

## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0077 KOTÓRZ MAŁY,  
DZIAŁKI NR 1655/222, 2129/222, AM-1, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,0974 HA,  
GMINA TURAWA, POWIAT OPOLSKI, WOJ. OPOLSKIE



Współwłaściciel: **1. udział 1/2, Zbigniew Olszewski, 2. udział 1/2, Renata Olszewska**

Zamawiający: **Marcin Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice - zastępca syndyka masy upadłości**

Data sporządzenia operatu: **28 kwietnia 2021 r.**


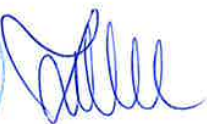
**Opracowanie:**

**Sabina Ziółkowska**  
Rzecznawca majątkowy  
Nr uprawnień 6661





**Operat szacunkowy nieruchomości**  
**Wyciąg**

<b>Określenie nieruchomości:</b>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana <ul style="list-style-type: none"> <li>• położona w gminie Turawa, powiat opolski, woj. opolskie</li> <li>• oznaczona geodezyjnie jako działki nr 1655/222, 2129/222, AM-1, obręb 0077 Kotórz Mały, o łącznej pow. 0,0974 ha, rodzaj użytku: B- tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy: Bp.</li> </ul> Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1O/00032459/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>Opis nieruchomości:</b>	Nieruchomość gruntowa - dz. nr 1655/222 o pow. 0,1286 ha zabudowana parterowym, niepodpiwniczonym, z poddaszem użytkowym, ocieplonym budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 145 m <sup>2</sup> (pow. całkowita 290m <sup>2</sup> ) oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 34 m <sup>2</sup> . Budynek mieszkalny wybudowany w 1930r. (data szacunkowa wg kartoteki budynków), budynek gospodarczy w 1990r. We wschodniej części działki znajduje się ogródek przydomowy z drzewami ozdobnymi iglastymi. Działka nr 2129/222 o pow. 0,0267 ha niezabudowana, ogrodzona porośnięta drzewami iglastymi ozdobnymi. Nieruchomość o kształcie mniej regularnym zbliżonym do trójkąta, od strony południowej z bezpośrednim dostępem do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Opolskiej. Budynek mieszkalny posiada instalacje: energetyczną, wodociagową i kanalizacji sanitarnej.
<b>Cel i zakres wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na potrzeby postępowania upadłościowego przez zastępcę syndyka.
<b>Zastosowane podejście, metody:</b>	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podejście porównawcze,</li> <li>- metodę porównywania parami.</li> </ul>
<b>Wartość rynkowa nieruchomości:</b>	<p align="center"><b>WRN = 416 550 zł</b></p> <i>słownie złotych:                      czterysta szesnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt</i>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b>	<p align="center"><b>WWS = 333 240 zł</b></p> <i>słownie złotych:                      trzysta trzydzieści trzy tysiące dwieście czterdzieści</i>
<b>Data określenia wartości:</b>	8 marca 2021r.
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	28 kwietnia 2021r.
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661 <div style="text-align: right;">   </div>



## SPIS TREŚCI:

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
<b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	<b>4</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	4
5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej .....	4
5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów .....	6
5.2. OTOCZENIE .....	6
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	6
5.4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU .....	7
<b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>10</b>
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU</b> .....	<b>10</b>
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI .....	10
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie .....	11
7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbkki .....	11
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości .....	12
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	<b>12</b>
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE .....	12
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY .....	12
<b>9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>13</b>
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI.....	13
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI .....	14
9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS .....	15
<b>10. WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....	<b>16</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	<b>16</b>



## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana

- położona w gminie Turawa, powiat opolski, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działki nr 1655/222, 2129/222, AM-1, obręb 0077 Kotórz Mały, o łącznej pow. 0,0974 ha, rodzaj użytku: B- tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy: Bp.

Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1O/00032459/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności działek.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego przez zastępcę syndyka.

## **3. Podstawy opracowania operatu**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 19 lutego 2021r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice- zastępca syndyka masy upadłości, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1990 ze zm.)
- 3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004r., zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.; Dz.U. poz. 2250, 2019r.; Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego wsi Kotórz Mały i części miejscowości Węgry przy ulicy Węgierskiej.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- 3.3.1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny- Podstawowe (KSWP) oraz Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI) i Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)
- 3.3.2. Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowego Zakładu Katastralnego w Opolu.
- 3.3.3. Księga wieczysta KW nr OP1O/00032459/0 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu.
- 3.3.4. Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5. Notowania cen rynkowych:
  - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi,
  - własna baza danych.
- 3.3.6. Dokumentacja fotograficzna

## **4. Daty istotne dla wyceny**

Data sporządzenia wyceny: **28 kwietnia 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **8 marca 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **8 marca 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **8 marca 2021r.**

## **5. Opis przedmiotu wyceny**

### **5.1. Stan prawny nieruchomości**

#### **5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej**

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.





Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1O/00032459/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie: powiat opolski, miejscowość Kotorz Mały,*

*Oznaczenie: Działka ewidencyjna: Numer działki 1.1655/222, sposób korzystania podwórze z zabudowaniami,*

*2. Numer działki 2129/222, obszar 0,0267 ha*

*Obszar całej nieruchomości: 0,0974 ha*

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisu.

Dział II: **Własność: Właściciel: wielkość udziału 1. 1/2, 2. 1/2**

*Osoba fizyczna 1. Zbigniew Władysław Olszewski, imię ojca Ryszard, imię matki Stanisława, 2. Renata Izabela*

*Olszewska, imię ojca Mieczysław, imię matki Stefania*

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:*

**7. Akt notarialny: tytuł aktu** umowa majątkowa małżeńska wyłączająca wspólność ustawową (rozdzielność majątkowa), numer rep A 10308/2005, data sporządzenia 2005-11-30

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia: 5. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu** ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* służebność drogi na rzecz każdego właściciela nieruchomości Kotorz Mały nr 120 wpisano dnia 1939-08-22.

