SABA Biuro Wyceny
Nieruchomości i Praw Majątkowych
Sabina Ziółkowska

ul. Przylesie 2/4
45-828 Opole
e-mail: s.ziolkowska8@wp.pl
tel. kom 667 67 55 95
konto Santander nr 63 1090 2138 0000 0001 3150 8738
NIP 754-118-33-52; REGON 532300782

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0005 KAMIENIEC,
DZIAŁKA NR 1123/313, AM-1 O POWIERZCHNI 0,0508 HA,
GMINA ZBROSŁAWICE, POWIAT TARNOGÓRSKI, WOJ. ŚLĄSKIE

Właściciel nieruchomości: **udział: 1/1, Janusz Cieślik,**
Zamawiający: **Marcin Kubiczek,** ul. Francuska 34, 40-028 Katowice
Data sporządzenia operatu: **21 stycznia 2021 r.**

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-828 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667 67 55-95 (5734) UPRAWNIENIA NR 6661

Opole, styczeń 2021

Operat szacunkowy nieruchomości
Wyciąg

Opis nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa • położona w miejscowości Kamieniec, gmina Zbrosławice, powiat tarnogórski, woj. śląskie • oznaczona jako działka nr 1123/313, AM-1, obręb 0005 Kamieniec, o powierzchni 0,0508 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIVb. Nieruchomość ogrodzona, stanowi drogę dojazdową wyłożoną kostką brukową. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Polnej. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr GL1T/00065932/4 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel i zakres wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości wymuszonej jako przedmiotu prawa własności nieruchomości- dz. nr 1123/313 na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.

Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.

Wartość nieruchomości gruntowej:	**WRN = 52 870 zł** *słownie złotych:* ***pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt***

Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	***WWS = 37 010 zł*** *słownie złotych:* ***trzydzieści siedem tysięcy dziesięć***

Data określenia wartości:	3 stycznia 2021 r.

Data sporządzenia operatu:	21 stycznia 2021 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-526 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667 67-55-95 (5/34) UPRAWNIENIA NR 6661

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa

- położona w miejscowości Kamieniec, gmina Zbrosławice, powiat tarnogórski, woj. śląskie
- oznaczona jako działka nr 1123/313, AM-1, obręb 0005 Kamieniec, o powierzchni 0,0508 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIVb.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr GL1T/00065932/4 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Zakres wyceny

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

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości wymuszonej jako przedmiotu prawa własności nieruchomości- dz. nr 1123/313 na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 28 grudnia 2020 r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Francuska 34, 40-028 Katowice,
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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)

3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004r. zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r. i Dz.U. poz. 2250, 2019r.)

3.2.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Kamieniec.

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 z powiatowego zakładu katastralnego w Tarnowskich Górach.

3.3.3. Księga wieczysta KW nr GL1T/00065932/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach.

3.3.4. Oględziny nieruchomości.

3.3.5. Notowania cen rynkowych:

- analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i drogi,
- własna baza danych.

3.3.6. Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **21 stycznia 2021r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **3 stycznia 2021r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości **3 stycznia 2021r.**
Data oględzin nieruchomości: **3 stycznia 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 urządzoną księgę wieczystą KW nr GL1T/00065932/4 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: województwo śląskie, *powiat* tarnogórski, *gmina* Zbrosławice, *miejscowość* Zbrosławice,

Oznaczenie: działka ewidencyjna: nr działki 1123/313, *nazwa obrębu* Kamieniec, *sposób korzystania* rola, sady, lasy i grunty leśne,

Obszar całej nieruchomości: 0,0508 ha

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

Dział II: **Własność:** *Właściciel: wielkość udziału* 1/1, *osoba fizyczna* Janusz Cieślik, *imię ojca* Henryk, *imie matki* Alina

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** *brak wpisów,*

Dział IV: **Hipoteka: 2.***Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa kaucyjna, *suma* 3500,00, *suma słownie* trzy tysiące pięćset, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność zobowiązanie podatkowe w zryczałtowanym podatku dochodowym

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu

3. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa kaucyjna, *suma* 10000,00, *suma słownie* dziesięć tysięcy, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność zobowiązanie podatkowe w zryczałtowanym podatku dochodowym

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu

4. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa zwykła, *suma* 2322,60, *suma słownie* dwa tysiące trzysta dwadzieścia dwa 60/100, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność zaległe zobowiązanie podatkowe

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu

5. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa zwykła, *suma* 2322,60, *suma słownie* dwa tysiące trzysta dwadzieścia dwa 60/100, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność zaległe zobowiązanie podatkowe

