

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI



Przedmiot wyceny: Grunt w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące przedmiot prawa własności

Oznaczenie nieruchomości:

Adres:	miejsowość	Chodlewo
	ulica	- nr 64A
	gmina	Żmigród
	powiat	trzebnicki
	województwo	dolnośląskie
Księga wieczysta nr:	WR1W/00037075/4	
Obręb:	0005 Chodlewo	
Numer działki, arkusz mapy	137 am-1	

Data sporządzenia: 04 lutego 2025r.

Miejscowość: Wrocław

Opracowanie:





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Przedmiot wyceny:	Przedmiotem wyceny jest grunt o powierzchni 0,8200 ha oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr 137 am-1, stanowiący przedmiot prawa użytkowania wieczystego do dnia 09.10.2096r., zabudowany budynkiem mieszkalnym i częścią budynku gospodarczego (była chlewnia) stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość położona w miejscowości Chodlewo w obrębie 0005 Chodlewo, województwo dolnośląskie, powiat trzebnicki, gmina Żmigród, opisana w Księdze Wieczystej WR1W/00037075/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków posadowionych na gruncie.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży objętych zakresem wyceny według aktualnego stanu i cen na dzień wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.
Określona wartość nieruchomości:	<p>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI:</p> <p>WR = 577.801,00 zł</p> <p>Słownie złotych: Pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset jeden, 00/100</p> <p>WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WYNOŚI:</p> <p>Ww = 404.461,00 zł</p> <p>Słownie złotych: Czteryście cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden, 00/100</p>
Data sporządzenia:	04 lutego 2025r.
Autor:	Dorota Hutnik



Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.....	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.....	4
3.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE.....	4
3.4 MATERIAŁY DYDAKTYCZNE I POMOCNICZE.....	5
3.5 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 STAN PRAWNY	6
5.2 STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	10
5.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE CEN I SPOSOBU WYCENY.....	19
7.1 RODZAJ RYNKU.....	19
7.2 OBSZAR RYNKU.....	19
7.3 OKRES BADANIA RYNKU.....	19
7.4 OGÓLNA ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	19
7.5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI Z TOWARZYSZĄCĄ ZABUDOWĄ GOSPODARCZĄ	21
7.5.1. <i>Analiza cen transakcyjnych</i>	21
7.5.2. <i>Cechy rynkowe oraz ich gradacja</i>	22
7.5.3. <i>Trend czasowy i czas eksploatacji</i>	23
7.5.4. <i>Opis nieruchomości podobnych</i>	23
8. WYBÓR I PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY.....	25
8.1 METODOLOGIA WYCENY	25
8.2 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	26
8.3 UZASADNIENIE PRZYJĘTEJ METODOLOGII WYCENY	27
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	27
9.1 ZAŁOŻENIA	27
9.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	28
10. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE.....	30
11. KLAUZULE	31
12. ZAŁĄCZNIKI	31
13. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO Z UŻYCIEM PIECZĘCI ZAWODOWEJ	32



1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest grunt o powierzchni 0,8200 ha oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr **137** am-1, stanowiący przedmiot prawa użytkowania wieczystego do dnia 09.10.2096r., zabudowany budynkiem mieszkalnym i częścią budynku gospodarczego (była chlewnia) stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomość położona w miejscowości Chodlewo w obrębie 0005 Chodlewo, województwo dolnośląskie, powiat trzebnicki, gmina Żmigród, opisana w Księdze Wieczystej WR1W/00037075/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków posadowionych na gruncie.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży objętych zakresem wyceny według aktualnego stanu i cen na dzień wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawę formalną opracowania niniejszego Operatu szacunkowego stanowi umowa z dnia 06.12.2024r. z Zamawiającym tj. Jarosławem Kozłowskim syndykiem masy upadłości Krystyny Wielebińskiej, działający w imieniu własnym i na rachunek upadłego Krystyny Wielebińskiej.

3.2 PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, dalej zwany jako **kc** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej zwana jako **ugn** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145).
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, dalej zwane jako **wn** (tekst jednolity: Dz. U. nr 2023 poz. 1832).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, dalej zwana jako **upu** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 794).

3.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, są zalecane rzeczoznawcom



majątkowym zrzeszonym w sfederowanych stowarzyszeniach do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.

3.4 MATERIAŁY DYDAKTYCZNE I POMOCNICZE

- Dydenko J., *Szacowanie nieruchomości*, Wolters Kluwer Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006;
- Cymermann R., Hopper A., *Wycena nieruchomości. Zasady i procedury*, PFSRM, Warszawa 2006;
- Żróbek S. (red.), *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn 2006;
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa 2009.

3.5 ŹRÓDŁADANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta nr WR1W/00037075/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych udostępnione przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości;
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Powiatu Trzebnickiego;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Zaświadczenie Burmistrza Gminy Żmigród o przeznaczeniu nieruchomości z dnia 15 stycznia 2025r.;
- System informacji przestrzennej <https://trzebnicki.webewid.pl/> i <https://zmigrod.e-mapa.net/>
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości uzyskane z aktów notarialnych, Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami (Systemu AMRON), lokalnych biur nieruchomości oraz publikatorów o obrocie nieruchomościami;
- Oględziny nieruchomości.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: **04.02.2025r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotowej nieruchomości: **04.02.2025r.**
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:
 - stan prawny: **18.01.2025r.**
 - stan techniczno-użytkowy: **18.01.2025r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **18.01.2025r.**

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 4 ust. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.



5.1 STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści ksiąg wieczystych nr WR1W/00037075/4 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

5.1.1. Oznaczenie nieruchomości w/g księgi wieczystej

Nieruchomość grun to w a posiada urządzoną księgę wieczystą nr WR1W/00037075/4. Na podstawie wglądu w dniu 18.01.2025 r., stwierdzono, że księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

Tabela 1 *Protokół badania księgi wieczystej*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WR1W/00037075/4, STAN Z DNIA 2025-01-18 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TRZEBNICY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1W GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Dział I-O		
Oznaczenie nieruchomości	Działki ewidencyjne	
	1	
	Numer działki	
	Położenie	województwo
		Powiat
		Gmina
		Miejscowość
	Przyłączenie	
	Obszar nieruchomości	
	Budynki	
	1	
	Położenie	województwo
		Powiat
	Gmina	
	Miejscowość	
Ulica		
Przeznaczenie budynku		
Odrębność		
Komentarz do migracji		
	AM-1	
Dział I-SP		
Spis praw związanych z własnością	Okres użytkowania	
	Sposób korzystania	
		09-10-2096 DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Dział II		
Własność	Właściciel	
	Lista wskazań w prawie	
	Osoba fizyczna	
	Udział	
	Użytkownik wieczysty	
Lista wskazań w prawie		



	Osoba fizyczna		KRYSTYNA WIELEBIŃSKA, SEWERYN, MARIA, 63091910382
	Udział		1/1
Dział III			
Prawa, roszczenia i ograniczenia	Widnieje wpis: inny wpis - POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 26 SIERPNI 2024 R. SYGNATURA AKT WR1F/GU/776/2023, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ KRYSTYNY WIELEBIŃSKIEJ, CÓRKI SEWERYNA I MARII, PESEL 63091910382, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		
Dział IV			
Hipoteka	Widnieją hipoteki przymusowe i hipoteka umowna zwykła i kaucyjna		

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości w/g ewidencji gruntów i budynków

Tabela 2 *Protokół badania wypisu z rejestru gruntów*

Województwo		dolnośląskie		
Powiat		trzebnicki		
Jednostka ewidencyjna		022006_5, Zmigród - Obszar Wiejski		
Obręb		0005, Chodlewo		
L.p.	Nr działki	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
1	137	Br-RV - grunty rolne zabudowane	0,0500	0,8200
		Br-RVI - grunty rolne zabudowane	0,7700	
RAZEM				0,8200
Identyfikator		022006_5.0005.137		
Położenie		Chodlewo, ul. Chodlewo 64A		
Podmiot ewidencyjny			Charakter własności / władania	Udział
GMINA ZMIGRÓD REGON: 931934911 NIP: 9151603741 siedziba: pl. Wojska Polskiego 2-3, 55-140 Zmigród			Własność	1/1
Wielebińska Krystyna (Seweryn, Maria) PESEL: 63091910382 adres: Chodlewo 64A, 55-140 Chodlewo			Użytkowanie wieczyste	1/1
Nr księgi wieczystej		WR1W/00037075/4		
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 74, 217.				

Tabela 3 *Protokół badania kartoteki budynków*

Lp.	1
Numer ewidencyjny	74
Id budynku	022006_5.0005.74_BUD
Status	wybudowany
Działka	022006_5.0005.137
Adres budynku	Chodlewo 64A
Rodzaj wg. KŚT	budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m²]	279
Liczba kondygnacji nadziemnych	-
Liczba kondygnacji podziemnych	0

