskie  
Powiat Kłodzki  
Gmina Międzyzlesie - obszar wiejski  
Obręb  
Numer działki 376/1

Wydruk księgi wieczystej stanowi załączniki do niniejszego opracowania.





## 6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA NR XXVIII/183/05 RADY MIEJSKIEJ w Międzylesiu z dnia 31 Maja 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzylesie opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 03 sierpnia 2005 r. nr 141, poz. 2811, określa teren na którym położona jest szacowana nieruchomość symbolem 4R6 – co oznacza tereny użytków rolnych – uprawy polowe.

### 24. R

1) *Przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolnych – uprawy polowe*

2) *dopuszcza się:*

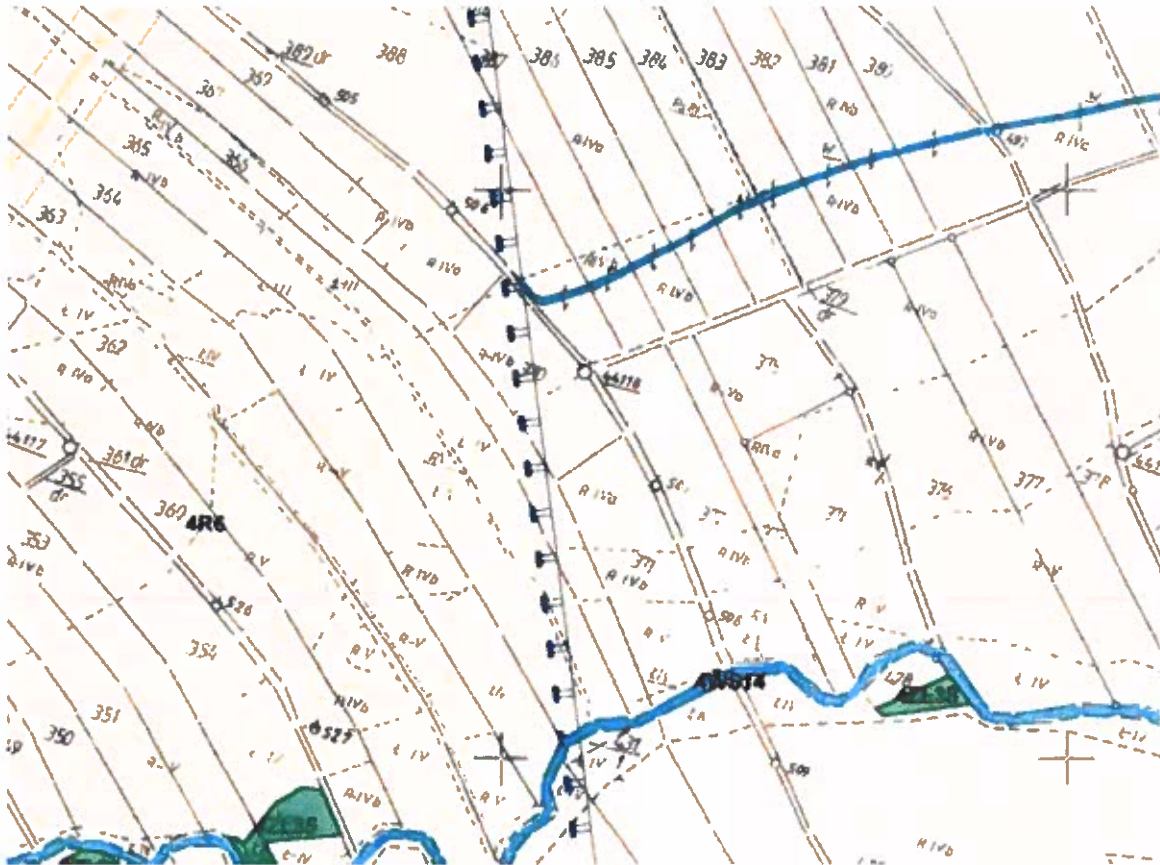
- a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,*
- b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),*
- c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo- wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy ochronnej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.*
- d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych.*





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
NR UPRAWNIEN 5566  
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie  
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com  
www.hsbojko.pl

Fragment rysunku planu miejscowego<sup>1</sup>



<sup>1</sup> [http://bip.miedzylesie.pl/download/attachment/31176/za14\\_domaszkow.jpeg](http://bip.miedzylesie.pl/download/attachment/31176/za14_domaszkow.jpeg)







### 6.3. Opis szacowanej nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna



**Powiat kłodzki** – powiat w Polsce, w województwie dolnośląskim, utworzony w 1999 r. w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Kłodzko. Ma on kształt zbliżony do czworokąta, wcinającego się w obszar Czech. Pod względem liczby ludności (ok. 166 tys. osób) zajmuje drugie miejsce wśród powiatów województwa dolnośląskiego. Gęstość zaludnienia wynosi 98,48 mieszkańców na 1 km<sup>2</sup>.