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu

6. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa zwykła, *suma* 13877,90, *suma słownie* trzynaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem 90/100, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność zaległe zobowiązanie podatkowe

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu

7. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 238767,48, *suma słownie* dwieście trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem 48/100, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne

Stosunek prawny decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu z dnia 02-10-2014r. nr 480071DZPDZ14/000741

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu

9. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 57012,53, *suma słownie* pięćdziesiąt siedem tysięcy dwanaście 53/100, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia zdrowotne

Stosunek prawny decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu z dnia 02-10-2014r. nr 480071DZPDZ14/000741

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu

9. *Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 15709,70, *suma słownie* piętnaście tysięcy siedemset dziewięć 70/100, *waluta sumy* zł,

Wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń

Stosunek prawny decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu z dnia 02-10-2014r. nr 480071DZPDZ14/000741

Wierzyciel hipoteczny: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja, *numer decyzji* PDFN/4110/ZOB-PO/88/2006/KP, *data wydania decyzji* 2006-11-24, *oznaczenie organu* Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu
3. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja, *numer decyzji* PDFN/4110/ZOB-PO/87/2006/KP, *data wydania decyzji* 2006-11-24, *oznaczenie organu* Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu
4. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, *sygnatura* SM 1/5269/05, *data wydania* 2005-09-30, *wystawca* Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu
5. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, *sygnatura* SM 1/2847/07, *data wydania* 2007-08-03, *wystawca* Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu
6. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, *sygnatura* SM 2/2935/07, *data wydania* 2007-08-07, *wystawca* Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu
7. Inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, *numer decyzji* 480071DZPDZ14/000741, *data wydania decyzji* 2014-10-02, *oznaczenie organu* Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu
8. Inna podstawa: wskazanie podstawy § 131 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym z dnia 21 listopada 2013r. (DZ.U. z 2013r. poz.1411)
9. Inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, *numer decyzji* 480071DZPDZ14/000741, *data wydania decyzji* 2014-10-02, *oznaczenie organu* Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	241309_2, Zbrosławice
Obręb	241309_2.0005, Kamieniec
AM	1
Nr działki	1123/313
Pow. działki ha	0,0508
Rodzaj użytku	***RIVb***
Pow. użytku [ha]	0,0508
Nr KW	GL1T/00065932/4

Właściciel: udział 1/1, Cieślik Henryk (Henryk, Alina), adres: ul. Grzybowska 53/5, 41-808 Zabrze

5.2. Otoczenie

Zbrosławice – gmina wiejska w województwie śląskim, w powiecie tarnogórskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie katowickim.
Siedziba gminy to Zbrosławice.
Gmina jest położona w południowo-zachodniej części powiatu tarnogórskiego i sąsiaduje z miastami:

- Tarnowskie Góry, Bytom, Gliwice, Pyskowice, Zabrze oraz gminami:
- Tworóg (powiat tarnogórski)
- Wielowieś (powiat gliwicki)
- Toszek (powiat gliwicki)

Gmina Zbrosławice ma obszar 148,71 km², w tym:

- użytki rolne: 70%
- użytki leśne: 20%

i stanowi 23,14% powierzchni powiatu. Gmina Zbrosławice jest trzecią co do wielkości gminą wiejską w województwie śląskim (po gminach Rudziniec i Jeleśnia).
Kamieniec (niem. *Kaminietz, Dramastein* 1936–1945) – wieś sołecka w Polsce położona w województwie śląskim, w powiecie tarnogórskim, w gminie Zbrosławice, o powierzchni 8,30 km².
W latach 1945–1954 i 1973–1977 miejscowość była siedzibą gminy Kamieniec. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa katowickiego.
Źródło: https://pl.wikipedia.org
Nieruchomość położona w zachodniej części wsi.

Fot. Nr 1. Lokalizacja działki nr 1123/313, AM-1, obręb Kamieniec. *Źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl*

5.3. Opis nieruchomości

Nieruchomość ogrodzona, stanowi drogę dojazdową do posesji wyłożoną kostką brukową , w której przebiegają sieci energetyczna, wodociągowa i gazowa.

Kształt działki: regularny prostokątny

Ukształtowanie terenu: teren płaski

Sąsiedztwo i otoczenie: Otoczenie i sąsiedztwo stanowią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

Dostęp do działki: z drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Polnej.