**16. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu** ostrzeżenie, *treść wpisu* ogłoszenie upadłości Zbigniewa Olszewskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,

**17. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu** ostrzeżenie, *treść wpisu* ogłoszenie upadłości Renaty Olszewskiej jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* **5. Inna podstawa: wskazanie podstawy** po zamknięciu KW Kotorz Mały Nr 673 tu przepisano,

**16. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia** postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, *sygnatura akt* V GU 348/19 OF, *data wydania orzeczenia* 2020-01-22, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy w Opolu Wydział V Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, *siedziba sądu* Opole

**17. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia** postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, *sygnatura akt* V GU 346/19 OF, *data wydania orzeczenia* 2020-01-22, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy w Opolu Wydział V Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, *siedziba sądu* Opole

Dział IV: **Hipoteka: 6. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)** hipoteka przymusowa zwykła, *suma* 217640,40, *suma słownie* dwieście siedemnaście tysięcy sześćset czterdzieści 40/100, *waluta sumy* zł,

*Wierzytelność* należność objęta tytułem wykonawczym

*Wierzyciel hipoteczny: nazwa* Skarb Państwa- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Opolu Inspektorat w Kluczborku, *siedziba* Warszawa

**8. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)** hipoteka przymusowa, *suma* 33989,10, *suma słownie* trzydzieści trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć 10/100, *waluta sumy* zł,

*Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za sierpień 2006 roku, odsetki za zwłokę

*Wierzyciel hipoteczny: nazwa* Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysławie, *siedziba* Namysłów

**9. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)** hipoteka przymusowa, *suma* 30641,70, *suma słownie* trzydzieści tysięcy sześćset czterdzieści jeden 70/100, *waluta sumy* zł,

*Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za wrzesień 2006 roku, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia

*Wierzyciel hipoteczny: nazwa* Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysławie, *siedziba* Namysłów

**10. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)** hipoteka przymusowa, *suma* 70238,70, *suma słownie* siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści osiem 70/100, *waluta sumy* zł,

*Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za październik 2006 roku, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia

*Wierzyciel hipoteczny: nazwa* Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysławie, *siedziba* Namysłów

**11. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)** hipoteka przymusowa, *suma* 11347,20, *suma słownie* jedenaście tysięcy trzysta czterdzieści siedem 20/100, *waluta sumy* zł,

*Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za luty 2008 roku, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia

*Wierzyciel hipoteczny: nazwa* Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysławie, *siedziba* Namysłów

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* **6. inna podstawa: wskazanie podstawy** tytuł wykonawczy, *data wydania* 2007-05-14, *wystawca* Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Opolu Inspektorat w Kluczborku



8. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/1119/06, data wydania 2006-10-13, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

9. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/1239/06, data wydania 2006-12-05, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

10. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/1307/06, data wydania 2006-12-18, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

11. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/407/08, data wydania 2006-06-26 wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

#### 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	160913_2, Turawa	
Obręb	0077, Kotórz Mały	
AM	1	
Nr działki	1655/222	2129/222
Pow. działki [ha]	0,0707	0,0267
Rodzaj użytku	B	Bp
Pow. użytku [ha]	0,0707	0,0267
Nr KW	OP10/00032459/0	

Charakter władania: własność, 1. udział 1/2, Olszewski Zbigniew (Ryszard, Stanisława), zam. Dobroszyce, ul. Kolejowa 58

2. udział 1/2, Olszewska Renata (Mieczysław, Stefania), zam. Dobroszyce, ul. Kolejowa 58

#### 5.2. Otoczenie

Gmina Turawa położona jest w środkowo-wschodniej części województwa opolskiego i w swojej większej części leży na płaskich terenach Równiny Opolskiej, stanowiącej część Niziny Śląskiej, a jedynie południowo-zachodni kraniec z gruntami należącymi do Zawady leży w dolinie Odry. Gmina stanowiąca część powiatu opolskiego zajmuje 171 km<sup>2</sup> powierzchni, liczy 11 wsi, które łącznie zamieszkuje ok. 9,5 tys. mieszkańców.

Ponad połowę powierzchni gminy zajmują lasy należące do Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko-Turawskich. Siedziba gminy to Turawa. gmina Turawa ma obszar 171,46 km<sup>2</sup>, w tym:

- użytki rolne: 30%
- użytki leśne: 52%

Gmina stanowi 10,81% powierzchni powiatu.

**Kotórz Mały** – (dodatkowa nazwa w j. niem. *Klein Kottorz*, w latach 1936-1946 *Klein Kochen*) – wieś w województwie opolskim, w powiecie opolskim, w gminie Turawa. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa opolskiego. W Kotorzu Małym znajduje się przystanek na linii kolejowej Opole–Kluczbork. Źródło:

<https://pl.wikipedia.org>, <http://turawa.pl>

Nieruchomość położona jest w centralnej części wsi.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 1655/222, 2129/222, AM-1, obręb Kotórz Mały. Źródło: <http://turawa.e-mapa.net/>

#### 5.3. Opis nieruchomości

##### 5.3.1. Działka

Nieruchomość gruntowa - dz. nr 1655/222 o pow. 0,1286 ha zabudowana parterowym, niepodpiwniczonym, z poddaszem użytkowym, ocieplonym budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 145 m<sup>2</sup> (pow. całkowita 290m<sup>2</sup>) oraz



budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 34 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny wybudowany w 1930r. (data szacunkowa wg kartoteki budynków), budynek gospodarczy w 1990r. We wschodniej części działki znajduje się ogródek przydomowy z drzewami ozdobnymi iglastymi.

Działka nr 2129/222 o pow. 0,0267 ha niezabudowana, ogrodzona porośnięta drzewami iglastymi ozdobnymi.