W skład powiatu wchodzi czternaście gmin:

- gminy miejskie: Duszniki-Zdrój, Kłodzko, Kudowa-Zdrój, Nowa Ruda, Polanica-Zdrój,
- gminy miejsko-wiejskie: Bystrzyca Kłodzka, Łądek-Zdrój, Międzyzlesie, Radków, Stronie Śląskie, Szczytna,
- gminy wiejskie: Kłodzko, Lewin Kłodzki, Nowa Ruda.

W obrębie powiatu znajduje się 11 miast: Duszniki-Zdrój, Kłodzko, Kudowa-Zdrój, Nowa Ruda, Polanica-Zdrój, Bystrzyca Kłodzka, Łądek-Zdrój, Międzyzlesie, Radków, Stronie Śląskie, Szczytna.

Pod względem wielkości powierzchni powiat kłodzki zajmuje pierwsze miejsce spośród dolnośląskich powiatów (1642 km<sup>2</sup>). Znajduje się w południowo-zachodniej części Polski, w obrębie łańcucha Sudetów.

Szczytami gór po południowej, zachodniej i wschodniej granicy powiatu przebiega granica z Czechami o długości aż 192 km. Na północy graniczy z powiatami: wałbrzyskim, dzierzoniowskim i ząbkowickim.

Powiat kłodzki jest bardzo ważnym regionem turystycznym Polski. Podstawą turystyki w regionie są liczne walory wynikające ze znajdujących się tutaj uzdrowisk takich jak: Polanica-Zdrój, Duszniki-Zdrój, Kudowa-Zdrój, Łądek-Zdrój oraz Długopole-Zdrój, a także okolicznych gór okalających ziemię kłodzką. Znajdują się w nich liczne sanatoria, domy uzdrowiskowe, hotele, pensjonaty, schroniska. W powiecie znajduje się także wiele gospodarstw agroturystycznych.

Przemysł na ziemi kłodzkiej został dotknięty przez kryzys w końcu lat 70. XX wieku, który pogłębił się znacznie wraz z transformacją gospodarczą kraju po 1989 r. W jego wyniku zlikwidowano większość tutejszych fabryk i zakładów pracy, które niedoinwestowane w okresie PRL nie mogły sprostać wymogom gospodarki wolnorynkowej. W końcu lat 90. XX wieku całkowitemu załamaniu uległ przemysł wydobywczy, co było efektem