Inne obciążenia: Przez działkę przebiegają sieci wodociągowa, energetyczna i gazowa . Stosowanie do art. 49 § 1 ustawy Kodeks Cywilny, sieci i urządzenia do nich przynależne nie stanowią części składowych nieruchomości. Właściciel nieruchomości, a także właściciel w/w sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305^1 do 305^4 w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny). W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących w/w sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Kamieniec zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/485/05 Rady Gminy w Zbrosławicach z dnia 6 grudnia 2005r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem 59MNU- przeznacza sie na cele mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w tym: usług zdrowia i opieki społecznej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz K11Z1/2- tereny drogi klasy „Z - zbiorcza".

Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją działki nr 1123/313, obręb Kamieniec. *Źródło: Urząd Gminy w Zbrosławicach*

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 27 lutego 2006r. Nr 21, poz. 710.

Wg zapisów w mpzp:

*„... **§ 6** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: 36MNU, 39(a)MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 49MNU, 49(a)MNU, 50MNU, 53MNU, **59MNU**, 63MNU, 65MNU, 70MNU, 72MNU, 86MNU, 89MNU, 90MNU, 96MNU, 101MNU, 102MNU, 103(a)MNU, 116MNU, 118MNU, 118(a)MNU, 124MNU, 133MNU, 134MNU, 139MNU, 140MNU, 144MNU,*

144(a)MNU, 153MNU - przeznacza sie na cele mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w tym: usług zdrowia i opieki społecznej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.
2. Ustala się:
2.1. dla terenów MNU linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu, dla pozostałych terenów dla których nie określono na rysunku planu takich linii przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 18m od krawędzi ulic KZ i 20 m od krawędzi ulic KG;
2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których konieczne jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
3.2. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, stacji paliw, inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych ni_ niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
3.3. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
3.4. dla terenów 96MNU, 90MNU strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - na terenie 50 m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych.
***§ 19** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K11Z1/2**– przeznacza sie na tereny drogi klasy „Z - zbiorcza".*
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20 m;
2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
2.5. obowiązek stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;
2.6. obowiązek ochrony istniejącej kapliczki (w rejonie wschodniego skrzyżowania z drogą K1G1/2);
2.7. dla drogi K11Z1/2 nakaz wyróżnienia, z przestrzeni drogi tranzytowej, nawierzchni, oświetlenia i elementów małej architektury w rejonie pomiędzy skrzyżowaniami z droga K1G1/2 oraz skrzyżowaniem z ul.K26D1/2, jako elementu przestrzeni publicznej sołectwa;
2.8. zalecenie przebudowy spowalniającej ruch kołowy w rejonie obu skrzyżowań z droga K1G1/2 i wyróżniającej tę strefę nawierzchnią, oświetleniem i elementami małej architektury z przestrzeni drogi tranzytowej. ...."

Na podstawie rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że:
- powierzchnia części nieruchomości przeznaczonej pod drogi wewnętrzne wynosi 0,0015 ha (15 m²)
- powierzchnia części nieruchomości przeznaczonej pod drogi na terenie rolnym wynosi 0,0493 ha (493 m²).

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

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

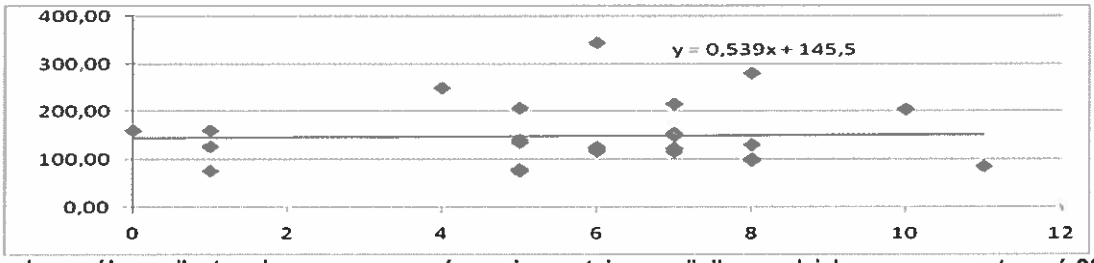
Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie powiatowego zakładu katastralnego w Tarnowskich Górach, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
b) **obszar rynku:** tereny ruralistyczne
c) **okres badania rynku:** styczeń 2020 – grudzień 2020
d) **popyt i podaż**: Występuje zainteresowanie nabywaniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy. Obserwuje się przewagę popytu i podaży.