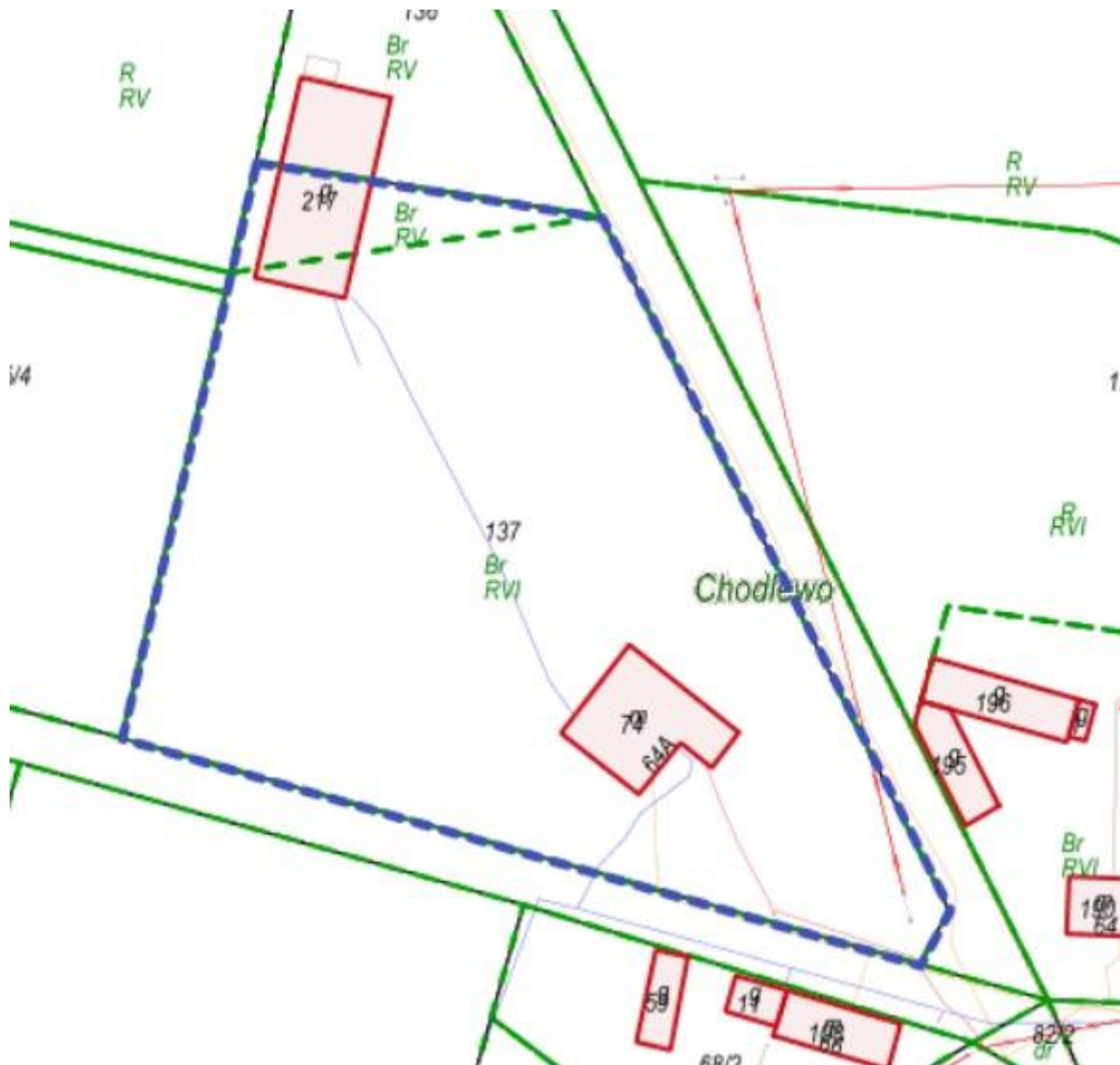


Rok budowy	-
<i>Uwagi: Budynek dodany z geometrii w trakcie konwersji danych, Geomatyka wrzesień 2014 rok;</i>	
Lp.	2
Numer ewidencyjny	217*
Id budynku	022006_5.0005.217_BUD
Status	wybudowany
Działka	022006_5.0005.137
Adres budynku	-
Rodzaj wg. KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Powierzchnia zabudowy [m ²]	410
Liczba kondygnacji nadziemnych	-
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Rok budowy	-
<i>Uwagi: Budynek dodany z geometrii w trakcie konwersji danych, Geomatyka wrzesień 2014 rok;</i>	
*Na działce nr 137 posadowiona część budynku (nr.ew.217) o powierzchni zabudowy ok. 237 m ² (szacunkowa powierzchnia wyliczona przez RzM na podstawie pomiaru z mapy ewidencyjnej udostępnionej na geoportalu https://trzebnicki.webewid.pl/ . Pozostała część budynku gospodarczego posadowiona na sąsiedniej działce nr 136	

Dane zawarte w księdze wieczystej nieruchomości są zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.



Mapa 1 *Mapy ewidencyjne.* [źródło: <https://trzebnicki.webewid.pl/>]



5.1.3. Podsumowanie stanu prawnego

Działka gruntu nr 137 am-1, jest w użytkowaniu wieczystym do dnia 09.10.2096r., a budynki na niej posadowione stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności – własność użytkownika wieczystego.

Ustawą z dnia 20 lipca 2018r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów.

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej tj. zabudowanych budynkami mieszkalnymi z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa przekształciło się w prawo własności. Nieruchomości takie jak nieruchomość wyceniana generalnie stanowią wyjątek i nie zostały objęte przepisami ww. ustawy z uwagi na to, iż nie spełniły warunków w niej opisanych. Z tego co udało się ustalić Autorowi niniejszego opracowania, najprawdopodobniej taką przyczyną w przypadku przedmiotowej nieruchomości były powierzchnie budynku gospodarczego i budynku mieszkalnego (zbyt duża powierzchnia budynku gospodarczego). Z ogólnej oceny rzeczoznawcy



wynika, że najprawdopodobniej przepisy ustawy byłyby spełnione, gdyby adaptacja kondygnacji 1 piętra budynku mieszkalnego została ukończona wraz z jej zgłoszeniem.

5.2 STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Stan techniczno-użytkowy określono m.in. na podstawie oględzin nieruchomości, danych z ewidencji gruntów i budynków oraz systemu informacji przestrzennej obszaru lokalizacji wycenianej nieruchomości.

5.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. Opis stanu zagospodarowania oraz otoczenia nieruchomości

5.3.1.1 Lokalizacja i otoczenie

Szacowana nieruchomość położona jest we wsi Chodlewo, obręb 0005 Chodlewo, gmina Żmigród, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie. Nieruchomość położona w zachodniej części miejscowości, w terenie zainwestowanym wsi.

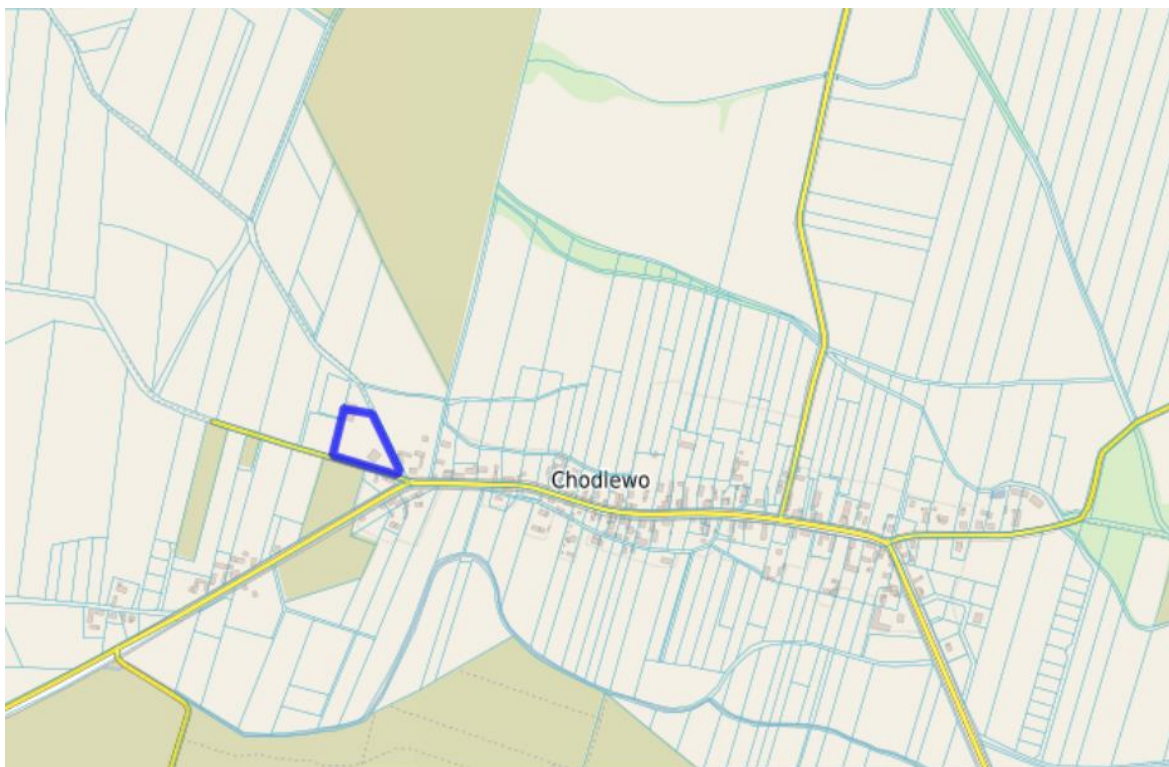
Najbliższe sąsiedztwo działki to nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące grunty rolne (grunty orne, łąki i pastwiska, zadrzewione i zakrzewione) oraz grunty leśne. W odległości ok. 200 m od przedmiotowej działki znajdują się tereny rekreacyjno-sportowe wsi (boisko, plac zabaw, wiata przeznaczona na miejsce spotkań mieszkańców wsi).

Przystanki autobusowe dostępne z głównej drogi biegnącej przez wieś. Dostęp do infrastruktury socjalno-bytowej słaby. Najbliższe obiekty oświatowe zlokalizowane w sąsiednich miejscowościach (najbliższa szkoła podstawowa we wsi Korzeńsko w odległości ok. 2,5 km). Najbliższe obiekty usług handlu zlokalizowane w sąsiednich miejscowościach.

Odległości od ważniejszych punktów oraz punktów komunikacyjnych (po najkrótszym ciągu komunikacyjnym):

- od centrum miejscowości Żmigród – ok. 10 km,
- od centrum miejscowości Góra – ok. 30 km,
- od centrum miejscowości Wrocław – ok. 55 km,
- od wjazdu na drogę ekspresową S5 – ok. 4 km.

Mapa 2 Lokalizacja nieruchomości na tle miejscowości. [źródło: <https://zmigrod.e-mapa.net/>]



Mapa 3 Lokalizacja szczegółowa, sąsiedztwo nieruchomości. [źródło: <https://trzebnicki.webewid.pl/>]



5.3.1.2 Stan zagospodarowania nieruchomości

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 137 zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Szerszy opis przedstawiają poniższe tabele.