Nieruchomość o kształcie mniej regularnym zbliżonym do trójkąta, od strony południowej z bezpośrednim dostępem do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Opolskiej.

Budynek mieszkalny posiada instalacje: energetyczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

**Ukształtowanie terenu:** teren płaski.

**Sąsiedztwo i otoczenie:** Bliskie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty orne i zabudowa magazynowa.

**Inne obciążenia:** brak.



Fot. Nr 2-3. Ogólny widok na budynki: mieszkalny od strony ogrodu i gospodarczy.



Fot. Nr 4-5. Sąsiedztwo

#### **5.4. Opis i ocena stanu technicznego budynku**

##### **5.4.1. Ogólne kryteria zużycia**

##### **Zużycie techniczne**

„Stopień zużycia całego budynku lub budowli jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji, remontów, itp. zabiegów. Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Stan techniczny uzależniony jest od trwałości elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i wyposażeniowych.”

OGÓLNE KRYTERIA OCENY I KLASYFIKACJI STANU TECHNICZNEGO  
ELEMENTÓW BUDYNKU wg CUTOB-PZITB





Tabela 2

Klasyfikacja stanu technicznego	Kryterium oceny elementu	Stopień zużycia %
stan bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym	0 - 10%
stan dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji	11 - 25%
stan średni	Element budynku jest utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.	26 - 50%
stan zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.	51 - 60
stan zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.	61 - 70
stan awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji	powyżej 70%

„W przypadku określania zużycia funkcjonalnego, zwanego również ekonomicznym lub technologicznym, uwzględnia się przede wszystkim postęp technologiczny w budownictwie, niemożność dostosowania obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach, oraz zmniejszenie dochodowości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie”.

#### 5.4.2. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 145 m<sup>2</sup>, parterowy z poddaszem użytkowym, dachem dwuspadowym, w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony i ocieplony. Budynek mieszkalny wybudowany w 1930r. o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta o korzystnym układzie funkcjonalnym.

Parter składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc, korytarza, kotłowni i ganku. Piętro składa się z korytarza, trzech pokoi i łazienki.



Fot. Nr 6-7. Korytarz oraz salon.



Fot. Nr 8-9. Łazienka i kuchnia.









Fot. Nr 10-11. Kotłownia i pokój na piątze.

**Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:**

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemne z cegły ceramicznej otynkowane ocieplone,
- schody: wewnętrzne na poddasze drewniane zabiegowe,
- strop: nad parterem drewniany,
- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy płatwiowo- kleszczowy kryty dachówką ceramiczną, częściowo ocieplony,
- ściany: wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi, wyłożone płytkami łazienkowymi, na piątze korytarz w boazerii, sufity malowane
- posadzki: w pokojach panele MDF oraz deski, w łazience, wc, holu i korytarzu płytki ceramiczne
- stolarka okienna: drewniane, parapety wewnętrzne drewniane, zewnętrzne blaszane,
- stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne i wewnętrzne drewniane
- rynny i rury spustowe: ocynk z odprowadzeniem wody na grunt
- instalacje: elektryczna, wodna i kanalizacji sanitarnej, ogrzewanie: piec co na paliwo stałe, kominek

**Ocena stanu technicznego:**

Budynek w średnim stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 45 %**

**5.4.3. Budynek gospodarczy**

Budynek został wybudowany w 1990r.

Budynek jednokondygnacyjny, o dachu jednospadowym drewnianym krytym blachą trapezową o pow. zabudowy 34 m<sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej.

**Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:**

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemne murowane z cegły ceramicznej, otynkowane
- dach o konstrukcji drewnianej, jednospadowy kryty blachą trapezową
- posadzka: betonowa zatarta na gładko,
- stolarka drzwiowa: brama rozwierana do góry
- stolarka okienna: brak
- rynny i rury spustowe ocynk z odprowadzeniem wody na grunt
- instalacje: elektryczna natynkowa

**Ocena stanu technicznego:**

Budynek w zadowalającym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 55 %**

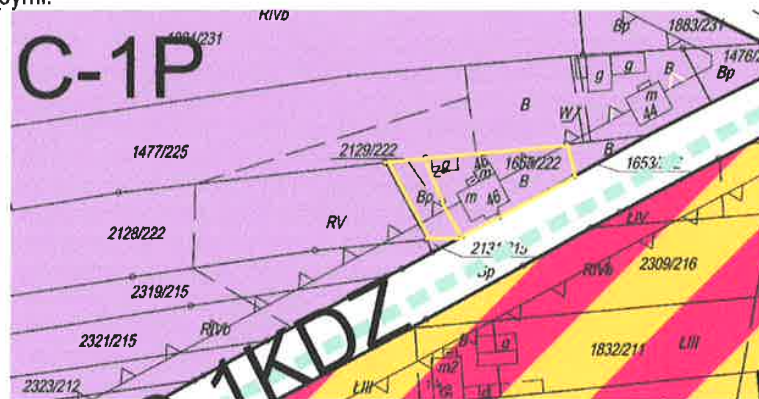




Fot. Nr 12-13. Pomieszczenie w budynku gospodarczym.

## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego wsi Kotórz Mały i części miejscowości Węgry przy ulicy Węgierskiej przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/224/2014 Rady Gminy Turawa z dnia 09 października 2014r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem C-1P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyposażeniem technicznym i obiektami towarzyszącymi.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 1655/222, 2129/222, obręb Kotórz Mały. Źródło: Dziennik Urzędowy  
**Publikacja:** Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 21 października 2014r. poz. 2306.

Wg zapisów w planie:

„..... § 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami A-1P, C-1P, C-2P i C-1K,P (w zakresie przeznaczenia na zabudowę techniczno – produkcyjną oznaczoną symbolem P) oraz E-1P ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania: 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyposażeniem technicznym i obiektami towarzyszącymi. 2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi związane z rodzajem przeznaczenia terenu, część biurowa, dojazdy i dojścia, zieleni, miejsca do parkowania. ....”