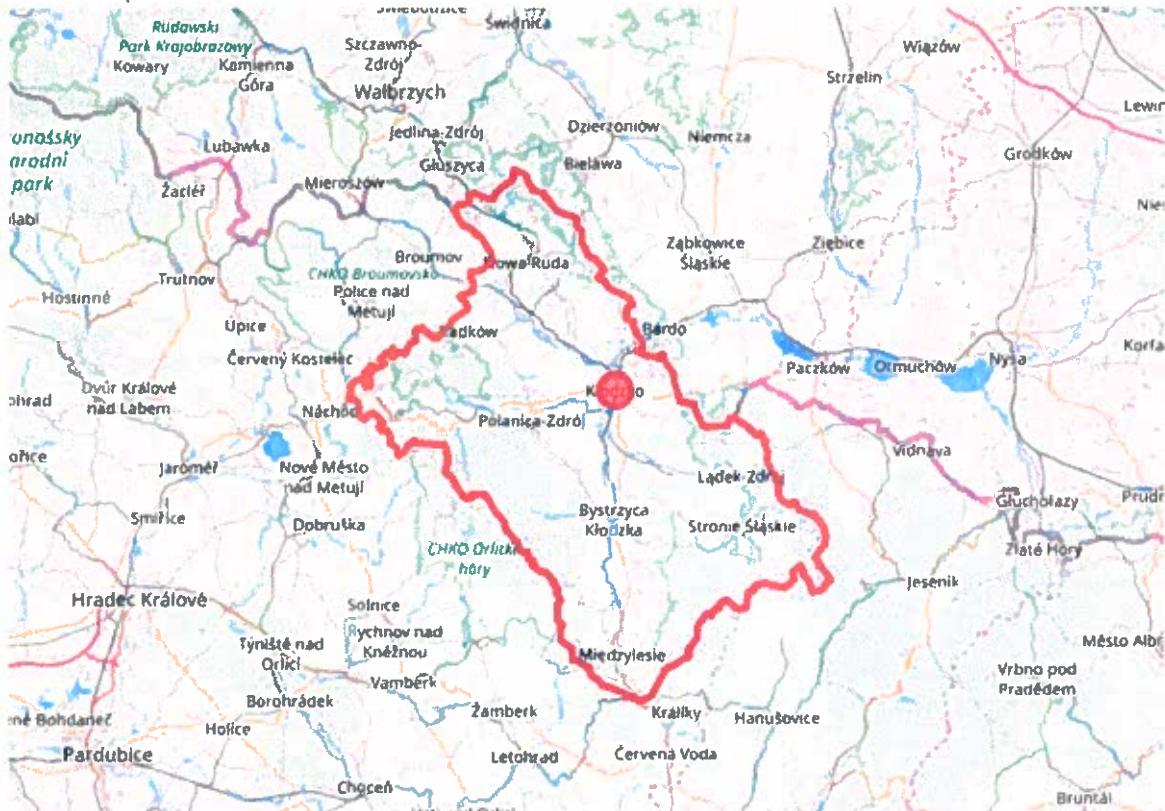


zamknięcia deficytowych kopalń w dzielnicy Nowej Rudy – Słupcu, ponadto: włókienniczy, elektromaszynowy i przetwórczy. Likwidacja wielu wielkich zakładów pracy wytworzyła zjawisko masowego zakładania własnej działalności gospodarczej, głównie w dziedzinie handlu, który prowadzony był nie tylko w powstających sklepach, ale także na targowiskach sezonowych, jak i stałych, których obecnie w powiecie kłodzkim jest 16, a zajmują one łączną powierzchnię 30 835 m<sup>2</sup>. Na przełomie XX i XXI wieku ziemia kłodzka jako region przygraniczny była chętnie odwiedzana przez turystów z Czech, którzy przyjeżdżali w te strony na zakupy, co wpłynęło znacznie na rozwój handlu w powiecie. Początek XXI wieku i rozwój turystyki doprowadził do doprowadził dalej do rozbudowy bazy handlowej i gastronomicznej oraz innych usług związanych z branżą turystyczną.

Na terenie powiatu funkcjonuje Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „Invest-Park”, założona w 1997 roku, która posiada w tym regionie aż cztery podstrefy w: Kłodzku, Bystrzycy Kłodzkiej, Kudowie-Zdroju i Nowej Rudzie.

Rolnictwo nie odgrywa decydującej roli w powiecie. W 2005 roku 80 823 ha, czyli 49,18% obszaru powiatu zajmowały użytki rolne, z czego najwięcej (57,7%) stanowiły grunty orne.

Położenie powiatu<sup>2</sup>



<sup>2</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/451361> na zasadzie otwartej licencji





Szacowana nieruchomość położona jest w powiecie kłodzkim, w gminie Międzyzlesie.



Gmina Międzyzlesie położona jest w części południowej województwa dolnośląskiego, na południowym krańcu Kotliny Kłodzkiej. Obszar gminy obejmuje od strony zachodniej Góry Bystrzyckie z dolinami rzek Orlicy i Czerwonego Potoku, od wschodniej Masyw Śnieżnika, Centralną część gminy stanowi dolina Nysy Kłodzkiej (Rów Górnej Nysy) wraz z Wzniesieniem Międzyzleskim. Gmina położona jest na wysokości od 400 do 1326 m.n.p.m.

Gmina Międzyzlesie położona jest na południowym krańcu woj. dolnośląskiego i powiatu kłodzkiego, na granicy z Republiką Czeską. Granica otacza gminę z trzech stron – aż 75% całości granicy gminy to granica państwowa. Jedynie od północnej strony graniczy z gminą Bystrzyca Kłodzka.