Tabela 4 Opis gruntu

Działka nr	137 AM-1
Identyfikator działki	022006_5.0005.137
Obszar	0,8200 ha (pow. przyjęto na podstawie danych formalno-prawnych)
Kształt	Kształt regularny zbliżony do trapezu
Rzeźba terenu	Teren wykazuje nieznaczne zmiany rzędnych wysokości
Ogrodzenie	Ogrodzenie betonowe z furtką drewnianą i bramą wjazdową. Brak ogrodzenia na granicy z działką nr 136.
Dojazd	Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej w granicach działki oznaczonej geodezyjnie nr 474 (droga gminna) o nawierzchni utwardzonej asfaltem do wysokości wjazdu na przedmiotową działkę. Działka nr 137 ponadto graniczy z drogą publiczną w granicach działki oznaczonej geodezyjnie nr 82/1 (droga gminna o nawierzchni utwardzonej asfaltem w początkowym jej odcinku -na wysokości działek zabudowanych-, w dalszym o nawierzchni gruntowej).
Uzbrojenie	W granicach działki sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, wodociągowa i kanalizacja lokalna - oczyszczalnia ścieków. W rogu działki (pomiędzy drogami dojazdowymi (dz. nr 474 i 82/1) znajduje się stacja transformatorowa.
Stan zagospodarowania i części składowe nieruchomości	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Na przedmiotowej działce posadowiona jest część budynku gospodarczego, a pozostała jego część na działce sąsiedniej (nr 136). Niezabudowana część działki porośnięta trawą, pojedynczym drzewostanem m.in iglastym. Na powierzchni ok 400 m ² urządzony ogródek przydomowy.
Dodatkowe informacje – zagrożenia i ryzyka powodziowe	Działka zlokalizowana poza obszarami zagrożenia powodziowego, jedynie w obszarze zagrożonym podtopieniami (jak cały obręb Chodlewo)

Mapa 4 Zagospodarowanie działki. [źródło: <https://gorowski.e-mapa.net/>]



Mapa 5 Rzeźba terenu. [źródło: <https://gorowski.e-mapa.net/>]





Mapa 6 **Mapa zagrożenia powodziowego**. [źródło: <https://wody.isok.gov.pl/>]



5.3.1.3 Opis techniczny

Poniższa tabela przedstawia opis stanu technicznego budynku mieszkalnego na podstawie oględzin nieruchomości (w tym pomiar własny) oraz danych z ewidencji gruntów i budynków.

Nie otrzymano od właściciela nieruchomości żadnych dokumentów techniczno-budowlanych tj. projekty, inwentaryzacje, dziennik budowy, zgłoszenie do użytkowania.

Tabela 5 *Opis budynku mieszkalnego*

Nazwa obiektu	Budynek mieszkalny jednorodzinny
	
Identyfikator budynku	022006_5.0005.217_BUD
Opis ogólny	Dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, w technologii tradycyjnej, parterowy, z nieukończoną realizacją kondygnacji 1 piętra. Do głównej części budynku przylega dobudówka z pomieszczeniem garażu, nad którą znajduje się taras.



Rok budowy	Przełom XX i XXI wieku	
Ilość kondygnacji nadziemnych	2 (parter i 1-piętro nieużytkowe)	
Podpiwniczenie	brak	
Powierzchnia użytkowa [m ²]	155,25	
Powierzchnia użytkowa możliwa do uzyskania w wyniku zrealizowania adaptacyjnych prac budowlanych 1-piętra na powierzchnię użytkową [m ²]	360,66	
Powierzchnia netto [m ²]	437,86	
Powierzchnia zabudowy [m ²]	279,00	
Opis techniczny	Konstrukcja:	tradycyjna murowana
	Ściany:	cegła ceramiczna, pustaki/bloczki z betonu komórkowego/keramzytowe
	Stropy:	żelbetowy, monolityczny
	Dach:	konstrukcji drewnianej kryty papą
	Schody:	brak (schody robocze)
	Elewacja:	ocieplony i otynkowany parter
Elementy wykończeniowe budynku	Okładziny wewnątrz budynku:	tynk malowany farbą, płytki, tapety
	Posadzki:	panele podłogowe, płytki, wylewka betonowa, wykładziny dywanowe na płytach osb
	Stolarka drzwiowa	płytowa
	Stolarka okienna:	pcv
Instalacje	instalacja wodociągowa instalacja kanalizacyjna instalacja elektroenergetyczna instalacja grzewcza z kotłowni na węgiel kominiek	
Ocena stanu technicznego*	Średni. Stopień zużycia budynku określa się na ok.15-20%. Jakość zastosowanych materiałów średnia. Brak wszystkich elementów zewnętrznych budynku tj. ocieplenie, otynkowanie 1 kondygnacji budynku; balustrady Nie zostały zrealizowane prace budowlane kondygnacji 1 piętra.	



Ocena standardu wykończenia*	Średni. Kondygnacja parteru: Materiały zużyte do wykończenia parteru średniej i słabej jakości. Budynek wewnątrz poddawany pracom remontowym w ograniczonym zakresie. Standard wykończenia parteru średni. Kondygnacja 1-piętra: Brak wykończenia kondygnacji 1-piętra.
Dodatkowe informacje	Prace budowlane kondygnacji 1 piętra polegające adaptacji tej powierzchni na mieszkalną, nie zostały zrealizowane, brak elementów tj. strop nad 1 piętrzem, instalacje, schody wewnętrzne, elewacja, balustrady, wykończenie (posadzki, okładziny ścian wewnętrznych, stolarka drzwiowa). Powierzchni kondygnacji 1 piętra nie można zaklasyfikować jako powierzchnię użytkową mieszkalną.
źródło: *określenie stanu technicznego i standardu wykończenia przeprowadzono metodą oceny wizualnej na podstawie zewnętrznych oględzin elementów w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.	

Poniższa tabela przedstawia zestawienie pomieszczeń budynku i ich powierzchni. Źródłem powierzchni jest pomiar własny wykonany podczas oględzin nieruchomości.

Tabela 6 Zestawienie pomieszczeń i powierzchni budynku mieszkalnego

lp.	nazwa pomieszczenia	powierzchnia [m ²]
PARTER		
1	pokój	50,02
2	pokój	24,90
3	pokój	17,91
4	kuchnia	18,60
5	łazienka	8,86
6	wc	1,46
7	p.pokój	7,28
8	holl	21,39
9	spiżarka	4,83
10	kotłownia	10,83
11	korytarz	6,19
12	garaż	23,14
13	schody	5,69
14	pom.gospodarcze	2,53
15	garaż	28,82
	SUMA	155,25
I PIĘTRO		
1	pomieszczenie	25,84
2	pomieszczenie	25,29
3	pomieszczenie	22,30
4	pomieszczenie	7,04
5	pomieszczenie	11,00
6	pomieszczenie	28,66
7	pomieszczenie	25,49
8	pomieszczenie	23,14
9	pomieszczenie	36,65



SUMA	205,41
RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (bez pom. Garaży, pom. Gospodarczych, pom. kotłowni i pomieszczeń 1-piętra)	155,25
RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA możliwa do uzyskania w wyniku zrealizowania adaptacyjnych prac budowlanych 1-piętra na powierzchnię użytkową	360,66
POWIERZCHNIA NETTO	437,86
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	279,00

Poniższa tabela przedstawia opis stanu technicznego budynku gospodarczego – byłej chlewni, posadowionego na działce nr 137 i sąsiedniej działce nr 136 (wartość sąsiedniej działki nr 136 określona w odrębnym Operacie szacunkowym z dnia 04.02.2025 sporządzonym przez Autora Niniejszego opracowania.). Opis budynku gospodarczego sporządzony w oparciu o otrzymany projekt, oględziny nieruchomości, dane z ewidencji gruntów i budynków oraz pomiary własne na podkładach mapowych.

Tabela 7 Opis budynku gospodarczego

Nazwa obiektu	Budynek gospodarczy po byłej chlewni
	
Identyfikator budynku	022006_5.0005.217_BUD
Działka na której posadowiony jest budynek	136 i 137



Opis ogólny	Budynek gospodarczy wolnostojący, w technologii tradycyjnej murowanej posadowiony na działce nr 136 i 137, w przeszłości pełniący funkcję chlewni, od kilku lat nieużytkowany. Do budynku przylega wiata o powierzchni ok. 100 m ² .
Rok budowy	Koniec XX wieku
Ilość kondygnacji nadziemnych	1 (przyziemie) + poddasze
Podpiwniczenie	brak
Powierzchnia zabudowy + informacje dodatkowe	410 m ² * (w tym szacunkowo na działce nr 137 posadowiona część przedmiotowego budynku o powierzchni zabudowy ok. 237 m ²). Zgodnie z projektem budynek posiada powierzchnię zabudowy 302,81 m ² natomiast w późniejszym okresie została dobudowana, lecz nie ukończona część o powierzchni ok. 100 m ² na którą składają się takie elementy jak ściany zewnętrzne, bramy wjazdowe, konstrukcja dachu (brak pokrycia dachowego, posadzki, stolarki okiennej i innych elementów wykończeniowych i instalacyjnych). W części tej rosną samosiewy drzew. Zatem przyjęto, że główna część budynku po byłej chlewni posiada powierzchnię zabudowy zgodną z projektem, a na działce nr 137 powierzchnia ta wynosi szacunkowo ok. <u>189 m²</u> .
Powierzchnia użytkowa przyziemia	264,3 m ² ** (w tym szacunkowo ok. <u>164,8 m²</u> na działce nr 137)
Opis techniczny	Część konstrukcyjna: Konstrukcja stropów oparta na 2 rzędach słupów oraz na ścianach zewnętrznych
	Fundamenty: stopy fundamentowe żelbetowe i ławy betonowe
	Ściany: murowane pustak i cegła
	Słupy: stalowe
	Stropy: na belkach stalowych wypełnione płytami WPS/płyta Kleina
	Dach: konstrukcji drewnianej, kryty eternitem
Elementy wykończeniowe budynku	Okładziny budynku: tynk
	Posadzki: wylewka betonowa
	Stolarka okienna: pcv/drewniane
	Stolarka drzwiowa: drewniana/stalowa
Instalacje	instalacje elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna
Ocena stanu technicznego	zadowolający

*źródło: kartoteka budynku, ** źródło: projekt

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Obszar lokalizacji przedmiotowej nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/73/07 Rady



Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród (z późniejszymi zmianami), nieruchomość będąca przedmiotem wyceny działka nr 137 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 05.MP.01 - tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie, jednorodzinnej, zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji o niezbyt dużych rozmiarach.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE CEN I SPOSOBU WYCENY

7.1 RODZAJ RYNKU

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny przyjęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi z zabudową towarzyszącą.