## 7. Charakterystyka i analiza rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

**Źródła informacji:** akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowego Zakładu Katastralnego w Opolu, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi
- obszar rynku:** gmina Turawa
- okres badania rynku:** 2019 – luty 2021
- popyt i podaż:** Na terenie gminy występuje obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi. W przeważającej części transakcji to budynki parterowe z poddaszem użytkowym, w nieznacznej ilości podpiwniczone wybudowane w drugiej połowie XXw. W nielicznych



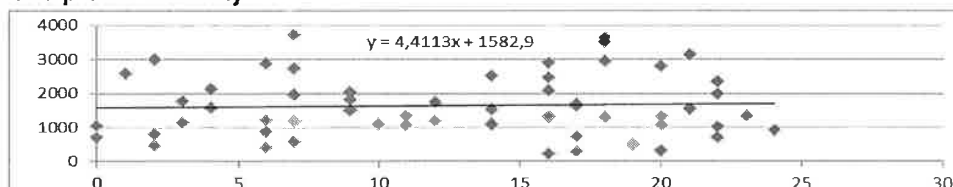
tylko transakcjach sprzedaży obejmują budynki jednopiętrowe podpiwniczone lub bez podpiwniczenia. Na podstawie analizy tego rodzaju rynku zaobserwowano nieznaczną przewagę popytu nad podażą.

#### 7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych na terenie gminy. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-20201.

#### Regresja liniowa próbek transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2019-marzec 2021.

		t =	24
dla x <sub>1</sub> = 0		y <sub>1</sub> =	1 582,90
dla x <sub>2</sub> =	24	y <sub>2</sub> =	1 688,77
		Δ = y <sub>2</sub> - y <sub>1</sub> =	105,87
		R = Δ/y <sub>1</sub> =	0,067
		r = R/t =	0,0028

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,28%**. Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$Czakt = Ctr * (1 + ((Dw - Dtr) / 30 * Wtr))$$

Gdzie:

- **Czakt**: cena jednostkowa zaktualizowana,
- **Ctr**: cena jednostkowa transakcyjna,
- **Dw**: data wyceny
- **Dtr**: data transakcji
- **Wtr**: współczynnik trendu

Czynnika  $(Dw - Dtr) / 30$  oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

#### 7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

W analizowanym okresie czasu na terenie gminy Turawa, zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodinnymi wraz w większości z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi. Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 2 525 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa jednego metra kwadratowego powierzchni nieruchomości zabudowanej wynosiła 370,51 zł. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi i sieci infrastruktury technicznej oraz stan techniczny i rok budowy budynku.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 4 transakcji sprzedaży budynków wybudowanych w I poł. XXw., parterowe z poddaszem użytkowym lub częściowo użytkowym, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 3.

Lp.	GMINA	OBREB	DATA TRANSAKЦИИ	CENA TRANSAKЦИИ [zł]	pz budynku m <sup>2</sup>	pow. całk bud mieszcz [m <sup>2</sup> ]	Cena jedn za 1 m <sup>2</sup> pow. zab bud mieszcz	Cena zaktualiz za 1 m <sup>2</sup> pow. całk [zł]
1	Turawa	Turawa	2019-10-04	260 850	64	128	2 037,89	2 136,52
2	Turawa	Rzędów	2019-11-25	240 000	113	226	1 061,95	1 108,22
3	Turawa	Bierdzany	2019-11-28	260 000	97	194	1 340,21	1 398,23
4	Turawa	Kotórz Mały	2020-05-22	415 000	100	200	2 075,00	2 130,90
					<b>Średnia</b>	<b>187</b>	<b>1 628,76</b>	<b>1 693,47</b>
Data wyceny				mar 21	max	226	2 075,00	2 136,52
miesięczny współczynnik trendu				0,28%	min	128	1 061,95	1 108,22
<b>ΔC = Cmax - Cmin</b>							<b>1 028,30</b>	



Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Powierzchnia całkowita budynku mieszk. maksymalna: **226 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia całkowita budynku mieszk. minimalna: **128 m<sup>2</sup>**

\*Minimalna cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita wynosi: **1 108,22 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Maksymalna cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita wynosi: **2 136,52 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia całkowita budynku mieszk. : **187 m<sup>2</sup>**
- średnia cena 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita: **1 693,47 zł/ m<sup>2</sup>**

Zdecydowano przyjęc jako jednostkę porównawczą 1m<sup>2</sup> pow. całkowita budynku mieszkalnego.

### 7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną. Na podstawie analizy ustalono, iż nieruchomości posiadały podobny dostęp do sieci infrastruktury technicznej, dostęp do drogi asfaltowej, wszystkie wybudowane w I połowie XXw.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli:

**Tabela 4.**

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Położenie nieruchomości	35%	<b>atrakcyjne</b>	<b>dość atrakcyjne</b>
		nieruchomość położona wśród terenów o średnim i małym zagęszczeniu zabudowy	nieruchomość położona wśród terenów o dużym zagęszczeniu zabudowy
Funkcjonalność zabudowy	30%	<b>funkcjonalna</b>	<b>mniej funkcjonalna</b>
		dość dobry i funkcjonalny układ zabudowy, występuje możliwość dalszej rozbudowy istniejącego układu.	mniej funkcjonalny układ zabudowy, brak możliwości dalszej rozbudowy układu,
stan techniczno-użytkowy budynku	35%	<b>dobry</b>	<b>przeciętny</b>
		budynek konserwowany w zakresie bieżących napraw, wymaga jednak odnowienia.	w budynku od dawna nie przeprowadzano remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynek wymaga częściowego remontu.

## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Uwarunkowania prawne

#### 1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

#### 2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, **uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym**, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

### 8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,





- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe i noty interpretacyjne

do wyceny nieruchomości zastosowano:

- **podjęcie porównawcze**

- **metodę porównywania parami**

**Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn:** *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. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Wg Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, p. 4. 1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*

2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*

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

2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*

2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*

2.6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*

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

2.8. *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*

2.9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*

2.10. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*

2.11. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).*

## 9. Wycena nieruchomości

### 9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 3), określono:

Cena min - 1 108,22 zł/ m<sup>2</sup>

Cena max- 2 136,52 zł/ m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\,028,30 \text{ zł/ m}^2$

Tabela 5. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Położenie nieruchomości	35%	359,91
Funkcjonalność zabudowy	30%	308,48
stan techniczno-użytkowy budynku	35%	359,91
	100%	1 028,30



**Nieruchomość szacowana:**

Nieruchomości szacowane			
Kotórz Mały, gm. Turawa			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Położenie nieruchomości	atrakcyjne	2	nieruchomość położona wśród terenów o średnim i małym zagęszczeniu zabudowy
Funkcjonalność zabudowy	mniej funkcjonalna	1	mniej funkcjonalny układ zabudowy, brak możliwości dalszej rozbudowy układu,
stan techniczno-użytkowy budynku	przeciętny	1	w budynku od dawna nie przeprowadzano remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynek wymaga częściowego remontu.

**Nieruchomości przyjęte do porównania:**

- obręb: Turawa (tab. 3, poz. 1), cena trans.: 260 850,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita: 2 037,89 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 04.10.2019. Na działce znajduje się dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany, kryty dachówką budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy.
- obręb: Rzędów (tab. 3, poz. 2), cena trans.: 240 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita: 1 061,95 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 2019-11-25. Na działce posadowiony jest jednorodzinny budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny, murowany, o pow. użytkowej ok. 110m<sup>2</sup>, garaż oraz dwa budynki gospodarcze.
- obręb: Bierdzany (tab. 3, poz. 3), cena trans.: 260 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita: 1 340,21 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 28.11.2019. Na działce znajduje się pięcioizbowy budynek mieszkalny łączony ze stodołą, garażem i budynkiem gospodarczym, wszystko jest murowane, z tym, że budynek mieszkalny kryty jest dachówką, stodoła - blachą, zaś garaż i budynek gospodarczy - betonem.
- obręb: Kotórz Mały (tab. 3, poz. 4), cena trans.: 415 000 zł, cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. całkowita: 2 075,00 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 22.05.2020. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, murowanym, krytym dachówką, niepodpiwniczonym o pow. użytkowej ok. 150m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym.

Cechy rynkowe	Turawa		Rzędów		Bierdzany		Kotórz Mały	
Położenie nieruchomości	atrakcyjne	2	dość atrakcyjne	1	atrakcyjne	2	atrakcyjne	2
Funkcjonalność zabudowy	funkcjonalna	2	mniej funkcjonalna	1	mniej funkcjonalna	1	mniej funkcjonalna	1
stan techniczno-użytkowy budynku	dobry	2	przeciętny	1	dobry	2	dobry	2

**9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi**

Tabela 6

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn. (zł)	Nieruchomość	Nieruchomości przyjęte do porównań												
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C			Nieruchomość D			
						Turawa			Rzędów			Bierdzany			Kotórz Mały			
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	
	Cena transakcyjna (zł)							260 850			240 000			260 000				415 000
	Uzyskana cena 1 m <sup>2</sup> (zł) pow. całkowitej							2 037,89			1 061,95			1 340,21				2 075,00
	Powierzchnia całkowita nieruchomości (m <sup>2</sup> )							128			226			194				200
	Data wyceny/ transakcji							mar 21			lis 19			lis 19				maj 20
	Cena 1m <sup>2</sup> pow. całkowitej zaktualizowana (zł)							<b>2 136,52</b>			<b>1 108,22</b>			<b>1 398,23</b>				<b>2 130,90</b>
1	Położenie nieruchomości	35%	359,91	359,91	2	2	0	0,00	1	1	359,91	2	0	0,00	2	0	0,00	0,00
2	Funkcjonalność zabudowy	30%	308,48	308,48	1	2	-1	-308,48	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00	0,00
3	stan techniczno-użytkowy budynku	35%	359,91	359,91	1	2	-1	-359,91	1	0	0,00	2	-1	-359,91	2	-1	-359,91	-359,91
	<b>ΔC = Cmax-Cmin</b>		<b>1 028,30</b>	<b>Suma poprawek</b>				<b>-668,39</b>			<b>359,91</b>			<b>-359,91</b>				<b>-359,91</b>
	<b>Skorygowana cena 1m<sup>2</sup></b>							<b>1 468,13</b>			<b>1 468,13</b>			<b>1 038,32</b>				<b>1 770,99</b>
	<b>Wartość prawa własności 1m<sup>2</sup> pow. całkowitej jako średnia (zł)</b>													<b>1 436,39</b>				
	<b>Powierzchnia całkowita (m<sup>2</sup>)</b>													<b>290</b>				
	<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)</b>													<b>416 553,10</b>				

**Wartość rynkowa nieruchomości**

przyjęto: WRN = 416 550 zł

słownie: czterysta szesnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt



### 9.3. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: bardzo dobra
4. rodzaj nieruchomości: dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%.

Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość położona jest w środkowej części wsi, co może świadczyć o dobrej lokalizacji nieruchomości. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80.

Stąd wynika, iż:

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

$$WWS = WRN \times 0,80 = 416\ 550 \text{ zł} \times 0,80 = 333\ 240 \text{ zł}$$

**Przyjęto WWS = 333 240 zł**

słownie złotych:

trzysta trzydzieści trzy tysiące dwieście czterdzieści



## 10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Kotórz Mały, gmina Turawa jako przedmiot prawa własności działek gruntu nr 1655/222, 2129/222, AM-1, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 8 marca 2021 r. wynosi:**

**WRL = 416 550 zł**

słownie złotych:        czteryście szesnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

**WWS = 333 240 zł**

słownie złotych:        trzysta trzydzieści trzy tysiące dwieście czterdzieści

10.2. Wartość nieruchomości określona w pkt. 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w pkt. 2. operatu.

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego i regionalnego rynku obejmującego obszar gminy i powiatu opolskiego, na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z ubiegłych dwóch lat.