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 niezabudowanych na terenie gminy. Badaniem objęto przedział czasowy rok 2020.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2020-styczeń 2021.

		t =	11
dla x_1 = 0		y_1 =	145,50
dla x_2 =	11	y_2 =	151,43
		$\Delta = y_2 - y_1$ =	5,93
		$R = \Delta/y_1$ =	0,041
		r = R/t =	0,0037

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,37%.**

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. Analiza rynku

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości położonych na terenie gminy Zbrosławice. Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 767 m². Średnia cena jednostkowa wynosiła 148,70 zł za 1 m². Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do głównych dróg miejscowości.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 11 transakcji, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [m2]	CENA TRANS ZA 1 m2 [zł]	CENA ZAKTUAL ZA 1m2 [zł]
1	Zbrosławice	Jaśkowice	2020-06-25	75 000	949	79,03	80,90
2	Zbrosławice	Zbrosławice	2020-07-01	150 000	1 111	135,01	138,11
3	Zbrosławice	Wieszowa	2020-07-08	88 000	626	140,58	143,70
4	Zbrosławice	Czekanów	2020-07-14	108 750	870	125,00	127,67
5	Zbrosławice	Kamieniec	2020-07-20	75 000	643	116,64	119,05
6	Zbrosławice	Zbrosławice	2020-07-22	100 000	817	122,40	124,89
7	Zbrosławice	Jaśkowice	2020-08-21	70 000	571	122,59	124,63
8	Zbrosławice	Zbrosławice	2020-08-24	120 000	1 037	115,72	117,61
9	Zbrosławice	Kamieniec	2020-09-10	104 520	804	130,00	131,85
10	Zbrosławice	Wilkowice	2020-09-17	65 600	656	100,00	101,33
11	Zbrosławice	Laryszów	2020-12-11	58 000	685	84,67	84,91
				Średnia	**797**	**115,60**	**117,70**
	Data wyceny		sty 21	max	1 111	140,58	143,70
	miesięczny współczynnik trendu		0,37%	min	571	79,03	80,90
				ΔC = Cmax - Cmin			**62,80**

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej: **1 111 m²**

Działka o powierzchni minimalnej: **571 m²**
*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi: **80,90 zł/ m²**
*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi: **143,70 zł/ m²**
**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 działki: **797 m²**
- średnia cena 1 m²: **117,70 zł/ m²**

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.

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

Tabela 3

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)		
		3	2	1
Lokalizacja i położenie nieruchomości	35%		atrakcyjne	dość atrakcyjne
			nieruchomość położona w strefie peryferyjnej	nieruchomość położona w strefie centralnej
Dostępność komunikacyjna	35%		dobra	dst
			dostęp do drogi urządzonej (np. asfaltowej, szutrowej)	dostęp do drogi gruntowej
Dostęp do uzbrojenia	30%	podstawowy	niepełny	brak
		nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w), i kanalizacji sanitarnej (ks)	nieruchomość posiada dostęp do jednej lub dwóch z sieci infrastruktury techn	brak dostępu do sieci infrastruktury technicznej

7.2. Charakterystyka rynku nieruchomości niezabudowanych oznaczonych jako drogi

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

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowych Zakładów Katastralnych gminy Zbrosławice i sąsiedniego powiatu strzeleckiego w woj. opolskim oraz opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako drogi
b) **obszar rynku:** gmina Zbrosławice, powiat strzelecki – woj. opolskie
c) **okres badania rynku:** styczeń 2018 – lipiec 2020
d) **popyt i podaż**: Rynek nieruchomości przeznaczonych pod drogi jest rynkiem bardzo ograniczonym. Nieruchomości nabywano do zasobu miasta w trybie rokowań, ceny nieruchomości strony ustalały przyjmując za podstawę do negocjacji wartości rynkowe oszacowane w trybie stosownych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami wykonawczymi do ustawy.

7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu czasowego na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości gruntowych jako drogi dojazdowe położonych na terenach wiejskich. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2018-2020. Ze względu na zbliżoną cenę jednostkową odnotowanych transakcji, trend zmian cen jednostkowych w czasie przyjęto na poziomie „0".