7.2 OBSZAR RYNKU

Obszar rynku analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje gminę Żmigród, powiat trzebnicki, województwo dolnośląskie, gdzie położona jest szacowana nieruchomość oraz gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.

7.3 OKRES BADANIA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny, monitorowaniem cen objęto okres 2 lat poprzedzających dzień, na który określana jest wartość przedmiotowej nieruchomości.

7.4 OGÓLNA ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.4.1. Opis rynku

Województwo dolnośląskie – jednostka podziału administracyjnego Polski, jedno z 16 województw, ze stolicą we Wrocławiu. Zostało utworzone w 1999 roku z ziem poprzednich województw wrocławskiego, legnickiego, jeleniogórskiego, wałbrzyskiego i części leszczyńskiego oraz kaliskiego. Województwo to jest położone na południowym zachodzie Polski, obejmuje zachodnią część historycznego Śląska, czyli większość Dolnego Śląska, a także ziemię kłodzką oraz wschodnie Łużyce Górne. Według danych z 30 czerwca 2023 r. województwo zamieszkiwały 2 883 133 osoby.

Według danych z 1 stycznia 2024 r. powierzchnia województwa wynosiła 19 947,04 km², co stanowi 6,4% powierzchni Polski.

Według danych z 31 grudnia 2012 r. w woj. dolnośląskim lasy obejmowały powierzchnię 591,3 tys. ha, co stanowiło 29,6% jego powierzchni. 9,7 tys. ha lasów znajdowało się w obrębie parków narodowych..

Powiat trzebnicki - powiat istniejący w latach 1946–1975 w Polsce (w północno-wschodniej części województwa wrocławskiego). Jego siedzibą jest miasto Trzebnica. Utworzony na nowo w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej w (w północno-wschodniej części województwa dolnośląskiego). Graniczy z powiatami: milickim, oleśnickim, średzkim, górowskim, wołowskim, wrocławskim,



rawickim oraz z Wrocławiem (miasto na prawach powiatu). Przez powiat przebiega droga ekspresowa S5 i droga krajowa nr 15.

Źródła: wikipedia.pl

Gmina Żmigród – gmina miejsko-wiejska w województwie dolnośląskim, w powiecie trzebnickim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie wrocławskim.

Siedziba gminy to Żmigród.

Według danych z 30 czerwca 2016 gminę zamieszkiwało 14 808 osób. Natomiast według danych z 30 czerwca 2020 roku gminę zamieszkiwało 14 635 osób.

1 września 1977 do gminy Żmigród włączono wsie Baranowice, Grabówka, Niezgoda, Olsza i Wilkowo ze zniesionej gminy Sułów. Cztery z tych sołectw (oprócz Niezgody) włączono 1 stycznia 1996 do gminy Milicz.

Na obszarze gminy znajdują się następujące rezerваты przyrody:

- rezerwat przyrody Olszyny Niezgodzkie – naturalne lasy bagienne w zasięgu rzeki Ługi;
- rezerwat przyrody Radziądz – chroni las liściasty o charakterze grądu europejskiego;
- częściowo rezerwat przyrody Stawy Milickie – chroni unikatowy w skali kraju i Europy obszar wodno-błotny. Składa się z 5 kompleksów stawowych, lasów i innych gruntów o łącznej powierzchni 5324 ha.

Źródła: wikipedia.pl

5.2. Biotyczne elementy środowiska.

5.2.1. Gleby.

Na obszarze gminy szczególnie duży udział mają mady rzeczne, co uwarunkowane jest geomorfologią obszaru (rozległe powierzchnie holocenijskich den dolinnych). Ponadto, na wyżej wyniesionych terenach (wyższych terasach i równinach peryglacialnych) wykształciły się na piaskach gliniastych lekkich lub piaskach gliniastych gleby pseudobielicowe lub brunatne, a na utworach piaszczysto-żwirowych gleby bielicowe. Generalnie gleby gminy nie odznaczają się szczególnie wysoką urodzajnością; dominujący udział mają gleby IV i V klasy bonitacyjnej, przy niewielkim udziale gleb klasy III. Te ostatnie związane są przede wszystkim z rozciągającym się równikowo, na południe od miasta Żmigród, pasem czarnych ziem - gleb kompleksu pszennego dobrego (rejon Kaszyc Milickich, Powidzka, Kanclerzowic, Bychowa i Kędziach).

W kompleksowej waloryzacji przestrzeni rolniczej IUNG – Puławy miasto i gmina Żmigród określone zostały na nieco powyżej 60 pkt., tj. niżej niż przestrzeń rolnicza całego kraju (66,6 pkt.), a tym bardziej całego województwa.

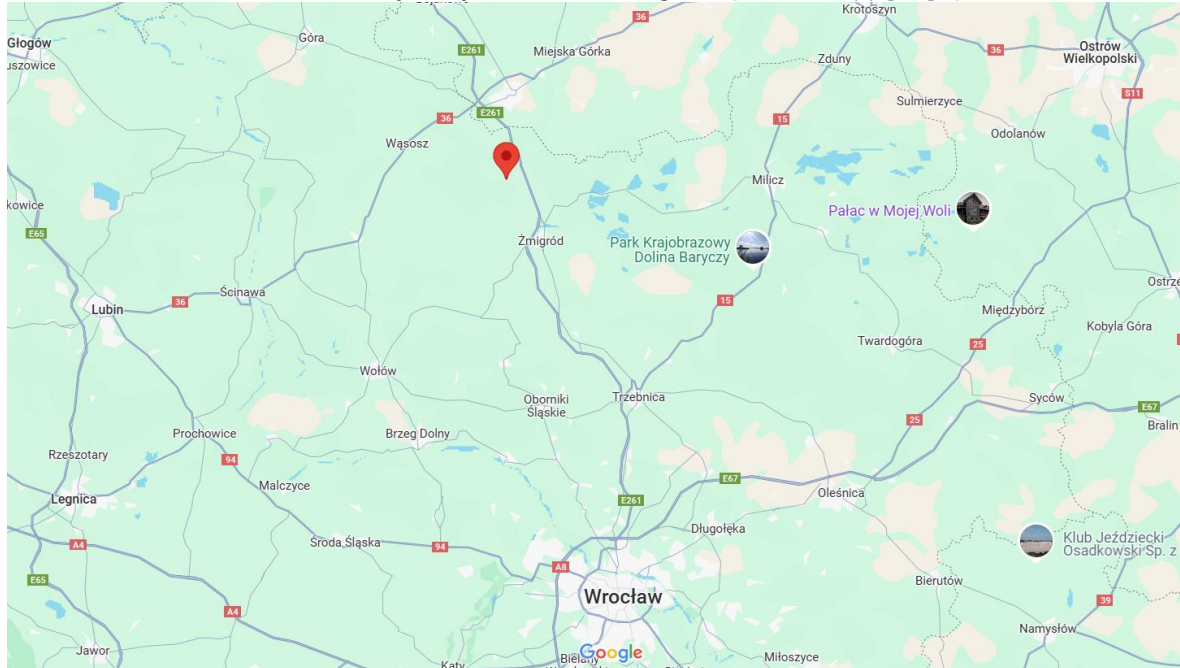
Na obszarze gminy nie występuje erozyjne zagrożenie gleby, a zagrożone deflacją lekkie gleby piaskowe są przeważnie zalesione. Środowisko glebowe nie wykazuje większego zanieczyszczenia. Stosunkowo (na tle województwa) mały odsetek arealu gruntów użytkowanych rolniczo wykazuje odczyn kwaśny lub bardzo kwaśny (około 60% arealu).

Źródło: Studium Gminy Żmigród



Chodlewo - wieś w Polsce położona w województwie dolnośląskim, w powiecie trzebnickim, w gminie Żmigród. Przez Chodlewo przepływa Kanał Kokotek oraz Kanał Książęcy.

Mapa 7 Lokalizacja miejscowości na tle regionu. [źródło: mapy google]



7.5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI z TOWARZYSZĄCĄ ZABUDOWĄ GOSPODARCZĄ

7.5.1. Analiza cen transakcyjnych

Nie odnotowano transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą (lub bez) z gruntami w prawie użytkowania wieczystego na analizowanym obszarze jak również na rynkach sąsiednich gmin tj. Wąsosz, Rawicz. Ustawą z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi posadowionymi na działkach z prawem użytkowania wieczystego generalnie w obrocie nie występują bądź mogą występować wyjątkowo.

Jako rynek porównawczy przyjęto zatem rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą z prawem własności gruntu.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny z zabudową towarzyszącą w postaci budynków gospodarczych na analizowanym obszarze jest dobrze rozwinięty.

Ze zgromadzonej bazy odrzucono transakcje budzące wątpliwości co do ich rynkowego charakteru, jak również te, które nie spełniały podstawowych cech podobieństwa, o których mowa w art. 4 pkt. 16 ugn. Odrzucono transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w bardzo dobrym stanie technicznym (m.in. wybudowanymi po 2015 roku).



Na tak scharakteryzowanym lokalnym rynku nieruchomości odnotowano 7 wiarygodnych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z zabudową towarzyszącą przedstawiającymi największe podobieństwo do nieruchomości wycenianej. (tabela nr 8).

Na rynku lokalnym ceny transakcyjne kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych po ich skorygowaniu o trend czasowy kształtują się w granicach od ok. 2,9 tys. zł/m² do ok. 5 tys. zł/m². Wybrane niżej ceny stanowią transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, na wolnym rynku o zbliżonych atrybutach do nieruchomości wycenianej.