10.4. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.5. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

## 11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wylądza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi oraz Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 28 kwietnia 2021r.

Rzeczoznawca majątkowy  
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661







Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -

Województwo: **Opolskie**  
Powiat: **OPOLSKI**  
Gmina: **Turawa**  
Jednostka ewidencyjna: **160913\_2, TURAWA**  
Obręb: **0077, KOTÓRZ MAŁY**

Nr kancelaryjny: **GK.6621.1009.2021.KMo**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW UPROSZCZONY

Nr jednostki rejestrowej: **G.276**

Pozycja kartoteki budynków: **160913\_2.0077.G.276**

rodzaj prawa: własność, udział: 1/2

**OLSZEWSKI ZBIGNIEW (RYSZARD STANISŁAWA)**

Zam.: DOBROSZYCE, ul. KOLEJOWA 58

rodzaj prawa: własność, udział: 1/2

**OLSZEWSKA RENATA (MIECZYŚLAW STEFANIA)**

Zam.: DOBROSZYCE, ul. KOLEJOWA 58

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klas.	Powierzchnia		Nr KW lub oznaczenie innych dok.
					użytków w ha	działki w ha	
1	1655/222	46-045 KOTÓRZ MAŁY, ul. OPOLSKA 46	tereny mieszkaniowe	B	0,0707	0,0707	OP10/00032459/0
Identyfikator działki: 160913_2.0077.AR_1.1655/222 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
1	2129/222	KOTÓRZ MAŁY	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0267	0,0267	OP10/00032459/0
Identyfikator działki: 160913_2.0077.AR_1.2129/222 Rejon statystyczny: wartość atrybutu nie jest obecnie znana, ale wartość ta może też nie istnieć							
<b>Razem:</b>					<b>0,0974</b>	<b>0,0974</b>	

Sporządził(a): *Katarzyna Morka*, według stanu na dzień: 2021-03-03

Nr zlecenia: Z/GK/2533-1/2021



Z up. STAROSTY

*Katarzyna Morka*

2021-03-03,.....inspektor.....

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby reprezentującej organ)  
Data i podpis



Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole  
tel. -

Województwo: **Opolskie**  
Powiat: **OPOLSKI**  
Gmina: **Turawa**  
Jednostka ewidencyjna: **160913\_2, TURAWA**  
Obręb: **0077, KOTÓRZ MAŁY**

Nr kancelaryjny: **GK.6621.1009.2021.KMo**

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr jednostki rejestrowej: **G.276**

Pozycja kartoteki budynków: **160913\_2.0077.G276**

Nr ewid bud.	Identyfikator budynku	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT/ Funkcja użytkowa	Liczba kond. nad/pod	Pow. zabud. w m <sup>2</sup>	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>		Liczba lokali		
						z obm.	z proj.	odr.	nieodr.	
148	160913_2.0077.148_BUD	46-045 KOTÓRZ MAŁY, ul. OPOLSKA 46	budynki mieszkalne /	2/0	145			0	0	
<p><b>KW lub ozn. Innych dok.:</b> OP1O/00032459/0 <b>Działki:</b> 160913_2.0077.AR_1.1655/222</p> <p><b>Nr arkusza mapy:</b></p> <p><b>Pow. użyt. lokali odręb.:</b></p> <p><b>Pow. użyt. lok. niewyod.:</b></p> <p><b>Pow. użyt. pom. przyn.:</b></p> <p><b>Liczba ujaw. sam. lokali:</b> 0</p> <p><b>Łączna liczba izb:</b></p> <p><b>Rok zak. budowy:</b> 1930 (data szacowana)</p> <p><b>Rok zak. przebudowy:</b></p> <p><b>Data oddania do użyt.:</b></p> <p><b>Zakres przebudowy:</b></p> <p><b>Ilość mieszkań wg liczby izb:</b> 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p><b>Informacje dodatkowe:</b></p> <p><b>Klasa wg PKOB:</b> budynki mieszkalne jednorodzinne</p> <p><b>Stan użytkowania:</b> brak danych</p> <p><b>Funkcja główna:</b> budynek jednorodzinny</p> <p><b>Inne funkcje:</b> brak danych</p> <p><b>Status:</b> wybudowany</p> <p><b>Materiał ścian zew.:</b> mur</p> <p><b>Przyczyna rozbiorczy:</b> brak danych</p> <p><b>Data rozbiorczy:</b> brak danych</p> <p><b>Czy wiata:</b></p> <p><b>Czy szybki internet:</b></p>										
589	160913_2.0077.589_BUD	46-045 KOTÓRZ MAŁY, ul. OPOLSKA 46	budynki transportu i łączności /	1/0	34			0	0	
<p><b>KW lub ozn. Innych dok.:</b> OP1O/00032459/0 <b>Działki:</b> 160913_2.0077.AR_1.1655/222</p> <p><b>Nr arkusza mapy:</b></p> <p><b>Pow. użyt. lokali odręb.:</b></p> <p><b>Pow. użyt. lok. niewyod.:</b></p> <p><b>Pow. użyt. pom. przyn.:</b></p> <p><b>Liczba ujaw. sam. lokali:</b> 0</p> <p><b>Łączna liczba izb:</b></p> <p><b>Rok zak. budowy:</b> 1990 (data szacowana)</p> <p><b>Rok zak. przebudowy:</b></p> <p><b>Data oddania do użyt.:</b></p> <p><b>Zakres przebudowy:</b></p> <p><b>Ilość mieszkań wg liczby izb:</b> 1 izba: 0, 2 izby: 0, 3 izby: 0, 4 izby: 0, 5 izb: 0, 6 izb: 0, 7 izb: 0, 8 izb: 0, 9 izb: 0, 10 izb: 0, ponad 10 izb: 0</p> <p><b>Informacje dodatkowe:</b></p> <p><b>Klasa wg PKOB:</b> budynki garaży</p> <p><b>Stan użytkowania:</b> brak danych</p> <p><b>Funkcja główna:</b> garaż jednopiętrowy</p> <p><b>Inne funkcje:</b> brak danych</p> <p><b>Status:</b> wybudowany</p> <p><b>Materiał ścian zew.:</b> mur</p> <p><b>Przyczyna rozbiorczy:</b> brak danych</p> <p><b>Data rozbiorczy:</b> brak danych</p> <p><b>Czy wiata:</b></p> <p><b>Czy szybki internet:</b></p>										
					<b>Razem:</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonania wpisu w księdze  
wieczystej.**