7.2.2. Analiza rynku

Rynek nieruchomości przeznaczonych pod drogi jest rynkiem bardzo ograniczonym. Na terenie gminy odnotowano jedynie kilka transakcji nieruchomości przeznaczonych pod drogi, w tym sprzedanych w udziale do nieruchomości. Stąd rozszerzono obszar badanego rynku do terenu sąsiedniego powiatu strzeleckiego na terenie woj. opolskiego.
Średnia powierzchnia działki w próbie wyniosła 405 m². Średnia cena jednostkowa wynosiła 14,98 zł za jeden m².
Na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 7 transakcji, położonych w miejscowościach ruralistycznych, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4

Lp.	Powiat	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [m2]	CENA ZA 1 m² [zł]	
							TRANSAKC	SKORYGOW
1	Tarnowskie Góry	Zbrosławice	Kamieniec	2019-06-25	5 000	403	12,41	12,41
2	Strzelce Opolskie	Kolonowskie	Staniszcze Wielkie	2018-07-12	2 800	182	15,38	15,38
3	Strzelce Opolskie	Ujazd	Jaryszów	2018-12-07	8 350	668	12,50	12,50
4	Strzelce Opolskie	Leśnica	Raszowa	2020-07-13	13 670	890	15,36	15,36
5	Strzelce Opolskie	Leśnica	Raszowa	2020-07-13	2 289	149	15,36	15,36
6	Strzelce Opolskie	Leśnica	Raszowa	2020-07-13	7 316	396	18,47	18,47
7	Strzelce Opolskie	Leśnica	Raszowa	2020-07-13	2 304	150	15,36	15,36
					średnia	405	14,98	14,98
					min	149	12,41	12,41
					max	890	18,47	18,47
					ΔC = Cmax - Cmin			6,06

data wyceny	sty 21
miesięczny wsp trendu	0,00%

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej: **890 m²**

Działka o powierzchni minimalnej: **149 m²**

*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi: **12,41 zł/ m²**

*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi: **18,47 zł/ m²**

**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 działki: **405 m²**
- średnia cena 1 m²: **14,98 zł/ m²**

7.2.3. 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.

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

Tabela 5

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Położenie nieruchomości	60%	**atrakcyjne**	**dość atrakcyjne**
		strefa centralna miejscowości	strefa peryferyjna miejscowości
Struktura i stan drogi	40%	**dobra**	**dst**
		drogi urządzone (asfaltowa, kostka brukowa, płyty betonowe, żwirowa)	drogi gruntowe

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, jako przedmiotu prawa własności nieruchomości zastosowano:

- podejście porównawcze

- metodę porównywania parami

Wg Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,*

p. 4. Metoda porównywania parami:

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. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 80,90 zł/ m^2

Cena max - 143,70 zł/ m^2

$\Delta C = C_{max} - C_{min} =$ 62,80 zł/ m^2

Tabela nr 6. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja i położenie nieruchomości	35%	21,98
Dostępność komunikacyjna	35%	21,98
Dostęp do uzbrojenia	30%	18,84
	100%	**62,80**

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana			
Kamieniec, gm. Zbrosławice			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja i położenie nieruchomości	atrakcyjna	2	nieruchomość położona w strefie peryferyjnej
Dostępność komunikacyjna	dobra	2	dostęp do drogi urządzonej (np. asfaltowej, szutrowej)
Dostęp do uzbrojenia	niepełny	2	nieruchomość posiada dostęp do jednej lub dwóch z sieci infrastruktury techn

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 2, poz. 3) Obręb : Wieszowa, Pow. : 626 m², Cena: 88 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m² – 140,58 zł, sprzedana w dniu 2020-07-08.
2. (tab. Nr 2, poz. 9) Obręb : Kamieniec, Pow. : 804 m², Cena: 104 520,- zł, Cena jednostkowa 1 m² – 130,- zł, sprzedana w dniu 2020-09-10.
3. (tab. Nr 2, poz. 10) Obręb : Wilkowice, Pow. : 656 m², Cena: 65 600 zł, Cena jednostkowa 1 m² – 100,- zł, sprzedana w dniu 2020-09-17.
4. (tab. Nr 2, poz. 11) Obręb : Laryszów, Pow. : 685 m², Cena: 58 000 zł, Cena jednostkowa 1 m² – 84,67 zł, sprzedana w dniu 2020-12-11.