Tabela 8 Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi.

L.p.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. zabudowy budynków gospodarczych [m ²]	Powierzchnia gruntu [m ²]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jedn. [zł/m ²] zaktualizowana
1	2024-02-20	Żmigród	Radziądz	250	5000,00	154,00	430 000,00	2 931,82
2	2024-01-22	Żmigród	Chodlewo	179	2000,00	95,00	290 000,00	3 217,98
3	2023-09-07	Żmigród	Laskowa	12	7300,00	70,00	265 000,00	4 053,86
4	2024-10-29	Żmigród	Radziądz	0	5400,00	174,00	670 000,00	3 898,70
5	2024-03-28	Żmigród	Powidzko	485	6600,00	131,00	580 000,00	4 611,96
6	2023-10-17	Żmigród	Chodlewo	287	8499,00	92,00	415 000,00	4 811,59
7	2024-02-22	Żmigród	Węglowo	180	6377,00	116,00	550 000,00	4 978,45

Na podstawie powyższej analizy transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej określono różnicę między ceną maksymalną a ceną minimalną, tj. ΔC :

C max	4 978,45
C min	2 931,82
ΔC	2 046,63
C śr	4 072,05

7.5.2. Cechy rynkowe oraz ich gradacja

W wyniku szczegółowej analizy transakcji porównawczych oraz preferencji potencjalnych nabywców (ustalonych na podstawie informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz własnych obserwacji) wyróżniono 6 cech rynkowych, mających istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości.

Na podstawie zgromadzonych danych, znajomości uwarunkowań lokalnych na badanym rynku oraz oględzin, zostały przypisane atrybuty dla nieruchomości będących wcześniej przedmiotem transakcji.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:



Tabela 9 Charakterystyka cech rynkowych

Lp.	Waga cacy	Cecha rynkowa	Ocena	Skala	Opis
1	10%	Powierzchnia użytkowa	mała	3	Poniżej i równe 80 m ²
			średnia	2	Między 80, a 140 m ²
			duża	1	Powyżej i równe 140 m ²
2	30%	Stan techniczny budynku	dobry	3	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Wymagana konserwacja.
			średni	2	Elementy budynku utrzymywane zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji, itp.
			zadowalający	1	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
3	15%	Położenie ogólne	dobrze	2	Położenie w miejscowości poniżej 50 km od centrum miasta Wrocław
			przeciętne	1	Położenie w miejscowości powyżej 50 km od centrum miasta Wrocław
4	10%	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych	b.dobre	4	powyżej i równe 200 m ²
			dobrze	3	między (i równe) 100 m ² a 200 m ²
			przeciętne	2	poniżej 100 m ²
			słabe	1	brak
5	20%	Powierzchnia działki	duża	3	powyżej i równe 8.000 m ²
			średnia	2	między (i równe) 4.000 m ² a 8.000 m ²
			mała	1	poniżej 4.000 m ²
6	15%	Powierzchnie dodatkowe możliwe do zaadaptowania na mieszkalne	b.dobre*		powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej
			dobrze	3	od 50 do 100 m ² powierzchni użytkowej
			średnie	2	do 50 m ² powierzchni użytkowej
			słabe	1	brak

*ekstrapolacja

7.5.3. Trend czasowy i czas eksploatacji

W badanym okresie stwierdzono wpływ czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. Trend przyjęto na podstawie analizy własnej tj. na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomościami podobnymi z analizowanego rynku, danych publikowanych przez NBP oraz pomocniczo przeanalizowano dane udostępniane przez portale branżowe wskutek czego ustalono średni wskaźnik wzrostu cen na poziomie plus 5 %.

7.5.4. Opis nieruchomości podobnych

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto 3 nieruchomości porównawcze najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.



Tabela 10 Opis nieruchomości wycenianej

Wyceniana	Adres		wyceniana	
		Powierzchnia użytkowa [m ²]	155,25	
		Powierzchnia działki [m ²]	8 200	
Lp.	Cechy rynkowe	Skala	Opis	
1	Powierzchnia użytkowa	1	duża	
2	Stan techniczny budynku	2	średni	
3	Położenie ogólne	1	przeciętne	
4	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych	3	dobre	
5	Powierzchnia działki	3	duża	
6	Powierzchnie dodatkowe możliwe do zaadaptowania na mieszkalne	4	b.dobre*	

*ekstrapolacja

Tabela 11 Opis nieruchomości podobnych

x1	Adres		Chodlewo	
		Data transakcji	2024-01-22	
		Powierzchnia użytkowa [m ²]	95	
		Powierzchnia działki [m ²]	2 000	
		Cena transakcyjna [zł]	290 000,00	
		Cena jednostkowa [zł/m ²]	3 052,63	
		Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]	3 217,98	
	Lp.	Cechy rynkowe	Skala	Opis
1	Powierzchnia użytkowa	2	średnia	
2	Stan techniczny budynku	2	średni	
3	Położenie ogólne	1	przeciętne	
4	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych	3	dobre	
5	Powierzchnia działki	1	mała	
6	Powierzchnie dodatkowe możliwe do zaadaptowania na mieszkalne	2	średnie	

x2	Adres		Radziądz	
		Data transakcji	2024-10-29	
		Powierzchnia użytkowa [m ²]	174	
		Powierzchnia działki [m ²]	5 400	
		Cena transakcyjna [zł]	670 000,00	
		Cena jednostkowa [zł/m ²]	3 850,57	
		Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]	3 898,70	
	Lp.	Cechy rynkowe	Skala	Opis
1	Powierzchnia użytkowa	1	duża	
2	Stan techniczny budynku	3	dobry	
3	Położenie ogólne	2	dobre	
4	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych	1	słabe	
5	Powierzchnia działki	2	średnia	
6	Powierzchnie dodatkowe możliwe do zaadaptowania na mieszkalne	2	średnie	



x3	Adres	Chodlewo	
	Data transakcji	2023-10-17	
	Powierzchnia użytkowa [m ²]	92	
	Powierzchnia działki [m ²]	8 499	
	Cena transakcyjna [zł]	415 000,00	
	Cena jednostkowa [zł/m ²]	4 510,87	
	Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]	4 811,59	
Lp.	Cechy rynkowe	Skala	Opis
1	Powierzchnia użytkowa	2	średnia
2	Stan techniczny budynku	3	dobry
3	Położenie ogólne	1	przeciętne
4	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych	4	b.dobre
5	Powierzchnia działki	3	duża
6	Powierzchnie dodatkowe możliwe do zaadaptowania na mieszkalne	2	średnie

8. WYBÓR I PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

8.1 METODOLOGIA WYCENY

Biorąc pod uwagę przede wszystkim cel wyceny a także rodzaj i położenie nieruchomości, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami** określając wartość rynkową nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości

Definicja wartości rynkowej zgodnie z art. 151 ust. 1 ugn:

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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Na podstawie oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości określono jej **wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży.**

Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży oszacowana została na bazie wartości rynkowej z uwzględnieniem dyskonta z tyt. wymuszonej sprzedaży wynoszącego 30%. Powyższy wskaźnik przyjęto na podstawie badań wynikających z publikacji: *Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podejmowania decyzji kredytowych i oceny ryzyka związanego z zabezpieczeniem kredytu, Magdalena Małeczka-Pilujska, XVII Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych, 22-24 września 2009r.* Poziom powyższego wskaźnika podparty jest również wysokością najniższej sumy w przypadku sprzedaży egzekucyjnej za 2/3 sumy oszacowania.



Wpływ sprzedaży w postępowaniu upadłościowym na prawa i roszczenia ujawnione w dziale III i IV ksiąg wieczystych

Zgodnie z **Art. 313**. [Skutki sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym] **upu**

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

8.2 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podjęcie 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.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości. Wartość tą określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.



Zastosowanie przedstawionej powyżej metody wyceny spełnia uwarunkowania określone wg Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Noty Interpretacyjnej NI, pt. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

8.3 UZASADNIENIE PRZYJĘTEJ METODOLOGII WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w studium oraz w planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,
- aktualny i przyszły sposób użytkowania.

Po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, postanowień zawartych w rozporządzeniu wn, zaleceń standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych a w szczególności biorąc pod uwagę art. 153 ust. 1 ugn o treści:

„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”.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 ZAŁOŻENIA

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- zastosowano współczynnik korekcyjny K . Współczynnik K przyjęto na poziomie 0,90 ze względu na: 1. prawo użytkowania wieczystego gruntu w przypadku nieruchomości wycenianej podczas gdy nieruchomości porównawcze posiadają prawo własności gruntu, które jest „silniejszym” prawem oraz 2. budynek gospodarczy posadowiony jest na dwóch działkach stanowiących różne nieruchomości (przedmiotowej i sąsiedniej) i nie jest fizycznie podzielony na dwie nieruchomości podczas, gdy nieruchomości porównawcze są fizycznie wydzielonymi nieruchomościami. Zastosowanie współczynnika jest zgodne z zapisami PKZW Nota Interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: pkt. 6.1. „Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i popytą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione



- przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”,
- zgodnie z przyjętymi założeniami oraz metodologią wyceny, w celu oszacowania wartości nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży od wartości rynkowej nieruchomości odjęto kwotę stanowiącą dyskonto wynoszące 30% wartości rynkowej.
 - ze względu na bardzo dużą powierzchnię użytkową możliwą do zaadaptowania na cele mieszkalne oraz fakt, że nieruchomości porównawcze mają tę powierzchnię mniejszą od wycenianej zastosowano zasadę ekstrapolacji, co jest zgodne z zapisami PKZW Nota Interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: pkt. 6.4. „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej, tak jak w przypadku przedmiotowej nieruchomości.”

