

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej
praw do nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działki
o nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 obr. 0010, Dominikowo, gm. Drawno powiat choszczeński,
położonej w Dominikowie przy ul. Lipowej

Opracował zespół:

<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p>Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 15.07.2020 r.

SPIS TREŚCI

I.	DANE FORMALNO-PRAWNE	3
1.	Podstawy formalne wyceny	
2.	Cel wyceny	
3.	Przedmiot i zakres wyceny	
4.	Uwarunkowania prawne wyceny	
5.	Podstawy metodologiczne wyceny	
6.	Źródła informacji	
7.	Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	
II.	DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
1.	Stan prawny	
2.	Opis nieruchomości - według stanu na dzień wyceny	
3.	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	
III.	PROCEDURA SZACOWANIA	16
1.	Metodologia szacowania	
IV.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	20
1.	Analiza i charakterystyka rynku	
2.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości - według stanu i poziomu cen na dzień wyceny	
V.	OMÓWIENIE WYNIKU	28
VI.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
VII.	ZAŁĄCZNIKI	29

I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Podstawy formalne wyceny

Operat sporządzono na zlecenie z dnia 20.04.2020 r. syndyka masy upadłości Macieja Kasprzyk, skierowane do firmy Nieruchomości Zegarek-Dudzińska Szczecin, ul. Krzewinkowa 40.

2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami ośrodka wypoczynkowego, stanowiąca działki gruntu oznaczone nr ew. 424/3, 424/4, 424/5 o pow. 1,0452 ha obręb ewidencyjny nr 0010 Dominikowo, gm. Drawno powiat choszczeński, położona w Dominikowie przy ul. Lipowej.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW SZ1C/00003955/7.

Właścicielem gruntu jest Gmina Drawno.

Użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków i budowli jest Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Policach ul. Św. Floriana 9 lok. 13.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej praw do nieruchomości położonej w Dominikowie gm. Drawno przy ul. Lipowej, zabudowanej budynkami ośrodka wypoczynkowego.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej, opisanej powyżej nieruchomości, dla potrzeb sprzedaży.

4. Uwarunkowania prawne wyceny

Jako podstawę do określenia wartości rynkowej dla potrzeb ww. postępowania przyjęto:

- Ustawę z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)
- Ustawę z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109) ze zmianą z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985) i zmianą w Dz. U. 2019 poz. 222.

5. Podstawy metodologiczne wyceny

Szkolenia i seminaria:

- Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC), PFSRM, Warszawa 2020 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Mikroekonometria w teorii i praktyce, **XIX Międzynarodowa Konferencja Naukowa, Uniwersytet Szczeciński, 16 – 17 września 2019 r.**
- „Rynkowa Wartość Nieruchomości – przykłady wycen”, KSRM, Karpacz 17-19.10.2019 r. Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Wycena nakładów na nieruchomości w różnych sytuacjach prawnych, PSRWN o/Szczecin, czerwiec 2019 r.

- Wyzwania i bariery w pracy biegłego z zakresu wyceny przedsiębiorstw, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, 16 listopada 2018 r.
- RODO dla rzeczoznawcy majątkowego, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2018 r.
- Zmiany przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w 2017 r., PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2017 r.
- Geokodowanie nieruchomości z użyciem pakietu Excel i innych narzędzi, Szczecin, maj 2016r.
- Biegły w postępowaniu sądowym, Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, marzec 2016r.
- Zastosowanie korelacji rang do określania wpływu cech nieruchomości na różnicowanie cen z wykorzystaniem pakietu Excel, PSRWN, Szczecin, listopad 2015 r.
- Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, PFSRM, Warszawa 2015 r., materiały szkoleniowe
- Odpowiedzialność cywilna i karna biegłych sądowych, Szczecin listopad 2014 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy w postępowaniu administracyjnym”, Szczecin marzec 2012 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Podejście porównawcze”, Szczecin marzec 2008 r., materiały szkoleniowe

Publikacje i metodologia:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (w zakresie ograniczonym)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, red. P. Czechowski, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz 3. Wydanie, J. Jaworski / A. Prusaczyk, T. Tułodziecki / M. Wolanin, C.H. Beck, Warszawa 2013
- Nieruchomości Problematyka Prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Lexis Nexis, Warszawa 2013
- Gospodarka Nieruchomościami, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydawnictwo Gall, Katowice 2008 r.
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, red. S. Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Nieruchomość a rynek E. Kucharska-Stasiak, PWN luty 2004 r.
- Ile jest warta nieruchomość K. Rygiel, M. Prystupa, E. Mączyńska, Warszawa 2004 r.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa, PFSRN Warszawa 2003 r.