Cechy rynkowe	Wieszowa		Kamieniec		Wilkowice		Laryszów	
Lokalizacja i położenie nieruchomości	atrakcyjna	2	atrakcyjna	2	dość atrakcyjne	1	atrakcyjne	2
Dostępność komunikacyjna	dobra	2	dobra	2	dobra	2	dobra	2
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	3	niepełny	2	niepełny	2	niepełny	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 7

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań											
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C			Nieruchomość D		
	Kamieniec, gm. Zbrosławice					Wieszowa			Kamieniec			Wilkowice			Laryszów		
					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)					88 000			104 520			65 600			58 000		
	Uzyskana cena 1m2 (zł)					140,58			130,00			100,00			84,67		
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					626			804			656			685,0000		
	Data wyceny / transakcji				sty 21	lip 20			wrz 20			wrz 20			gru 20		
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					**143,70**			**131,85**			**101,33**			**84,91**		
1	Lokalizacja i położenie nieruchomości	35%	21,98	21,98	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	21,98	2	0	0,00
2	Dostępność komunikacyjna	35%	21,98	21,98	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
3	Dostęp do uzbrojenia	30%	18,84	9,42	2	3	-1	-9,42	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		**62,80**	**Suma poprawek**		**-9,42**			**0,00**			**21,98**			**0,00**		
	Skorygowana cena 1m2					**134,28**			**131,85**			**123,31**			**84,91**		
	Wartość prawa własności 1m2 pow. jako średnia (zł)					**118,59**											
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					**493**											
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)					**58 464,87**											

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto: **WRmn = 58 460 zł**

słownie złotych: ***pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt***

Dodatkowo zastosowano współczynnik korygujący k=0,9 ze względu na wydłużony kształt działki

58 460 zł x 0,9 = 52 614,00 zł

przyjęto WRmn = 52 610,00 zł

9.3. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości drogowych

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 4), określono:
Cena min - 12,41 zł/m²
Cena max – 18,47 zł/m²
ΔC = Cmax – Cmin = 6,06 zł/m²
Tabela nr 8. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Położenie nieruchomości	60%	3,64
Struktura i stan drogi	40%	2,42
	100%	6,06

Nieruchomość szacowana

Nieruchomość szacowana			
Kamieniec, gm. Zbrosławice			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Położenie nieruchomości	dość atrakcyjne	1	strefa peryferyjna miejscowości
Struktura i stan drogi	dobra	2	drogi urządzone (kostka brukowa)

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 4, poz. 1) Pow. tarnogórski, gmina Zbrosławice, Obręb : Kamieniec, Pow. : 403 m², Cena: 5 000 zł, Cena jednostkowa 1 m² – 12,41 zł, sprzedana w dniu 2019-06-25,
2. (tab. Nr 4, poz. 6) Pow. strzelecki, gmina Leśnica, Obręb : Raszowa, Pow. : 396 m², Cena: 7 316 zł, Cena jednostkowa 1 m² – 18,47 zł, sprzedana w dniu 2020-07-13,
3. (tab. Nr 4, poz. 7) Pow. strzelecki, gmina Leśnica, Obręb : Raszowa, Pow. 150 m², Cena: 2 304 zł, Cena jednostkowa 1 m² – 15,36 zł, sprzedana w dniu 2020-07-13,

Cechy rynkowe	Kamieniec		Raszowa		Raszowa	
Położenie nieruchomości	dość atrakcyjne	1	dość atrakcyjne	1	dość atrakcyjne	1
Struktura i stan drogi	dobra	2	dst	1	dst	1

9.4. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości drogowych

Tabela 9.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
	Kamieniec, gm. Zbrosławice					Kamieniec			Raszowa			Raszowa		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					5 000			7 316			2 304		
	Uzyskana cena 1m2 (zł)					12,41			18,47			15,36		
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					403			396			150		
	Data wyceny / transakcji				sty 21	cze 19			lip 20			lip 20		
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					**12,41**			**18,47**			**15,36**		
1	Położenie nieruchomości	60%	3,64	3,64	1	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00
2	Struktura i stan drogi	40%	2,42	2,42	2	2	0	0,00	1	1	2,42	1	1	2,42
	ΔC = Cmax-Cmin		**6,06**	**Suma poprawek**		**0,00**			**2,42**			**2,42**		
	Skorygowana cena 1m2					**12,41**			**20,89**			**17,78**		
	Wartość prawa własności 1m2 pow. jako średnia (zł)					**17,03**								
	Powierzchnia nieruchomości (m2)					**15**								
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)					**255,45**								

Wartość rynkowa nieruchomości
przyjęto: **WRdrw = 260 zł**
słownie złotych: ***dwieście sześćdziesiąt***

9.5. 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 ryku 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: bardzo 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 na peryferiach wsi, stanowi drogę i dojazd do posesji wybudowanych wzdłuż drogi, a właściciele posesji zmuszeni są do obowiązkowego korzystania z tej drogi. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,70 ze względu na szczególny rodzaj nieruchomości, możliwy wykup udziałów do drogi i tym samym ponoszenie kosztów na jej utrzymanie.
Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS** = WRN x 0,70 = (52 610 zł + 260 zł) x 0,70 = **37 009 zł