9.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI



Tabela 12 Określenie wartości działki nr 137

TABELA PORÓWNAWCZA NIERUCHOMOŚCI														
Ip.	Cechy nieruchomości	Waga cechy	Zakres kwotowy poprawki [zł]	Nieruchomość szacowana		Nieruchomości porównawcze								
						(X1) Nieruchomość nr 1			(X2) Nieruchomość nr 2			(X3) Nieruchomość nr 3		
				ocena	skala	ocena	skala	kwota [zł]	ocena	skala	kwota [zł]	ocena	skala	kwota [zł]
1	Adres			Chodlewo		Chodlewo			Radziądz			Chodlewo		
2	Data transakcji					22-1-2024			29-10-2024			17-10-2023		
3	Cena jedn. [zł/m ²]					3 052,63			3 850,57			4 510,87		
4	Cena jedn. zaktual. [zł/m ²]					3 217,98			3 898,70			4 811,59		
5	Powierzchnia użytkowa	10%	204,66	duża	1	średnia	2	-102,33	duża	1	0,00	średnia	2	-102,33
6	Stan techniczny budynku	30%	613,99	średni	2	średni	2	0,00	dobry	3	-307,00	dobry	3	-307,00
7	Położenie ogólne	15%	306,99	przeciętne	1	przeciętne	1	0,00	dobrze	2	-306,99	przeciętne	1	0,00
8	Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych	10%	204,66	dobrze	3	dobrze	3	0,00	słabe	1	136,44	b.dobrze	4	-68,22
9	Powierzchnia działki	20%	409,33	duża	3	mała	1	409,33	średnia	2	204,67	duża	3	0,00
10	Powierzchnie dodatkowe możliwe do zaadaptowania na mieszkalne	15%	306,99	b.dobrze*	4	średnie	2	306,99	średnie	2	306,99	średnie	2	306,99
11	Suma poprawek Σpi	100%	2 046,62			613,99			34,11			-170,56		
12	Poprawiona cena jednostkowa [zł/m ²]					3 831,97			3 932,81			4 641,03		
13	Średnia cena jednostkowa [zł/m ²]			Cśr		4 135,27								
12	Powierzchnia użytkowa [m ²]			pu		155,25								
14	Wartość rynkowa nieruchomości [zł] (w zaokr. do 1zł)			WR ₁₃₇		642 001,00								
15				Słownie złotych		Sześćset czterdzieści dwa tysiące jeden, 00/100								
16	Wartość rynkowa nieruchomości (po zastosowaniu współczynnika K=0,9) [zł] (w zaokr. do 1zł)			WR _{k137}		577 801,00								
17				Cśr		3 721,75								
18				Słownie		Pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset jeden, 00/100								
19	Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży [zł] (w zaokr. do 1zł)			Ww ₁₃₇		404 461,00								
20	WR* x 0,7 = Ww			Cśr		2 605,22								
21				Słownie złotych		Czterysta cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden, 00/100								

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOSI (po zastosowaniu współczynnika „K”):

$$WR = 577.801,00 \text{ zł}$$

Słownie złotych: Pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset jeden, 00/100



WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WYNOŚI:

Ww = 404.461,00 zł

Słownie złotych: Czteryście cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden, 00/100

10. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 0,8200 ha oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr **137** am-1 wraz z prawem własności budynku mieszkalnego i częścią budynku gospodarczego (była chlewnia) posadowionymi na gruncie. Nieruchomość położona w miejscowości Chodlewo w obrębie 0005 Chodlewo, województwo dolnośląskie, powiat trzebnicki, gmina Żmigród, opisana w Księdze Wieczystej WR1W/00037075/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku właściwego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość prawa własności do nieruchomości na poziomie:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI:

WR = 577.801,00 zł

Słownie złotych: Pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset jeden, 00/100

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WYNOŚI:

Ww = 404.461,00 zł

Słownie złotych: Czteryście cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden, 00/100

W wyniku dokonanych wyliczeń oszacowano, iż wartość rynkowa za 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości przed zaokrągleniem łącznej wartości nieruchomości (po zastosowaniu współczynnika „K”) wynosi 3.721.75 zł co wraz z faktem zawierania się ww. ceny we wskazanym zakresie oraz w związku z przyjęciem pozostałych wskaźników na poziomie rynkowym potwierdza, iż oszacowaną wartość nieruchomości można uznać za rynkową.

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych rynkowych dot. cen transakcyjnych, (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.



11. KLAUZULE

1. Niniejszy operat szacunkowy nie może być udostępniany osobom trzecim ani publikowany w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
2. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany jedynie w celu określonym w operacie.
3. Niniejszy Operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ugn.
6. Stwierdza się konieczność aktualizacji niniejszej wyceny w szczególności w związku ze zmianami cen na rynku, zmianami dokonanymi na nieruchomości lub w otoczeniu nieruchomości po opracowaniu Operatu szacunkowego.
7. Autor wyceny przyjął w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości, w tym informacje zawarte w udostępnionych dokumentach oraz przekazane przez zainteresowane strony, niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.
8. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować.
9. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększana przez rzeczoznawcę o podatki i opłaty jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem.
10. Działka nr 137 stanowiąca przedmiotową nieruchomość, razem z sąsiednią działką nr 136 (będąca we władaniu upadłego) tworzą jedną funkcjonalną całość gospodarczą i z tej uwagi powinny zostać zbywane łącznie jako jedna nieruchomość. Z uwagi na to m.in. iż są przedmiotem różnych praw tzn. działka nr 137 jest w użytkowaniu wieczystym, natomiast do działki nr 136 przysługuje prawo własności zostały wycenione odrębnie (działka nr 136 wyceniona w odrębnym Operacie szacunkowym z dnia 04.02.2025r.)

12. ZAŁĄCZNIKI

Nr	Nazwa załącznika
1.	Wypis z Księgi wieczystej
2.	Wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
3.	Zaświadczenie o przeznaczeniu
4.	Uproszczony wypis z rejestru gruntów
5.	Wypis z kartoteki budynków
6.	Kopia mapy ewidencyjnej
7.	Dokumentacja fotograficzna
8.	Polisa ubezpieczeniowa



**13. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO
Z UŻYCIEM PIECZĘCI ZAWODOWEJ**

Wrocław, 04 lutego 2025r.





Załącznik 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WR1W/00037075/4, STAN Z DNIA 2025-01-18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TRZEBNICY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2		3
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	137		1, 3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICA, ŻMIGRÓD, CHODLEWO
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,8200 HA		1, 3
Budynki			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, TRZEBNICA, ŻMIGRÓD, CHODLEWO
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
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	AM-1		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia)		
	DZ. KW./00002253/97/, 1997-10-20 12:00:00, 1997-10-20 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
3	WYPIS I WYRYS , 2004-07-14, STAROSTA TRZEBNICKI (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu)		
	DZ. KW./00003868/04/, 2004-07-19 12:30:00, 2004-09-21 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Prawo użytkowania wieczystego			
			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2096-10-09		2, 4
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		



Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0			---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2	UMOWA ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZyste , 1997-10-09 (<i>tytuł aktu, data sporządzenia</i>)			
	DZ. KW./00002253/97/, 1997-10-20 12:00:00, 1997-10-20 12:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)			
4	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 2004-07-14, BARBARA WĄSIK, MILICZ (<i>tytuł aktu, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba</i>)			
	DZ. KW./00003868/04/, 2004-07-19 12:30:00, 2004-09-21 12:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1/1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>Nazwa</i>)	GMINA ŻMIGRÓD			
Użytkownicy wieczysti				
				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			---
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1/1	---
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	KRYSZYNA WIELEBIŃSKA, SEWERYN, MARIA, 63091910382			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	DECYZJA , 1991-10-31, WOJEWODA (<i>przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu</i>)			
	DZ. KW./00002253/97/, 1997-10-20 12:00:00, 1997-10-20 12:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)			
29	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 5413/2004, 2004-07-14, BARBARA WĄSIK, MILICZ; 28-29 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>)			
	DZ. KW./WR1W/00002596/23/001, 2023-03-29 12:33:00, 2023-06-07-09.15.14.625449, NIE, 187-190 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)			
30	ANEKS , 5612/2004, 2004-07-23, BARBARA WĄSIK, MILICZ; 32 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>)			
	DZ. KW./WR1W/00002596/23/001, 2023-03-29 12:33:00, 2023-06-07-09.15.14.625449, NIE, 187-190 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)			
31	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO ZBIGNIEWIE WIELEBIŃSKIM , I NS 107/21, 2022-04-22, SĄD REJONOWY W TRZEBNICY I WYDZIAŁ CYWILNY, TRZEBNICA; 191			



		(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
		DZ. KW./WR1W/00002596/23/001, 2023-03-29 12:33:00, 2023-06-07-09.15.14.625449, NIE, 187-190 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	9		46
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 26 SIERPNI 2024 R. SYGNATURA AKT WR1F/GU/776/2023, OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ KRYSZYNY WIELEBIŃSKIEJ, CÓRKI SEWERYNA I MARII, PESEL 63091910382, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
46	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, WR1F/GU/776/2023, 2024-08-26, SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WROCŁAW; 325-326 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./WR1W/00007857/24/001, 2024-09-30 16:30:00, 2024-12-03-15.19.25.148123, NIE, 317-322 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		8, 9
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	85690,00 (OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚCIESET DZIEWIĘDZIESIĄT) CHF		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT
Termin zapłaty	2024-07-01		
Inne informacje	KREDYT PRZEZNACZONY JEST NA FINANSOWANIE KOSZTÓW ZAKUPU I DOKOŃCZENIA BUDOWY DOMU JEDNORODZINNEGO		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. III ODDZIAŁ CENTRUM WE WROCŁAWIU	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		8, 9
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		



Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	22279,40 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 40/100) CHF		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ ODSETKOWA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. III ODDZIAŁ CENTRUM WE WROCŁAWIU	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		14
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2500,00 (DWA TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	10 % NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, CZĘŚĆ NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	DE LAGE LANDEN LEASING POLSKA S.A., WARSZAWA, 14098119100000	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		34, 35, 36
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	592317,77 (PIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE TRZYSTA SIEDEMNAŚCIE 77/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	318378,08 ZŁ. TYTUŁEM NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, 273934,69 ZŁ. TYTUŁEM ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE OD 10 PAŹDZIERNIKA 2013 R. DO DNIA 19 GRUDNIA 2023 R., WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWY WPISU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ.
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	DARIUSZ WOJCIECHOWSKI, BRONISŁAW, STEFANIA, 69052203274	
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
8	OŚWIADCZENIE BANKU, BANK PKO BP S.A. III O/CENTRUM WE WROCŁAWIU (wskazanie podstawy, wystawca)		
	DZ. KW.//00003816/04/, 2004-07-16 09:30:00, 2004-09-21 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
9	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 2004-07-15 (tytuł aktu, data sporządzenia)		