W skład sieci osadniczej wchodzi jednostki:

- miejska: Międzyzlesie
- wiejskie: Boboszów, Długopole Górne, Dolnik, Domaszków, Gajnik, Gniewoszów, Goworów, Jaworek, Jodłów, Kamieńczyk, Lesica, Michałowice, Nagodzice, Niemojów, Nowa Wieś, Pisary, Potoczek, Roztoki, Różanka, Smreczyna, Szklarnia.

Duże znaczenie dla rozwoju ma przebiegająca przez gminę drogą krajową nr 33 Wrocław – Praga. Istotne dla gminy jest bezpośrednie sąsiedztwo terenów górskich oraz uzdrowisk kłodzkich. Teren gminy jest obszarem o szczególnych walorach przyrodniczych. Na obszarze miasta i gminy Międzyzlesie ochronie przyrodniczej na podstawie ustawy o ochronie przyrody, podlegają:

- Śnieżnicki Park Krajobrazowy,
- obszar Chronionego Krajobrazu Góry Bystrzyckie i Orlickie,
- Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 Góry Białskie i Grupa Śnieżnika
- projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 Dzika Orlica,
- gatunki roślin i zwierząt prawnie chronionych,
- pomniki przyrody.

Wymóg ochrony powyższych obszarów ogranicza i w sposób istotny wpływa na sposób zagospodarowania terenu gminy. Gmina Międzyzlesie ma wielofunkcyjny charakter z dominującym znaczeniem funkcji turystycznej i mieszkalnictwa, w tym funkcji mieszkaniowej realizowanej, jako „drugi dom”, „zamieszkanie weekendowe” z uzupełniającymi się rolami sektorów: usługowego, rolniczego i produkcyjnego.

Na terenie gminy udokumentowano 5 złóż kopalin, z czego 2 są zagospodarowane i w chwili obecnej eksploatowane. Obecny wskaźnik bezrobocia kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do innych gmin województwa dolnośląskiego i od kilku





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

lat systematycznie spada. Niekorzystnym, nasilającym się zjawiskiem jest emigracja zarobkowa.

Gmina Międzyzlesie<sup>3</sup>



Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Domaszków, około 2 km od centrum wsi. Lokalizacja jest typowo rolnicza. Sąsiedztwo stanowią użytki rolne oraz tereny zadrzewione.

### Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej poprzez działki o numerach ewidencyjnych 379 i 389 stanowiących użytki dr i będących własnością gminy.

<sup>3</sup> <https://www.openstreetmap.org/relation/2985220#map=9/50.2189/16.7522>







### Opis działki

Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 376/1 ma powierzchnię 10 000 m<sup>2</sup> i kształt trapezu. Na nieruchomości nie występują żadne utrudnienia mające wpływ na użytkowanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.

Szacowana nieruchomość<sup>4</sup>



### 7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całościowy stosunek wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw

<sup>4</sup><https://miedzylesie.e-mapa.net/>





do nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na niewpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar gminy Osjaków pod kątem obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o przeznaczeniu rolnym, leśnym i pokrewnym. Okres analizy zawiera się między styczniem 2018 r. a grudniem 2019 r.





Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów niezabudowanych jest rynkiem średnio rozwiniętym, w badanym okresie zidentyfikowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej. Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami w największym stopniu spełniającymi kryterium podobieństwa do nieruchomości szacowanej, zawarte możliwie blisko daty wyceny, które to transakcje przedstawiono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Nr rep.	Obręb	Cena	Powierzchnia	Cena jednostkowa	MPZM
09.12.2019	6501/2019	Różanka	118400	59244	2,00	R
06.12.2019	11167/2019	Różanka	3200	2500	1,28	R
19.11.2019	6194/2019	Smreczyna	19000	7700	2,47	R
15.11.2019	5569/2019	Gajnik	100000	11600	8,62	R
08.08.2019	4167/2019	Gniewoszów	80000	27100	2,95	R
31.07.2019	3978/2019	Długopole Górne	1155000	350900	3,29	R
01.07.2019	3387/2019	Długopole Górne	12000	5407	2,22	R
06.05.2019	3470/2019	Michałowice	25000	5800	4,31	R
29.03.2019	490/2019	Michałowice	45000	19700	2,28	R, MN
06.03.2019	1282/2019	Szklarnia	40000	20300	1,97	R
01.03.2019	1179/2019	Domaszków	45000	19207	2,34	R
19.02.2019	1017/2019	Nagodzice	160000	97200	1,65	R
12.02.2019	795/2019	Szklarnia	80000	53400	1,50	R
16.01.2019	215/2019	Gniewoszów	3000	1700	1,76	R
03.01.2019	58/2019	Domaszków	25000	13012	1,92	R
28.12.2018	6517/2018	Domaszków	10000	2986	3,35	R
14.11.2018	5742/2018	Nagodzice	10000	4700	2,13	R
14.11.2018	5749/2018	Nagodzice	20000	13500	1,48	R
05.09.2018	4292/2018	Nagodzice	51800	25900	2,00	R
16.05.2018	2778/2018	Długopole Górne	47500	20000	2,38	b.d.
02.05.2018	1485/2018	Smreczyna	24000	7800	3,08	b.d.
20.04.2018	3022/2018	Goworów	35268	17634	2,00	b.d.
03.04.2018	947/2018	Smreczyna	24000	10000	2,40	b.d.
04.01.2018	20/2018	Smreczyna	32000	14200	2,25	b.d.





Podaż na lokalnym rynku rozumianym jako obszar powiatu kłodzkiego, określono, na podstawie anonsów w popularnych portalach nieruchomościowych, na kilkanaście ofert. Przykładowe oferty:

Opis nieruchomości	Cena	Wzrost	Wzrost
 <p><b>Działka rolna Trzebleszowice</b> Trzebleszowice, kłodzki, dolnośląskie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup>: 23800</li><li>Numer referencyjny: gratka-25688/3186/OGS</li></ul> <p>Aktualizacja: 2020-02-03</p>	<b>45 000 zł</b> 2 zł/m <sup>2</sup>		
 <p><b>Działka rolna Radochów</b> Radochów, kłodzki, dolnośląskie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup>: 76400</li><li>Numer referencyjny: gratka-25333/3186/OGS</li></ul> <p>Aktualizacja: 2019-12-23</p>	<b>70 000 zł</b> 1 zł/m <sup>2</sup>		
 <p><b>Działka rolna Ścinawka Dolna</b> Ścinawka Dolna, kłodzki, dolnośląskie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup>: 24000</li></ul> <p>Aktualizacja: 2020-02-04</p>	<b>96 000 zł</b> 4 zł/m <sup>2</sup>		
 <p><b>Działka Krajanów</b> Krajanów, kłodzki, dolnośląskie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Powierzchnia działki w m<sup>2</sup>: 31400</li><li>Ogrodzenie działki: brak</li><li>Numer referencyjny: gratka-GS-12956</li></ul> <p>Aktualizacja: 2020-02-04</p>	<b>98 000 zł</b> 3 zł/m <sup>2</sup>		

Okres ekspozycji na rynku tego typu nieruchomości wynosi około 12 miesięcy.

### 7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomościami podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku jest zerowy.





## **8. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **8.1. Definicja wartości rynkowej**

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu rolnym, leśnym i pokrewnym są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.

### **8.2. Wybór podejścia i metody wyceny**

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Art. 153 ust. 1 mówi, że 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. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.







### 8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- 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 stawek cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ),
- 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,
- obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu 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,
- 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.





## 9. Określenie wartości nieruchomości

### 9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców oraz wieloletniego doświadczenia, posługując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

Cecha	Ocena	Opis cechy	Waga cechy
Położenie w odniesieniu do siedliska	korzystna	Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od zabudowy siedliskowej	30%
	przeciętna	Nieruchomość położona w dalszej odległości od zabudowy siedliskowej	
	niekorzystna	Nieruchomość położona bardzo daleko od zabudowy siedliskowej	
Kształt działki	korzystne	Regularny, kwadrat prostokąt, swobodna praca maszyn rolniczych	20%
	przeciętne	o regularnych proporcjach boków umożliwiającą racjonalne wykorzystanie powierzchni, utrudniona praca maszyn rolniczych	
	niekorzystne	Nieregularny, zachwiane proporcje boków, brak możliwości racjonalnego wykorzystania, bardzo utrudniona praca maszyn	
Droga dojazdowa	korzystna	Dojazd bez utrudnień drogami utwardzonymi	10%
	przeciętna	Dojazd z drobnymi utrudnieniami, drogi częściowo utwardzone	
	niekorzystna	Dojazd z dużymi utrudnieniami drogi nie utwardzone	