Przyjęto WWS = 37 010 zł

słownie złotych: trzydzieści siedem tysięcy dziesięć

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Kamieniec, działka nr 1123/313, AM-1, gmina Zbrosławice, powiat tarnogórski, woj. śląskie, oszacowanej w podejściu porównawczym, **wg jej stanu i poziomu cen z 3 stycznia 2021r. wynosi:**

WRN = 52 870 zł.

słownie złotych: ***pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt***

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS = 37 010 zł

słownie złotych: trzydzieści siedem tysięcy dziesięć

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

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla regionalnego rynku obejmującego obszar gminy 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 ubiegłego roku.

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. Przez działkę przebiegają sieci wodociągowa, energetyczna i gazowa . Stosowanie do art. 49 § 1 ustawy Kodeks Cywilny, sieci i urządzenia do nich przynależne nie stanowią części składowych nieruchomości.
Właściciel nieruchomości, a także właściciel w/w sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305^1 do 305^4 w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny).
W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących w/w sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania.

10.6. 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 regionalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.*
4. *Wyłącza 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 21 stycznia 2021 r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-828 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 507-67-55-95 (5734) UPRAWNIENIA NR 6661

Znak sprawy: GP.K.6621.10.50.2021

Województwo: **śląskie**
Powiat: **tarnogórski**
Jednostka ewidencyjna: **241309_2, Zbrosławice**
Obręb ewidencyjny: **241309_2.0005, Kamieniec**

Starosta Tarnogórski
42-600 Tarnowskie Góry
ul. Karłuszowiec 5

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-01-2021 12:11:26

Nr jednostki rejestrowej: **G179**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	Cieślik Janusz Henryk (Henryk, Alina) adres: ul. Grzybowska 53/5, 41-808 Zabrze

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	*Nr działki*	*Adres / Położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Użytek	*Pow. [ha]*	
1	**1123/313**	Kamieniec	0.0508	RIVb	0.0508	GL1T/00065932/4
Identyfikator: 241309_2.0005.AR_1.1123/313; Rejon statystyczny: -						

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0508	ha
Słownie:	pięćset osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne

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.

Małgorzata Karwacka
08-01-2021

.....
(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

08-01-2021

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

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych.

Teren na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Kamieniec zatwierdzony uchwałą nr XXVIII/485/05 Rady Gminy w Zbrosławicach z dnia 6 grudnia 2005r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem 59MNU- przeznacza się na cele mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w tym: usług zdrowia i opieki społecznej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz K11Z1/2- tereny drogi klasy „Z - zbiorcza".

Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją działki nr 1123/313, obręb Kamieniec. *Źródło: Urząd Gminy w Zbrosławicach*

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 27 lutego 2006r. Nr 21, poz. 710.

Wg zapisów w mpzp:

*„... **§ 6** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: 36MNU, 39(a)MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 49MNU, 49(a)MNU, 50MNU, 53MNU, **59MNU**, 63MNU, 65MNU, 70MNU, 72MNU, 86MNU, 89MNU, 90MNU, 96MNU, 101MNU, 102MNU, 103(a)MNU, 116MNU, 118MNU, 118(a)MNU, 124MNU, 133MNU, 134MNU, 139MNU, 140MNU, 144MNU, 144(a)MNU, 153MNU - przeznacza sie na cele mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w tym: usług zdrowia i opieki społecznej, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.*

2. Ustala sie:

2.1. dla terenów MNU linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu, dla pozostałych terenów dla których nie określono na rysunku planu takich linii przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 18m od krawędzi ulic KZ i 20 m od krawędzi ulic KG;

2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:

3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których konieczne jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;

3.2. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pylących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, stacji paliw, inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych ni_ niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;

3.3. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;

3.4. dla terenów 96MNU, 90MNU strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - na terenie 50 m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych.

***§ 19** 1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K11Z1/2**– przeznacza sie na tereny drogi klasy „Z - zbiorcza".*

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:

2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20 m;

2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;

2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;

2.5. obowiązek stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi;

2.6. obowiązek ochrony istniejącej kapliczki (w rejonie wschodniego skrzyżowania z drogą K1G1/2);

2.7. dla drogi K11Z1/2 nakaz wyróżnienia, z przestrzeni drogi tranzytowej, nawierzchni, oświetlenia i elementów małej architektury w rejonie pomiędzy skrzyżowaniami z droga K1G1/2 oraz skrzyżowaniem z ul.K26D1/2, jako elementu przestrzeni publicznej sołectwa;

2.8. zalecenie przebudowy spowalniającej ruch kołowy w rejonie obu skrzyżowań z droga K1G1/2 i wyróżniającej tę strefę nawierzchnią, oświetleniem i elementami małej architektury z przestrzeni drogi tranzytowej. ...."