	DZ. KW./00003816/04/, 2004-07-16 09:30:00, 2004-09-21 12:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
14	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , I NC 587/14, 2014-06-25, SĄD REJONOWY W TRZEBNICY, WYDZIAŁ I CYWILNY, TRZEBNICA; 101 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WR1W/00000612/15/001, 2015-01-21 11:45:17, 2015-02-18-08.56.34.704937, NIE, 91-95 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
34	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , XIII.NC.56/13/4, 2023-10-16, SĄD OKRĘGOWY W POZNANIU OŚRODEK ZAMIEJSCOWY W LESZNIE XIII WYDZIAŁ CYWILNY, POZNAŃ; 226 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WR1W/00004175/24/001, 2024-05-20 12:59:00, 2024-07-26-13.43.22.195949, NIE, 218-222 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
35	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI , XIII CO 83/22/1, 2022-09-27, SĄD OKRĘGOWY W POZNANIU XIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY W LESZNIE, POZNAŃ; 227 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WR1W/00004175/24/001, 2024-05-20 12:59:00, 2024-07-26-13.43.22.195949, NIE, 218-222 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
36	POSTANOWIENIE O WYDANIU TRZECIEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO , XIII NC 56/13/4, 2023-05-15, SĄD OKRĘGOWY W POZNANIU XIII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY W LESZNIE, POZNAŃ; 228 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WR1W/00004175/24/001, 2024-05-20 12:59:00, 2024-07-26-13.43.22.195949, NIE, 218-222 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)



Załącznik 2

WYPIS DOKUMENTU
sporządzony 18.01.2025r.

Obszar lokalizacji przedmiotowej nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/73/07 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród (z późniejszymi zmianami), nieruchomość będąca przedmiotem wyceny działka nr **137** położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **05.MP.01 - tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie, jednorodzinnej, zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji o niezbyt dużych rozmiarach.**

Ustalenia Studium:

5. MP – Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, głównie zagrodowej lub jednorodzinnej oraz obiektów usług i drobnej działalności gospodarczej niekolidujących z funkcją mieszkaniową, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 1) dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, jeżeli nie będzie kolidowała krajobrazowo z zabudową jednorodziną i zagrodową, w tym socjalną i komunalną;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzoną oraz zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne (np. boiska sportowe), w tym na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych a także obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się bazy, składy i magazyny o powierzchni terenu nieprzekraczającej 5000 m² oraz o powierzchni pod budynkami nieprzekraczającej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się obiekty obsługi gospodarki komunalnej (np.: warsztaty lub bazy);
- 5) dopuszcza się uprawy rolne i ogrodnicze (w tym pod szkłem i folią) oraz ogrody działkowe;
- 6) dopuszcza się obiekty produkcji rolniczej, w których hodowla nie przekracza 5 DJP w obrębie geodezyjnym Żmigród i 40 DJP w pozostałych obrębach;
- 7) dopuszcza się obiekty małej przedsiębiorczości gospodarczej (bez zabudowy mieszkaniowej) na wydzielonych działkach/jednostkach terenowych;
- 8) dopuszcza się przeprowadzanie dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej i lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na tereny przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie;
- 9) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z wyłącznie zabudową mieszkaniową;



- a) 1500 m² dla zabudowy zagrodowej, przy czym 3000 m² dla zabudowy zagrodowej na obszarze zmiany Studium dla części obrębu Dębno,
 - b) 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (na jedno mieszkanie),
 - d) 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej niewymienionej powyżej,
 - e) 300 m² terenu/mieszkanie w przypadku zabudowy wielorodzinnej;
- 10) zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek z zabudową mieszkaniową z obiektami małej przedsiębiorczości gospodarczej lub tylko z takimi obiektami wynosi 1500 m²;
 - 11) dla ograniczenia ewentualnych konfliktów należy dążyć do tworzenia enklaw (jednostek terenowych) z zainwestowaniem niekolizyjnym względem siebie;
 - 12) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 30% nieruchomości na obszarze miasta, a 40% na terenach wiejskich; przy czym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej na obszarze zmiany Studium dla części obrębu Dębno nie może wynosić mniej niż 5% - w przypadku działek dla obiektów infrastruktury technicznej i innych obiektów liniowych, w tym dróg - oraz nie mniej niż 40% dla pozostałych działek; na nieruchomościach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie jest spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej.
- 13).IV. Zasady lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne zawarto w pkt 20.1 ppkt 5.IV oraz w ust. 5.XIV rozdziału 20.1. niniejszego studium.
- 14).IV. Dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych, oznaczonych na rysunku zmiany „Studium...” symbolami 13.IV.MP.01, 21.IV.MP.06, 26.IV.MP.01 – 26.IV.MP.03 dla zachowania i ochrony korytarza ekologicznego cieków wodnych należy pozostawić pas terenu wolny od zabudowy o szerokości co najmniej 10 m wzdłuż brzegu tych cieków.
- 15) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% działki lub terenu; w planach miejscowych należy rozstrzygnąć, na których obszarach ten wskaźnik winien być odniesiony do działki, a na których do jednostki terenowej.



Rysunek 1. Fragment rysunku Studium. [źródło <https://zmigrod.e-mapa.net//>]



LEGENDA:



P TEREN SKONCENTROWANEJ AKTYWNOŚCI
GOSPODARZEJ, W TYM ZWIĄZANEJ
Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ



R TEREN UPRAW POŁOWYCH



ZL TEREN LASÓW I DOLESIE



MP TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ,
GŁÓWNIIE JEDNORODZINNEJ, ZAGRÓDOWEJ
ORAZ OBIEKTÓW USŁUG I PRODUKCJI
O NIEZBYT DUZYCH ROZMIARACH



Załącznik 3



ŻMIGRÓD

Urząd Miejski w Żmigrodzie
Plac Wojska Polskiego 2-3
55-140 Żmigród
tel. 71 385 30 50
e-mail: urząd@zmigrod.com.pl

Żmigród, dnia 15 stycznia 2025 r.

AGN.6727.5.2025

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) zaświadcza się, że działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów numerami **136, 137, 90/2 i 90/4 obręb Chodlewo** nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród, uchwalonym uchwałą nr XII/73/07 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r. wraz ze zmianami

- działki nr **136 i 137 obręb Chodlewo** położone są na obszarze oznaczonym symbolem **05.MP.01 - tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie, jednorodzinnej, zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji o niezbyt dużych rozmiarach,**
- działka nr **90/2 obręb Chodlewo** położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **05.R.04, 05.IV.R.01 – teren upraw polowych oraz 05.P.01 – teren skoncentrowanej aktywności gospodarczej w tym związanej z produkcją rolniczą,**
- działka nr **90/4 obręb Chodlewo** położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **05.R.04, 05.IV.R.01 – teren upraw polowych, 05.P.01, 05.IV.01 – teren skoncentrowanej aktywności gospodarczej w tym związanej z produkcją rolniczą, 05.IV.ZL.01 – teren lasów i dolesień.**

Jednocześnie informuję, że dla dz. 90/1 AM-1 obręb Chodlewo została wydana decyzja o warunkach zabudowy (AGN.7331-173(13)/G/06) z dnia 15 lipca 2009 r. dla inwestycji polegającej na budowie stawu rybnego typu karpiowatego na części działki 90/1 AM-1 obręb Chodlewo, obejmująca teren działek nr 90/2 i 90/4 obręb Chodlewo.

Z up. Burmistrza

Artur

Knappik

Elektronicznie podpisany
przez Artur Knappik
Data: 2025.01.17
10:05:59 +01'00'

Kierownik Referatu Architektury
i Gospodarki Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Rzecznawca Majątkowy Dorota Hutnik, ul. Jordanowska 55b/1, 52-403 Wrocław,
2. A/a

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 2111) uiszczono opłatę skarbową w wysokości 17,00 zł, dnia 15.01.2025 r. na konto Gminy Żmigród nr 97 9598 0007 0000 0361 2000 0001.

Sprawę prowadzi: Monika Sitek
Referat Architektury i Gospodarki Nieruchomościami
e-mail: agn@zmigrod.com.pl, tel.: 71 385 30 57 w. 19



Załącznik 4

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Znak sprawy: GKK.6621.126.2025

Województwo: **dolnośląskie**Powiat: **trzebnicki**Jednostka ewidencyjna: **022006_5, Żmigród - Obszar Wiejski**Obręb ewidencyjny: **0005, Chodlewo****STAROSTA TRZEBNICKI***(nazwa organu wydającego dokument)*

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-01-2025 07:36:42

Nr jednostki rejestrowej: **G83**Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GMINA ŻMIGRÓD REGON: 931934911 NIP: 9151603741 siedziba: pl. Wojska Polskiego 2-3, 55-140 Żmigród
1/1 użytkowanie wieczyste	Wielebińska Krystyna (Seweryn, Maria) PESEL: 63091910382 adres: Chodlewo 64A, 55-140 Chodlewo

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
137 022006_5.0005.137	Chodlewo, ul. Chodlewo 64 A	0.82	Br-RV Br-RVI	0.05 0.77	WR1W/00037075/4

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 74, 217.