6. Źródła informacji

- Wizja na nieruchomości przeprowadzona w dniu 15.06.2020 r.
- Ewidencja gruntów - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Choszczynie
- Sąd Rejonowy w Choszczynie, Wydział Ksiąg Wieczystych
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Drawno
- Informacje oraz dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy
- Informacje i analizy własne autorki operatu

7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego - 15.07.2020 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości - 15.07.2020 r.

Data, na którą określono stan nieruchomości - 15.07.2020 r.

Data wizji na nieruchomości - 15.06.2020 r.

Przyjęto, że stan obiektów zastany w dacie wizji nie uległ zmianie na datę określenia wartości rynkowej.

II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości, ujawniony w ewidencji jest następujący:

Województwo:	zachodniopomorskie
Powiat:	choszczeński
Jednostka ewidencyjna:	Drawno- obszar wiejski
Obręb ewidencyjny:	320203_5, 0010, Dominikowo

1)

Działki ewidencyjne:	424/3
Położenie gruntów:	m. Dominikowo, Dominikowo
Opis użytku:	inne tereny zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych
Rodzaj użytku:	Bi, LZr-RV
Powierzchnia [ha]:	0,3485 (0,2578+0,0907)
Nr KW:	SZ1C/00003955/7
Identyfikator:	320203_5, 0010.424/3
Właściciel:	Gmina – Drawno
Wieczysty użytkownik:	Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie; udział wspólny 1/1

UWAGA! Do dz. 424/3

Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdoczesnego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.

2)

Działki ewidencyjne:	424/4
Położenie gruntów:	m. Dominikowo, Dominikowo
Opis użytku:	inne tereny zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych
Rodzaj użytku:	Bi, LZr-RV
Powierzchnia [ha]:	0,3485 (0,2312+0,1173)
Nr KW:	SZ1C/00003955/7
Identyfikator:	320203_5, 0010.424/4
Właściciel:	Gmina – Drawno
Wieczysty użytkownik:	Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie; udział wspólny 1/1

UWAGA! Do dz. 424/4

Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdoczesnego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.

3)

Działki ewidencyjne: 424/5
Położenie gruntów: m. Dominikowo, Dominikowo
Opis użytku: inne tereny zabudowane,
grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach
rolnych
Rodzaj użytku: Bi, LZr-RV
Powierzchnia [ha]: 0,3482 (0,2224+0,1258)
Nr KW: SZ1C/00003955/7
Identyfikator: 320203_5, 0010.424/5
Właściciel: Gmina – Drawno
Wieczysty użytkownik: Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w
Szczecinie; udział wspólny 1/1

UWAGA! Do dz. 424/5

Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdorazowego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.

BUDYNKI:

1) Powierzchnia zab.: 41 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/3.1_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 1/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali odrębnych: 0
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0,00 m²
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

2) Powierzchnia zab.: 42 m²,
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/4.1_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 2/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali odrębnych: 0
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

3) Powierzchnia zab.: 43 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/4.2_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 1/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

4) Powierzchnia zab.: 40 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/4.3_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 1/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

5) Powierzchnia zab.: 27 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/4.4_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 1/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

6) Powierzchnia zab.: 27 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/4.5_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 1/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

7) Powierzchnia zab.: 26 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/4.6_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 1/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

8) Powierzchnia zab.: 42 m²
Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/5.1_BUD
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
Liczba kondygnacji: 2/0
Adres: Lipowa, Dominikowo
Liczba lokali innych: 0
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
Rok zakończenia budowy: 0
Materiał: mur

9) Powierzchnia zab.: 42 m²
 Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/5.2_BUD
 Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
 Liczba kondygnacji: 2/0
 Adres: Lipowa, Dominikowo
 Liczba lokali innych: 0
 Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
 Rok zakończenia budowy: 0
 Materiał: mur

10) Powierzchnia zab.: 40 m²
 Identyfikator budynku: 320203_5.0010.424/5.3_BUD
 Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)
 Liczba kondygnacji: 2/0
 Adres: Lipowa, Dominikowo
 Liczba lokali innych: 0
 Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0
 Rok zakończenia budowy: 0
 Materiał: mur

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1C/00003955/7, w której ujawniono następujący stan prawny:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	3
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/3	3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/4	3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/5	3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE	
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		1,0452 HA	3
Budynki			