Sporządził(a): Katarzyna Morka, według stanu na dzień: 2021-03-03  
Nr zlecenia: Z/GK/2533-1/2021



Z up. STAROSTY


*Katarzyna Morka*  
Inspektor

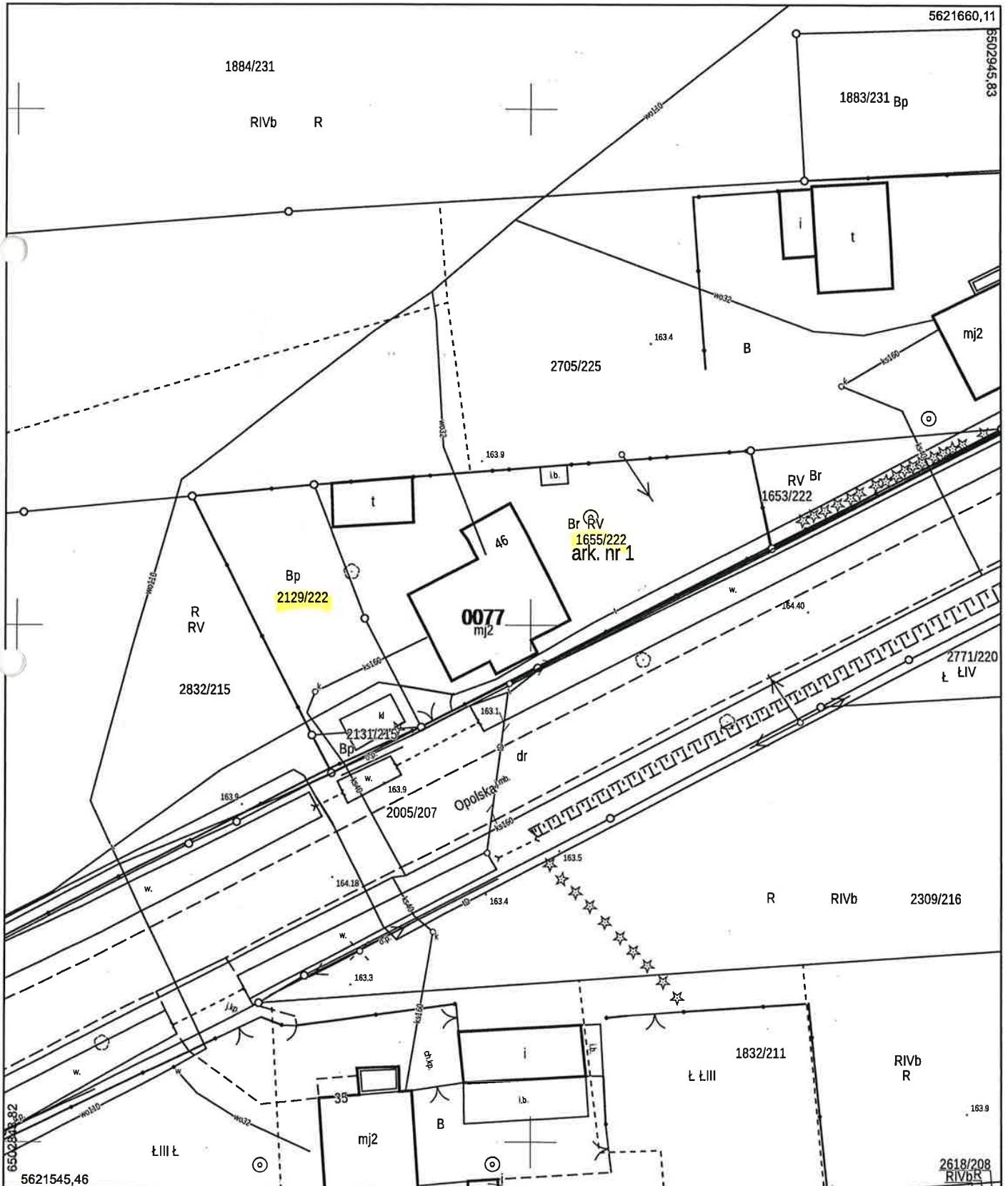
2021-03-03,.....