RZECZOZNAWCA SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-928 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 067-67 55 95 (5734) UPRAWNIENIA NR 6661

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	**GL1T/00065932/4**	
2	Data badania	**...3...../.....01..../.....2021.....r.**	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	*Położenie*	*województwo śląskie, powiat tarnogórski, gmina Zbrosławice, miejscowość Zbrosławice*
		Działki ewidencyjne	*nr działki 1123/313, nazwa obrębu Kamieniec, sposób korzystania rola, sady, lasy i grunty leśne,*
		Obszar	0,0508 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	*brak wpisów*	
5	Dział II Własność	*wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Janusz Cieślik, imię ojca Henryk, imie matki Alina*	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	*brak wpisów*	
7	Dział IV Hipoteka	*2.Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa kaucyjna, suma 3500,00, suma słownie trzy tysiące pięćset, waluta sumy zł,* *Wierzytelność zobowiązanie podatkowe w zryczałtowanym podatku dochodowym* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *3. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa kaucyjna, suma 10000,00, suma słownie dziesięć tysięcy, waluta sumy zł,* *Wierzytelność zobowiązanie podatkowe w zryczałtowanym podatku dochodowym* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *4. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa zwykła, suma 2322,60, suma słownie dwa tysiące trzysta dwadzieścia dwa 60/100, waluta sumy zł,* *Wierzytelność zaległe zobowiązanie podatkowe* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *5. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa zwykła, suma 2322,60, suma słownie dwa tysiące trzysta dwadzieścia dwa 60/100, waluta sumy zł,* *Wierzytelność zaległe zobowiązanie podatkowe* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *6. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa zwykła, suma 13877,90, suma słownie trzynaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem 90/100, waluta sumy zł,* *Wierzytelność zaległe zobowiązanie podatkowe* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *7. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 238767,48, suma słownie dwieście trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem 48/100, waluta sumy zł,* *Wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na obowiązkowe ubezpieczenia społeczne* *Stosunek prawny decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu z dnia 02-10-2014r. nr 480071DZPDZ14/000741* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu*	

7	Dział IV Hipoteka	*9. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 57012,53, suma słownie pięćdziesiąt siedem tysięcy dwanaście 53/100, waluta sumy zł,* *Wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia zdrowotne* *Stosunek prawny decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu z dnia 02-10-2014r. nr 480071DZPDZ14/000741* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu* *9. Treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 15709,70, suma słownie piętnaście tysięcy siedemset dziewięć 70/100, waluta sumy zł,* *Wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń* *Stosunek prawny decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu z dnia 02-10-2014r. nr 480071DZPDZ14/000741* *Wierzyciel hipoteczny: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji PDFN/4110/ZOB-PO/88/2006/KP, data wydania decyzji 2006-11-24, oznaczenie organu Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *3. Decyzja administracyjna: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji PDFN/4110/ZOB-PO/87/2006/KP, data wydania decyzji 2006-11-24, oznaczenie organu Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *4. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 1/5269/05, data wydania 2005-09-30, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *5. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 1/2847/07, data wydania 2007-08-03, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *6. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM 2/2935/07, data wydania 2007-08-07, wystawca Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zabrzu* *7. Inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, numer decyzji 480071DZPDZ14/000741, data wydania decyzji 2014-10-02, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu* *8. Inna podstawa: wskazanie podstawy § 131 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym z dnia 21 listopada 2013r. (DZ.U. z 2013r. poz.1411)* *9. Inna podstawa: wskazanie podstawy decyzja, numer decyzji 480071DZPDZ14/000741, data wydania decyzji 2014-10-02, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zabrzu*

Sporządził

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-928 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667 67 55 95
(5/23)
UPRAWNIENIA NR. 6561

Dokumentacja fotograficzna:

Fot. Nr 1. Dojazd i sąsiedztwo nieruchomości.

Fot. Nr 2. Stan nieruchomości.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-928 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-67 55 95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6661

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 Ziółkowska

45-828 Opole, Przylesie 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008926

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: 06/04/2020 - 05/04/2021
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 172.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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