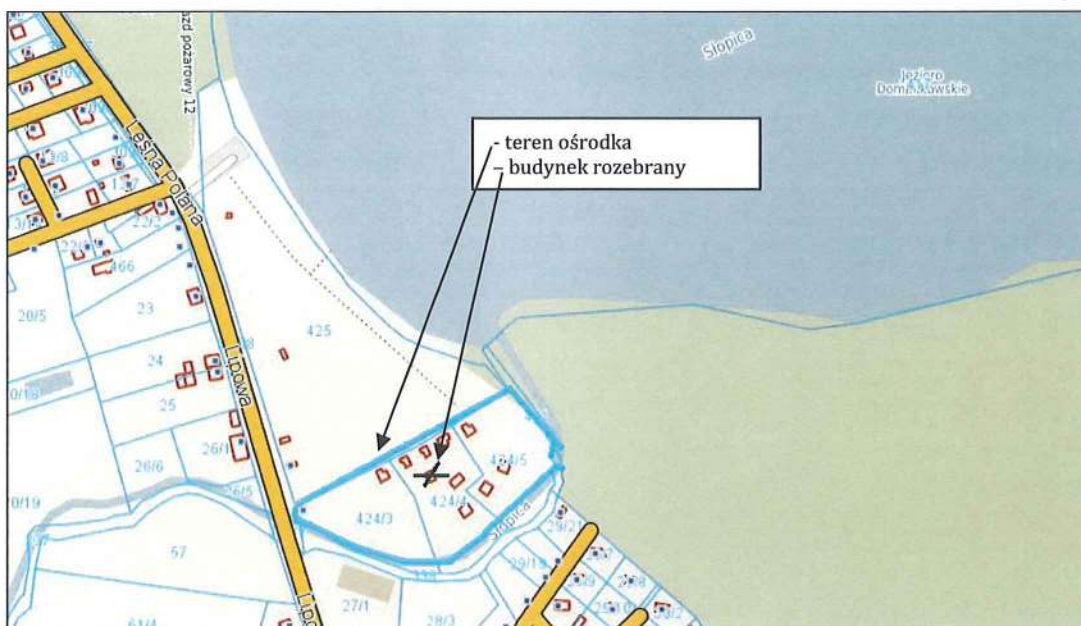
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	3
Przeznaczenie budynku	OŚRODEK WYPOCZYNKOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Prawo użytkowania wieczystego				Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2090-07-27			1, 2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ OŚRODEK WYPOCZYNKOWY			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	-----
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA DRAWNO			
Użytkownicy wieczysti				Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			4
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---4, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN, 005479007, 0000160887			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			15, 16
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZycIELA POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ S. A. W WARSZAWIE W SPRAWIE GKM 15/20. DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZA SIĘ WIERZycIEL SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2. UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN		
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		6
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ ZABEZPIECZENIE SZELKICH ROSZCZEŃ O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/42147/14 Z DNIA 01.10.2014 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA ACYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		513552,00 (PIĘCSET TRZYNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT DWA) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2244109,36 (DWA MILIONY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO DZIEWIĘĆ 36/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		9, 10, 11, 12

Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5909392,50 (PIĘĆ MILIONÓW DZIEWIĘCSET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIECIA ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA LIPIEC, SIERPIEŃ I WRZESIEŃ 2019 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	1.	NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		13
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1916076,46 (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET SZESNAŚCIE TYSIĘCY SIEDZEMDZIESIĄT SZEŚĆ 46/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, AKT NOTARIALNY Z DNIA 6 LISTOPADA 2015 R. REPERTORIUM A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ZDZISŁAWĘ CZEREMCHA W SZCZECINIE ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	1.	TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		14
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDZEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KWOTA OBJĘTA OBOWIĄZKIEM UISZCZENIA Z NAKAZU ZAPŁATY WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU, POSTĘPOWANIE NAKAZOWE Z WEKŚLA	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	

2. Opis nieruchomości - według stanu na dzień wyceny

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Dominikowie przy ul. Lipowej. Nieruchomość położona jest w bliskiej odległości od brzegów jeziora Dominikowskiego (60 m w linii prostej) i niewielkiej, urządzonej plaży, wśród zabudowy rekreacyjnej oraz terenów leśnych.