(Imię i Nazwisko oraz stanowisko służbowe osoby  
reprezentującej organ)  
Data i podpis

Kopia mapy zasadniczej

Skala mapy 1:500

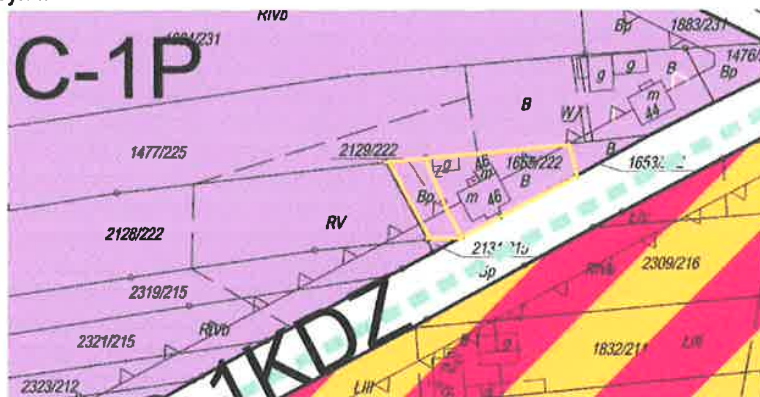
Godło arkusza mapy	6.140.21.17.2	Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Jednostka ewid.	TURAWA	Numer sprawy	GK.6642.541.2021.AM
Obręb ewid.	0077 KOTÓRZ MAŁY	Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Numer działki	1655/222, 2129/222	Data wykonania kopii	03.03.2021
Ulica, nr		Z up. STAROSTY	
Układ współrz. płaskich	2000/18	Sporządził(a): Anna Matuszewska	
Układ wysokości	Kronsztadt'86	 Anna Matuszewska Samodzielny Referent	





**Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych**

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego wsi Kotórz Mały i części miejscowości Węgry przy ulicy Węgierskiej przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/224/2014 Rady Gminy Turawa z dnia 09 października 2014r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem C-1P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyposażeniem technicznym i obiektami towarzyszącymi.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 1655/222, 2129/222, obręb Kotórz Mały. Źródło: Dziennik Urzędowy

**Publikacja:** Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 21 października 2014r. poz. 2306.

Wg zapisów w planie:

„..... § 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami A-1P, **C-1P**, C-2P i C-1K,P (w zakresie przeznaczenia na zabudowę techniczno – produkcyjną oznaczoną symbolem P) oraz E-1P ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania: 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyposażeniem technicznym i obiektami towarzyszącymi. 2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi związane z rodzajem przeznaczenia terenu, część biurowa, dojazdy i dojścia, zieleń, miejsca do parkowania. ....”







NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	OP1O/00032459/0	
2	Data badania	...8...../.....03...../.....2020.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	Położenie	powiat opolski, miejscowość Kotorz Mały
		Działki ewidencyjne	Działka ewidencyjna: Numer działki 1.1655/222, sposób korzystania podwórze z zabudowaniami, 2. Numer działki 2129/222, obszar 0,0267 ha
		Obszar całej nieruchomości	0,0974 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	Brak wpisu	
5	Dział II Własność	<p>Właściciel: wielkość udziału 1. 1/2, 2. 1/2</p> <p>Osoba fizyczna 1. Zbigniew Władysław Olszewski, imię ojca Ryszard, imię matki Stanisława, 2. Renata Izabela Olszewska, imię ojca Mieczysław, imię matki Stefania</p> <p><u>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:</u></p> <p>7. Akt notarialny: tytuł aktu umowa majątkowa małżeńska wyłączająca wspólność ustawową (rozdzielność majątkowa), numer rep A 10308/2005, data sporządzenia 2005-11-30</p>	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	<p>5. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu służebność drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości Kotorz Mały nr 120 wpisano dnia 1939-08-22.</p> <p>16. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu ogłoszenie upadłości Zbigniewa Olszewskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,</p> <p>17. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu ogłoszenie upadłości Renaty Olszewskiej jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,</p> <p><u>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:</u> 5. Inna podstawa: wskazanie podstawy po zamknięciu KW Kotorz Mały Nr 673 tu przepisano,</p> <p>16. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, sygnatura akt V GU 348/19 OF, data wydania orzeczenia 2020-01-22, nazwa sądu Sąd Rejonowy w Opolu Wydział V Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, siedziba sądu Opole</p> <p>17. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, sygnatura akt V GU 346/19 OF, data wydania orzeczenia 2020-01-22, nazwa sądu Sąd Rejonowy w Opolu Wydział V Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, siedziba sądu Opole</p>	
7	Dział IV Hipoteka	<p>6. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa zwykła, suma 217640,40, suma słownie dwieście siedemnaście tysięcy sześćset czterdzieści 40/100, waluta sumy zł, Wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Opolu Inspektorat w Kluczborku, siedziba Warszawa</p> <p>8. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 33989,10, suma słownie trzydzieści trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć 10/100, waluta sumy zł, Wierzytelność należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za sierpień 2006 roku, odsetki za zwłokę Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie, siedziba Namysłów</p> <p>9. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 30641,70, suma słownie trzydzieści tysięcy sześćset czterdzieści jeden 70/100, waluta sumy zł,</p>	

*Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za wrzesień 2006 roku, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia

*Wierzyciel hipoteczny:* nazwa Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie, siedziba Namysłów

**10. Treść hipoteki (roszczenia):** rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 70238,70, suma słownie siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście trzydzieści osiem 70/100, waluta sumy zł, *Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za październik 2006 roku, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia

*Wierzyciel hipoteczny:* nazwa Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie, siedziba Namysłów

**11. Treść hipoteki (roszczenia):** rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 11347,20, suma słownie jedenaście tysięcy trzysta czterdzieści siedem 20/100, waluta sumy zł, *Wierzytelność* należność główna z tytułu zaległego podatku od towarów i usług za luty 2008 roku, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia

*Wierzyciel hipoteczny:* nazwa Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie, siedziba Namysłów

**Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 6.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, data wydania 2007-05-14, wystawca Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Opolu Inspektorat w Kluczborku

**8.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/1119/06, data wydania 2006-10-13, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

**9.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/1239/06, data wydania 2006-12-05, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

**10.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/1307/06, data wydania 2006-12-18, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

**11.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 6/407/08, data wydania 2006-06-26 wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Namysłowie

Sporządził





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **SABA Biuro Wyceny Nieruchomości i Praw Majątkowych Sabina Ziótkowska**

**45-828 Opole, Przylesie 2 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0010705**

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

**na okres: 06/04/2021 - 05/04/2022**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 084.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