Kultura rolna	korzystna	Wszystkie zabiegi wykonywane w terminie, ziemia uprawiana	10%
	przeciętna	Nie wszystkie zabiegi wykonywane w terminie, ziemia czasowo uprawiana	
	niekorzystna	Brak wykonywanych zabiegów, ziemia nie uprawiana	
Warunki użytkowania	korzystne	bez utrudnień takich jak słupy, ciekły wodne, śródpolne zadrzewienia itp.	30%
	przeciętne	zawiera elementy powyższego i poniższego	
	niekorzystne	warunki utrudniające pełne wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (np. ciekły wodne, słupy, duże różnice w wysokości terenu)	

## 9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

### Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2019-12-06

Cena transakcyjna: 3200 zł

Powierzchnia: 2500 m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa: 1,28 zł

Nieruchomość położona w obrębie Różanka, w lokalizacji peryferyjnej z dala od siedlisk, przy terenach leśnych. Działka o kształcie nieregularnym, wąska i kręta, częściowo zadrzewiona. Stanowi użytek PsV, nieużytkowa rolniczo. Przeznaczenie w planie – rolne.

### Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2019-05-06

Cena transakcyjna: 25 000 zł

Powierzchnia: 5800 m<sup>2</sup>

Cena jednostkowa: 4,31 zł

Nieruchomość położona w obrębie Michałowice, około 500 metrów od siedlisk, kształt rombu, bez utrudnień w zagospodarowaniu, równa, płaska, użytkowana rolniczo. Przeznaczenie w planie – rolne.





### 9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 22 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

$$C_{min} = 1,28 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 4,31 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} = 2,32 \text{ zł/m}^2$$

Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{1,28}{2,32} = 0,55$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{4,31}{2,32} = 1,86$$

### 9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena nieruchomości

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,5512	1,8561	
Położenie	30,00%	0,1654	0,5568	0,3611
Kształt działki/ek	20,00%	0,1102	0,3712	0,3712
Droga dojazdowa	10,00%	0,0551	0,1856	0,1204
Kultura rolna	10,00%	0,0551	0,1856	0,1204
Warunki zagospodarowania	30,00%	0,1654	0,5568	0,5568
Suma	100,00%	0,5512	1,8561	1,5299
Średnia cena m <sup>2</sup>	2,32 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m <sup>2</sup>	3,55 zł			
Powierzchnia nieruchomości	10000,00			
Oszacowana wartość nieruchomości	35 528 zł			







Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 35 500 zł netto /trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych/**

#### **10. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży**

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$W_w = 35\ 500\ \text{zł} \times 0,8 = 28\ 400\ \text{zł}$$

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia:

*"Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny"*

**Przyjęto: 28 400 zł netto /dwadzieścia osiem tysięcy czterysta złotych/**





## 11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod uprawy rolne, położonej w gminie Międzylesie, o powierzchni 10000 m<sup>2</sup> wynosi na dzień wyceny **35 500 zł netto /trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych/**. Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości jak również mieści się w zakresie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości, a także w zakresie cen ofertowych. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.

## 12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

## 13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej SW1K/00082016/2 w dniu 05.02.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

**Operat szacunkowy został opracowany przez:**





Handwritten text, possibly a signature or initials, located at the bottom center of the page.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SW1K/00082016/2**, STAN Z DNIA 2020-02-05 16:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	1

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>376/1 (AM-7)</b>		1
Położenie ( <i>numer porządkowy / gmina, miejscowość</i> )	Lp. 1.	1 MIĘDZYLESIE, DOMASZKÓW	
Sposób korzystania	GRUNTY ORNE		
Przyłączenie ( <i>numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę</i> )	/ 00036353 /		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	<b>1,0000 HA</b>	1