źródło: drawno.e-mapa.net

Nieruchomość składa się z trzech, przylegających do siebie działek, które tworzą teren ośrodka wypoczynkowego. Przedmiotowe działki są zagospodarowane i urządzone w sposób charakterystyczny dla tego typu nieruchomości. Posadowione są na nim drewniane domki rekreacyjne, budynek pełniący funkcję świetlicy z przyległym miejscem na ognisko, grilla, niewielki teren przeznaczony do zabawy dla małych dzieci, boisko oraz parking. Na wydzielonym i ogrodzonym niskim płótkiem drewnianym placu zabaw znajduje się piaskownica, huśtawka i zjeżdżalnia. Cały teren porasta murawa trawiasta z pojedynczym, wysokim drzewostanem iglastym i liściastym. Kompleks jest oświetlony pojedynczymi lampami stalowymi. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem okalającym kompleks. Ogrodzenie panelowe z siatki stalowej zamontowane do słupów stalowych z dwoma bramami wjazdowymi usytuowanymi od ulicy Lipowej. Wzdłuż ogrodzenia, od ulicy Lipowej rosną thuje. Brama wjazdowa na parking przesuwana, druga brama dwuskrzydłowa z furtką. Wjazd na parking wybrukowany kostką kamienną. Pobliski teren wokół kompleksu jest zagospodarowany w postaci zieleni ozdobnej (niskiej i wysokiej) oraz w postaci utwardzonego chodnika prowadzącego do plaży i pomostu. Na działce znajdują obiekty nietrwale związane z gruntem – 3 kontenery, stalowa wędzarnia oraz buda dla psa.

BUDYNKI REKREACYJNE

Na terenie ośrodka znajduje się 8 budynków rekreacyjnych i 1 budynek świetlicy. Są one rozlokowane na wszystkich działkach, przy czym największa koncentracja zabudowy znajduje się na działce 424/4. Na dz. nr ew. 424/3 znajduje się 1 budynek rekreacyjny wybudowany ok. 2015 roku. Na dz. nr ew. 424/4 znajdują się 4 budynki rekreacyjne, w tym 2 budynki z lat '80 tych, 1 budynek wybudowany ok. 2015 roku, 1 budynek typu „Brda” i budynek świetlicy. Na dz. nr ew. 424/5 znajdują się 2 budynki typu „Brda” i 1 budynek wybudowany ok. 2015 roku.

Opis budynków

Budynki wybudowane ok. 2015 roku

Budynki rekreacyjne to obiekty konstrukcji drewnianej, posadowione na trwałej podmurówce betonowej. Konstrukcja ścian szkieletowa obita obustronnie deską. Sufity obłożone deską. Dach 2 spadowy kryty papą. Wody opadowe odprowadzone za pomocą rynien i rur z pcv. Na posadzce betonowej w pokojach położone zostały panele. W łazience i części aneksu kuchennego płytki terakoty. Stolarka okienna zespolona z pcv w okleinie drewnopodobnej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa sosnowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna antywłamaniowa. Dodatkowo otwór drzwiowy zabezpieczony przed owadami przesuwany panelem z siatki.

Domki są umeblowane, z urządzoną kuchnią oraz łazienką. W kuchni znajduje się sprzęt ADG – lodówka, płyta elektryczna i zmywarka. W łazience muszla, umywalka i kabina natryskowa. Na wyposażeniu dwóch domków są klimatyzatory. W budynkach rozprowadzona jest instalacja wod.-kan., elektryczna. Ciepła woda z bojlera elektrycznego. Budynki posiadają zadaszone tarasy. Schody na taras drewniane.

Budynki wykończone materiałami dobrej jakości, zadbane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Struktura pomieszczeń w budynkach i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa		
		Nr 1	Nr 2	Nr 3
Salon z aneksem kuchennym	m ²	22,92	22,81	22,90
pokój		9,15	9,18	9,07
pokój		9,16	9,20	9,15
łazienka		3,02	3,02	3,02
Suma pow. użytkowej		44,25	44,21	44,14
taras		14,87	17,06	14,32
taras		4,47	-	-

Budynki z lat '80 tych

Budynki rekreacyjne wybudowane w latach '80 są to obiekty konstrukcji drewnianej, posadowione na trwałej podmurówce betonowej. Konstrukcja ścian szkieletowa obita obustronnie. Od zewnętrznej strony ściany obite są deską, od wewnątrz sklejką lub płytą pilśniową. Ściany zewnętrzne wymagają lakierowania. Dach 2 spadowy, pokrycie dachu porośnięte mchem. Na sufitach sklejka lakierowana. Na posadzce betonowej w pokojach położone zostały panele lub wykładzina. W łazience płytki terakoty. Stolarka okienna drewniana z drewnianymi okiennicami. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa, zewnętrzne drzwi drewniane pełne.

Budynki posiadają zadaszone tarasy.

Domki są umeblowane, z urządzoną kuchnią oraz łazienką. W łazience muszla, umywalka i kabina natryskowa.

W budynkach rozprowadzona jest instalacja wod.-kan., elektryczna. Instalacja elektryczna rozprowadzona wierzchem w korytkach. Ciepła woda z bojlera elektrycznego.