<i>Razem powierzchnia działek [ha]:</i>	0.82	ha
<i>Słownie:</i>	osiemdziesiąt dwa ary	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RV - Grunty rolne zabudowane
Br-RVI - Grunty rolne zabudowane

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

z up. STAROSTY
Paweł Pawłowski
GEODETA

Dokument
podpisany przez
Paweł Pawłowski
Data: 2025.01.14
07:42:39 CET

Sporządził(a): Aleksandra Juniewicz

dokument został podpisany elektronicznie*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)*



Załącznik 5

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Znak sprawy: GKK.6621.126.2025

Województwo: **dolnośląskie**Powiat: **trzebnicki**Jednostka ewidencyjna: **022006_5, Żmigród - Obszar Wiejski**Obręb ewidencyjny: **022006_5.0005, Chodlewo****STAROSTA TRZEBNICKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

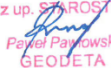
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **14-01-2025 07:37:36**Pozycja kartoteki budynków: **022006_5.0005.G83**Jednostka rejestrowa gruntów: **G83****Budynki: 1 UWAGA: Liczba wszystkich budynków w tej pozycji kartoteki wynosi: 2**

Nr ewidencyjny	74		Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 279	
Identyfikator	022006_5.0005.74_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -	
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -	
Działka	022006_5.0005.137		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -	
			Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -	
			Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -	
Adres lub położenie	Chodlewo 64A		Inne funkcje: -	
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne		Łączna liczba izb w budynku: -	
Klasa wg PKOB	-		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0	
Główna funkcja	-		Stan użytkowania: -	
			Data oddania do użytkowania: -	
			Data rozbioru: -	
			Przyczyna rozbioru: -	
Konstr. ścian zewn.	brak danych	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	-/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: Budynek dodany z geometrii w trakcie konwersji danych, Geomatyka wrzesień 2014 rok;				

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. STAROSTY

 Paweł Pawłowski
 GEODETA
 Data: 2025.01.14
 07:42:37 CET

Dokument
 podpisany przez
 Paweł Pawłowski
 Data: 2025.01.14
 07:42:37 CET

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Sporządził(a): Aleksandra Juniewicz



Znak sprawy: GKK.6621.126.2025

Województwo: **dolnośląskie**
 Powiat: **trzebnicki**
 Jednostka ewidencyjna: **022006_5, Żmigród - Obszar Wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **022006_5.0005, Chodlewo**

STAROSTA TRZEBNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKOW

sporządzono dnia: 14-01-2025 07:38:17

Pozycja kartoteki budynków: **022006_5.0005.G83**Jednostka rejestrowa gruntów: **G83****Budynki: 1 UWAGA: Liczba wszystkich budynków w tej pozycji kartoteki wynosi: 2**

Nr ewidencyjny	217			Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 410
Identyfikator	022006_5.0005.217_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	022006_5.0005.137			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	-			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	-			Stan użytkowania: -
				Data oddania do użytkowania: -
				Data rozbiórki: -
				Przyczyna rozbiórki: -
Konstr. ścian zewn.	brak danych	Rok zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: -
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	-/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Jednostka rejestrowa: B1				
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: Budynek dodany z geometrii w trakcie konwersji danych, Geomatyka wrzesień 2014 rok;				

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).
 Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.
 Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. STAROSTY
 Paweł Pawłowski
 GEODETA

Dokument
 podpisany przez
 Paweł Pawłowski
 Data: 2025.01.14
 07:42:38 CET

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Sporządził(a): Aleksandra Juniewicz



Załącznik 7

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Zagospodarowanie nieruchomości gruntowej

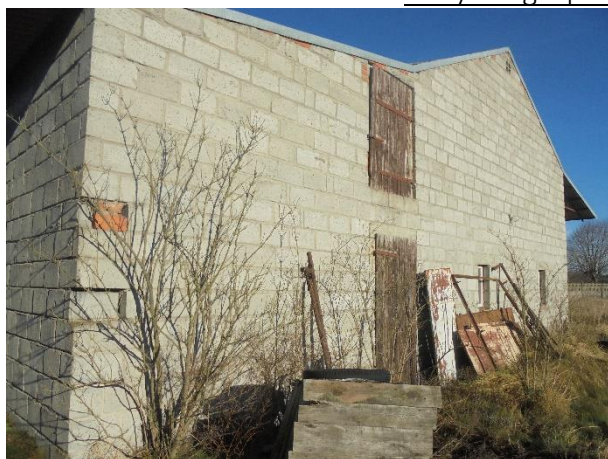


Budynek mieszkalny z zewnątrz





Budynek gospodarczy z zewnątrz



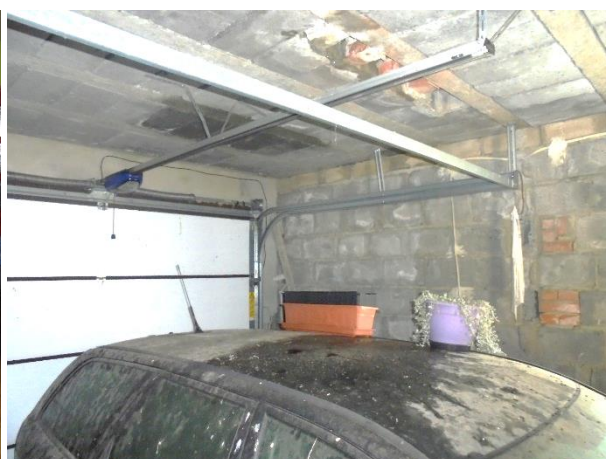
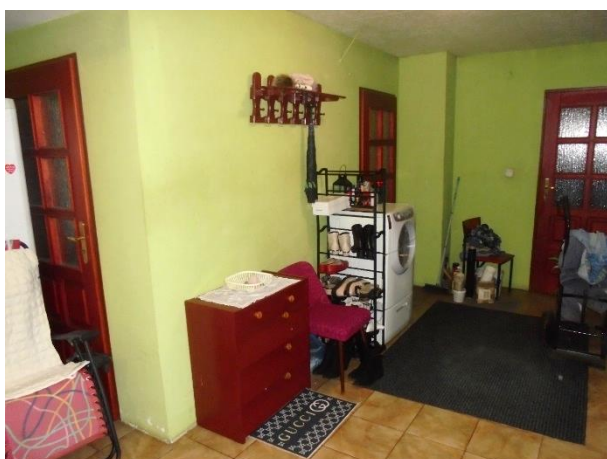
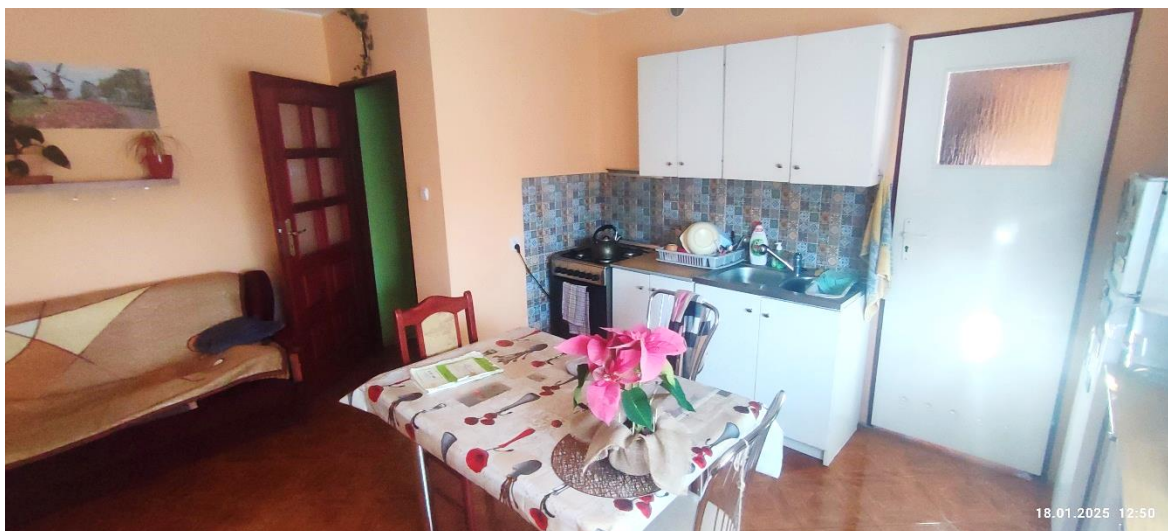


Otoczenie i dojazd



Budynek mieszkalny wewnątrz









Budynek gospodarczy wewnątrz





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1072489632



1	Okres ubezpieczenia: od 22.06.2024 r. do 21.06.2025 r.	
2	Ubezpieczający: DOROTA HUTNIK WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: JORDANOWSKA 55B m. 1, 52-403 WROCLAW E-mail: biuro@hutnikwyceny.pl	REGON: 383663838 Telefon: +48511417929
3	Ubezpieczony: DOROTA HUTNIK WYCENA NIERUCHOMOŚCI Adres siedziby: JORDANOWSKA 55B m. 1, 52-403 WROCLAW E-mail: biuro@hutnikwyceny.pl	REGON: 383663838 Telefon: +48511417929
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 200 000 EUR 200 000 EUR
5	Składka łączna: 654,97 PLN Kwota w PLN: 654,97 Termin płatności: 01.07.2024	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 27 1240 6960 3014 0110 2600 5449 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1072489632

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.

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 informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrykcji 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. 8. 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. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodą, 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. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Żubra 1, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-065 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38B, 02-232 Warszawa; TUW PZLUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.
----------	--	---

1072489632/pc:100000567004157/BE20 PIN: 5948

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZAJ24FO4_06/20240617.1551/prodppu07-282925648.3/FILE/pc:100000567004157



1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewygodnego rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
DOROTA HUTNIK WYCENA NIERUCHOMOŚCI
E-mail: biuro@hutnikwyceny.pl
Telefon: +48511417929

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Anna Stylińska
tel.: +48 601613138

Data zawarcia umowy: 17.06.2024 r.

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

Dorota Hutnik
Wycena nieruchomości
tel: 511-417-929 email: biuro@hutnikwyceny.pl
DOROTA HUTNIK WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY
Anna Stylińska
58-100 Swidnica, ul. W. Głuszyńskiego 31/2
Regon 932717996 NIP 896-117-25-22
TEL 601 61 31 38

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Dorota Hutnik
Wycena nieruchomości
tel: 511-417-929 email: biuro@hutnikwyceny.pl
801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1072489632/pc:100000567004157/BE20 PIN: 5948

801 102 102 pzu.pl

2/2