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1. WPISÓW W DZIALE I-O DOKONANO RÓWNIEŻ NA PODSTAWIE UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 24 STYCZNIA 2008 ROKU, REP.A. 751/2008, SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM BARBARĄ RUDZKĄ-JASIŃSKĄ W KANCELARII NOTARIALNEJ W KŁODZKU, DOK. 32-36 W KW. 36353 ORAZ NA WNIOSEK TAM ZAWARTY, DZ. KW. 1087-90/08 Z DNIA 29 STYCZNIA 2008 ROKU, GODZ. 12:45, JAK RÓWNIEŻ NA PODSTAWIE WARUNKOWEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 17 GRUDNIA 2007 ROKU, REP.A. 11263/2007, SPORZĄDZONEJ PRZED NOTARIUSZEM BARBARĄ RUDZKĄ-	---

	JASIŃSKĄ W KANCELARII NOTARIALNEJ W KŁODZKU, DOK. 55- 58 W KW. 36353.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYPIS I WYRYS, DOK. 37-38</b> , 2007-12-14, STAROSTA KŁODZKI; /00036353/ <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00001087/08/, 2008-01-29 12:45:00, 2008-03-03 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SW1K/00082016/2**, STAN Z DNIA 2020-02-05 16:44

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**







TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SW1K/00082016/2**, STAN Z DNIA 2020-02-05 16:44

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 1	---	8
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	<b>PGMIW SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,</b> BIELANY WROCŁAWSKIE, 02183381500000				

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1. WPISÓW W DZIALE II DOKONANO NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ. KW. 1087-90/08 Z DNIA 29 STYCZNIA 2008 ROKU, GODZ. 12:45.	---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
8	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 599/2015, 2015-02-17, MAŁGORZATA MATUSZ, WOJSKA POLSKIEGO 18/3 BYSTRZYCA KŁODZKA, 57-500 BYSTRZYCA KŁODZKA; 31-33 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SW1K/00001552/15/001, 2015-02-19 09:20:55, 2015-02-24-10.04.13.199133, NIE, 31-33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SW1K/00082016/2**, STAN Z DNIA 2020-02-05 16:44

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>	10
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W DOMASZKOWIE OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA NR 376/1 (AM-7) , DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA W ZWIĄZKU Z TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIEM PRZED SĄDEM REJONOWYM W OPOLU SYGN. AKT GU 114/19	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
10	<b>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE DODATKOWEGO ZABEZPIECZENIA MAJĄTKU DŁUŻNIKA</b> , GU 114/19, 2019-09-06, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, OPOLE; 41-44 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./SW1K/00015959/19/001, 2019-09-23 13:05:00, 2019-10-02-10.18.16.807635, TAK, 40-44 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SW1K/00082016/2**, STAN Z DNIA 2020-02-05 16:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KŁODZKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SW1K

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**







1	Okres ubezpieczenia: od 01.03.2019 r. do 29.02.2020 r.	
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE E-mail: hsbjko@gmail.com	REGON: 240437870 Telefon: +48662011119
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE E-mail: hsbjko@gmail.com	REGON: 240437870 Telefon: +48662011119
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie / Na wszystkie zdarzenia
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR / 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	

5	Składka łączna: 132,81 PLN
	Jednornowo
	Kwota w PLN 132,81
	Termin płatności 12.03.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki  
64 1240 6960 3014 0110 1544 1192  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

7 Warunki ubezpieczenia  
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).  
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczającym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia  
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
3.  \* 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, Unim TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.  
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, Unim TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/IVR).  
6.  \* Wyrażam zgodę na przesłanie 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/IVR lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uskutecznić moje dane, dzięki którym będą otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
7. 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 niezgodności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
8.  \* 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.  
9.  \* 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, Unim TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.  
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pami/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Pami/Pani 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 - Powozachny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powozachny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powozachna 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 Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorów 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorów 13, 02-673 Warszawa; Unim TU SA - Unim 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; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

### Postanowienia dodatkowe lub odmiennie

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – pocztą lub przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 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](http://www.pzu.pl).
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługującą 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](http://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 Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego 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 umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia 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](http://www.rf.gov.pl).
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołączyć 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 dołączone 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.

Potwierdzam dane kontaktowe  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO  
E-mail: [hsbojko@gmail.com](mailto:hsbojko@gmail.com)  
Telefon: +48 662011119

Data zawarcia umowy: 26.02.2019 r.

Oświadczam, że niniejsze umowy ubezpieczenia spełniają moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki i są dla mnie słusznym zaplacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA  
SZELUK-BOJKO

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)