Standard budynków podstawowy. Zastosowane materiały pochodzą z okresu powstania domków. Stan techniczno-użytkowy średni.

Struktura pomieszczeń w budynkach i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa	
		Nr 1	Nr 2
salon	m ²	12,72	12,88
kuchnia		5,63	5,56
łazienka		5,65	5,76
Suma pow. użytkowej		24,0	24,2
taras		4,08	4,27

Budynki typu „Brda”

Budynki rekreacyjne typu „Brda” to obiekty konstrukcji drewnianej, posadowione na trwałej podmurówce betonowej. Konstrukcja ścian szkieletowa obita obustronnie. Od zewnętrznej strony ściany obite są deską, od wewnątrz boazerią z drewna iglastego. W kuchni, łazience płytki ceramiczne. Na posadzce betonowej w pokojach położone zostały panele lub wykładzina. W łazience, kuchni i przedpokoju płytki terakoty. Stolarka okienna zespolona z pcv w okleinie drewnopodobnej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa sosnowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna antywłamaniowa, nad drzwiami zadaszenie. Drzwi na taras uchylno-przesuwane. Schody na poddasze drewniane, ażurowe. Dodatkowo otwór drzwiowy zabezpieczony przed owadami przesuwany panelem z siatki.

Domki sąumeblowane, z urządzoną kuchnią oraz łazienką. W łazience muszla, umywalka i kabina natryskowa. Na wyposażeniu domków są klimatyzatory.

Budynki posiadają zadaszone tarasy. Schody na taras drewniane.

W jednym budynku przestrzeń na poddaszu wydzielony został pokój. W pozostałych dwóch budynkach cała przestrzeń poddasza wykorzystywana jest jako sypialnia.

W budynkach rozprowadzona jest instalacja wod.-kan., elektryczna. Ciepła woda z bojlera elektrycznego.

Budynki wykończone materiałami dobrej jakości, zadbane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Struktura pomieszczeń w budynkach i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa		
		Nr 1	Nr 2	Nr 3
Salon	m ²	17,98	17,98	17,98
kuchnia		3,03	3,03	3,03
łazienka		1,88	1,88	1,88
korytarz		2,21	2,21	2,21
poddasze		4,88	4,88	4,78
Suma pow. użytkowej		29,98	29,98	29,88
taras		17,9	17,9	17,9

Budynek świetlicy

Budynek parterowy, częściowo murowany i otynkowany (sala z aneksem kuchennym), a częściowo konstrukcji drewnianej obitej deskami (spa). Od zewnętrznej strony frontowa ściana licowana płytką klinkierową, od wewnątrz tynk gładki z powłokami wykończonymi farbą, tapetą. Ściana tylna oraz ściany zewnętrzne spa obłożone polakierowaną deską .Do

ściany szczytowej domurowany komin odprowadzający spaliny z paleniska zlokalizowanego wewnątrz i na zewnątrz budynku. Sufity obłożone deską. Dach 2 spadowy kryty blachą Lindab. Wejście do budynku schodami obłożonymi deską kompozytową. Nad schodami ażurowa konstrukcja drewniana.

Ściany wewnątrz budynku tynkowane i pomalowane, na części ściany tapetowane; w pomieszczeniach mokrych okładzina z płytek. Na suficie boazeria z drewna iglastego. W pomieszczeniach spa sufit z płyt kartonowo-gipsowych z oświetleniem punktowym, malowany.

Na posadzce betonowej w sali położone zostały deski łączone z płytkami terakoty. Stolarka okienna zespolona z pcv w okleinie drewnopodobnej; w konstrukcji dachu osadzone okna połaciowe otwierane elektrycznie.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, drzwi do sauny i prysznic szklane. Stolarka drzwiowa zewnętrzna dwuskrzydłowa, przeszklona.

W części murowanej budynku jedno pomieszczenie – sala spotkań z aneksem kuchennym, w części drewnianej urządzone zostało spa z jacuzzi, sauną, wc, prysznicem i przedsionkiem.

W części spa zamontowany klimatyzator.

W aneksie kuchennym trwała zabudowa z piekarnikiem, płytą elektryczną, okapem, zlewozmywakiem, kuchenką mikrofalową i lodówką.

Budynek wykończony materiałami dobrej jakości, zadbane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Struktura pomieszczeń w budynku i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa
Sala z aneksem kuchennym	m ²	33,39
spa (w tym wydzielone pomieszczenia)		15,60
- jacuzzi		8,96
- sauna		2,8
- prysznic		1,17
- wc		1,20
- przedsionek		1,47
Suma pow. użytkowej		48,99

Łączna powierzchnia użytkowa budynków posadowionych na działkach nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 wynosi: **319,63 m²**

4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z treścią wydanego zaświadczenia znak PIOŚ.6727.31.2020.KL z dnia 27.04.2020 r., dla terenu lokalizacji nieruchomości brak planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawno uchwalone Uchwałą nr IV/28/98 Rady Miejskiej z dnia 30.12.1998 r. przewiduje zachowanie funkcji letniskowej i usług turystycznych dla w/w działek.

Dla przedmiotowego terenu nie przystąpiono do opracowania planu miejscowego, oraz nie wydano i nie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu celu publicznego.

Działki nie są położone na obszarze rewitalizacji – dla przedmiotowego terenu nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

W art. 311 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze ustawodawca wskazał, że likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub w jego zorganizowanych częściach, przez sprzedaż nieruchomości lub ruchomości, przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości lub ich zbycie. Widać zatem, że sprzedaż jest podstawowym sposobem likwidacji masy upadłości.

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, w wyniku której następuje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.

Ustawa nie narzuca metod określania wartości nieruchomości lecz w art. 313 ust. 1 wskazuje jednoznacznie na sprzedaż egzekucyjną. W związku z tym wycena przedmiotowej nieruchomości przeprowadzona została w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

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

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

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

1. Metodologia szacowania

Podstawą do określenia wartości przedmiotu wyceny jest Dział IV **Wycena nieruchomości**, rozdział 1 **Określanie wartości nieruchomości** ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności wymienione niżej artykuły.

W art. 149 ustawodawca wskazał, że przepisy rozdziału IV dział I stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Na podstawie art. 150 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określono jako wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 tejże ustawy wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaka 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.

Art. 154.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Zgodnie z obowiązującymi przepisami do określenia wartości ww. prawa zastosowano **podejście dochodowe**, zdefiniowane w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997r., które polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Zgodnie z § 6. Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. § 7. 2. przytoczonego wyżej rozporządzenia mówi, iż metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

§ 8. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W technice kapitalizacji prostej metody inwestycyjnej, podejścia dochodowego, wartość nieruchomości można zapisać wzorem:

$$W_N = D \times W_k$$

gdzie:

D – stały strumień dochodu rocznego możliwy do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości;

W_k – współczynnik kapitalizacji

lub wzorem:

$$W_N = \frac{D}{R}$$

gdzie:

D – stały strumień dochodu rocznego możliwy do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości;

R – stopa kapitalizacji

Dla obliczenia stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości zastosowano następującą metodykę:

$$PDB = C \times P \times n$$

gdzie:

PDB - potencjalny dochód brutto

C - stawka czynszu wyrażono kwotowo w zł/m² powierzchni użytkowej

P - powierzchnia użytkowa najmu

n - ilość okresów

$$EDB = PDB - S_D$$

gdzie:

EDB - efektywny dochód brutto

S - straty w dochodach, [uzasadnione rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi]

$$DON = EDB - W_0$$

gdzie:

DON - dochód operacyjny netto

W_0 - różnica pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych

Zastosowanie takiego sposobu wyceny w przypadku przedmiotowej nieruchomości jest uzasadnione, gdyż:

- nieruchomość jest przeznaczona i faktycznie wykorzystywana komercyjnie (wypoczynkowo/rekreacyjnie), przysparza lub może przysparzać dochód jej właścicielowi ze świadczonych usług

- nieruchomość jest w dobrym stanie technicznym, w dłuższym okresie może przynosić właścicielowi stabilne strumienie dochodu bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów remontowo – modernizacyjnych

- istnieje zrównoważony rynek podobnych nieruchomości o funkcji komercyjnej (wypoczynkowej/rekreacyjnej), a popyt i podaż na tego typu nieruchomości kształtują się na stabilnym poziomie.

Ze względu na występowanie rynku najmu i zrównoważony poziom czynszów na tego typu nieruchomości, możliwe jest określenie poziomu czynszu rynkowego, który w tej

sytuacji będzie wielkością wysoce prawdopodobną do uzyskania w przyszłości. W związku z powyższym, do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, uzasadnione jest zastosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej – techniki kapitalizacji prostej.

Założenia do wyceny:

a. ogólne

1. Powyższej przytoczone przepisy i uwarunkowania metodologiczne zostały uwzględnione w sporządzonym operacie szacunkowym, a wyceniana nieruchomość zdefiniowana została jako nieruchomość gruntowa zabudowana w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego i obejmuje łącznie wartość gruntu wraz z istniejącą na nim zabudową w postaci budynku, budowli i naniesień. Przedmiotem obrotu rynkowego są prawa do całej nieruchomości, łącznie z prawem do gruntu (własność lub użytkowanie wieczyste), budynków, budowli, innych urządzeń, przynależności i innych pożytków. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości określona została z uwzględnieniem elementów składowych, tj. prawa użytkowania wieczystego działki gruntu i prawa własności budynków. Naniesienia takie jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne w oderwaniu od budynków, nie przedstawiają z punktu widzenia rynku żadnej odrębnej wartości.
2. Z uwagi na brak ujawnionych umów najmu/dzierżawy w dokumentach prowadzonych dla wycenianej nieruchomości (kataster nieruchomości, księgi wieczyste) a także nie stwierdzenie ich występowania (nie udostępniono do wglądu w dniu oględzin i w toku szacowania), do wyceny przyjęto, że nieruchomość jest wolna od obciążeń i jakichkolwiek praw zobowiązaniowych.

b. szczegółowe dla podejścia dochodowego

1. Stawki czynszu przyjęte do wyceny są adekwatne do stawek czynszu rynkowego za wynajem nieruchomości, jakie obowiązują w krótkookresowych umowach najmu nieruchomości podobnych do wycenianej, zatem mogą stanowić wyjściowe stawki czynszu najmu,
2. Z uwagi na zrównoważony popyt i podaż powierzchni najmu nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości i dogodną lokalizację, zakłada się, że realna wysokość stawek czynszu najmu (jak strumienia dochodu) z wycenianej nieruchomości pozostanie na stałym poziomie w dłuższym okresie,
3. Zakłada się, że tegoroczny wzrost zainteresowania spędzania urlopu na terenie kraju jest przejściowy i związany z sytuacją na świecie, co nie będzie miało przełożenia na trwałe zmniejszenie poziomu pustostanów.
4. Zakłada się, że funkcjonowanie ośrodka w pełnym zakresie obejmuje każdego roku miesiące od maja do września łącznie. Funkcjonowanie ośrodka w pozostałych miesiącach roku, z uwagi na krótki sezon spowodowanym klimatem i ograniczoną liczbę domków/miejsc noclegowych alternatywne wykorzystanie ośrodka do innych celów jest sporadyczne i zostało pominięte w obliczeniach.
5. Zakłada się, że potencjalne straty z dochodu z tytułu pustostanów w szacowanej nieruchomości kształtować się będą na poziomie rynkowym (10%) dochodu operacyjnego brutto. Nieruchomość nie będzie przynosiła dochodów pozaczynszowych.
6. Efektywne dochody brutto z nieruchomości – oszacowane za pomocą potencjalnego czynszu rynkowego i poziomu pustostanów – zostaną skorygowane o wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela (na pokrycie kosztów zarządu

- nieruchomością wspólną, podatku od nieruchomości, kosztów ubezpieczenia, eksploatacji).
7. Ryzyko oszacowano na podstawie badań historycznych obejmujących okres po transformacji, zachowania rynku po 2009 roku (krach na rynku finansowym) oraz premię za całkowite ryzyko zewnętrzne i wewnętrzne a także ryzyko podwyższone w związku z sytuacją ekonomiczno – gospodarczą wywołaną epidemią Covid-19.
 8. Wysokość stopy kapitalizacji w oparciu o dane GUS dot. inflacji, na podstawie obligacji o stałym oprocentowaniu sprzedawanych przez NPB, z uwzględnieniem opisanych powyżej ryzyk.

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

1. Analiza rynku nieruchomości

Województwo zachodniopomorskie jest jednym z najbardziej atrakcyjnych turystycznie regionów kraju. Wynika to z walorów środowiska naturalnego, tradycji rozwoju ruchu turystycznego oraz rozmaitych form turystyki i rekreacji, wysiłków na rzecz zwiększenia potencjału infrastruktury turystycznej, tworzenia produktów turystycznych, a także aktywnych działań promocyjnych i informacyjnych. W efekcie region kumuluje znaczną część sektora turystyki w skali kraju.

Według raportu GUS „Turystyka 2018” w 2018 roku w województwie zachodniopomorskim udzielono najwięcej w Polsce noclegów (15,15 mln noclegów, o 7,8% więcej niż rok wcześniej - 14,06 mln, w roku 2016 – 13,12 mln.). Powiększyła się też przewaga nad drugim w kolejności - województwem małopolskim, teraz różnica wynosi aż 1,23 mln noclegów. Żaden inny region w Polsce nie przekroczył 10 milionów udzielonych noclegów. Pomorze Zachodnie odnotowało także najwyższy wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych (51,6%) przy średniej w Polsce na poziomie 40,1%. Jest to jeden z najlepszych mierników atrakcyjności turystycznej regionów.

Wnioski z innych danych zawartych w raporcie wskazują, że Pomorze Zachodnie jest najczęściej wybieraną destynacją na wypoczynek. Jest tutaj najwięcej miejsc noclegowych, na koniec 2018 roku w województwie zachodniopomorskim było ich 138 084 co stanowi 17,3% wszystkich miejsc noclegowych w kraju. Na koniec 2018 roku w regionie działały 1553 obiekty noclegowe posiadające 10 lub więcej miejsc noclegowych. Daje to drugi wynik w kraju i wskazuje, że turyści, którzy przyjeżdżają na Pomorze Zachodnie wybierają dłuższy odpoczynek. Z badań, które przeprowadził samorząd województwa wynika, że ponad 51% turystów, którzy przebywają w regionie pozostaje tutaj powyżej 7 dni. Pokazuje to charakter przyjazdowego ruchu turystycznego, który można nazwać typowo wypoczynkowym – to właśnie Pomorze Zachodnie jest przez turystów najczęściej wybierane jako miejsce spędzenia dorocznego długiego urlopu.¹

Według danych GUS w 2019 r. z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 35,7 mln turystów, którym udzielono 93,3 mln noclegów. W porównaniu z 2018 r. było to więcej odpowiednio o 5,2% i 5,0%. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych w 2019 r. wyniósł 40,6% i w porównaniu z rokiem poprzednim był wyższy o 0,5 p.proc.

¹ <http://eregion.wzp.pl/obszary/turystyka>

W pierwszym półroczu 2019 roku, w porównaniu do I półrocza 2018 roku, odnotowany został wzrost ogólnej liczby turystów korzystających z bazy noclegowej o 6,1% oraz liczby udzielonych noclegów o 6,5%.

Według stanu w dniu 31 lipca 2019 r. w Polsce prowadziło działalność 11 251 turystycznych obiektów noclegowych, w tym 4 229 obiektów hotelowych i 7 022 pozostałe obiekty. Wśród obiektów hotelowych najliczniejszą grupę, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele – 2 635 (o 43 więcej niż w 2018 r.) oraz inne obiekty hotelowe, do których zaliczają się hotele, motele, pensjonaty, którym nie została nadana żadna kategoria oraz obiekty świadczące usługi hotelowe – m.in. domy gościnne i zajazdy. W końcu lipca 2019 było 1 064 takich obiektów, tj. o 0,7% więcej niż w 2018 r.

Wśród pozostałych obiektów najliczniej reprezentowane były pokoje gościnne i kwatery prywatne – 2 418 obiektów (tj. o 5,5% więcej niż rok wcześniej) oraz ośrodki wczasowe – 1 095 obiektów – które w 2019 r. odnotowały niewielki spadek w stosunku do roku poprzedniego (o 1,3%).

Wyniki badania wykorzystania bazy noclegowej w pierwszym półroczu 2019 r., wskazują, że z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 16,1 mln turystów, w tym 20,4% turystów zagranicznych (3,3 mln). W porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. odnotowano wzrost liczby turystów ogółem o 6,1% i turystów zagranicznych o 4,5%.

Zdecydowana większość turystów – 78,2% (12,6 mln osób) nocowała w obiektach hotelowych, podczas gdy w pozostałych obiektach – np. w domach wycieczkowych, schroniskach, kempingach – 3,5 mln (21,8% ogółu). Turystów zagranicznych jeszcze częściej wybierali obiekty hotelowe (2,9 mln osób; 89,0%) i tylko 11% z nich skorzystało z pozostałych obiektów noclegowych – 0,4 mln.

Ponad 2/3 (67,7%) wszystkich korzystających z bazy noclegowej w I półroczu 2019 r. zatrzymało się w hotelach (10,9 mln); co stanowiło wzrost o 6,4% w porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. W obiektach z kategorii „inne obiekty hotelowe” (np. zajazdy, wille, zamki) nocowało 1,3 mln gości (o 12,3% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2018 r.).

Największy wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w I półroczu 2019 r., w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, odnotowano w pokojach gościnnych (17,1%), hostelach (15,1%) i innych obiektach hotelowych (12,3%).²

Dane szczegółowe o obiektach noclegowych z podziałem na województwa przedstawiono w tabeli poniżej:

WOJEWÓDZTWA	Udzielone noclegi					
	ogółem		turystom zagranicznym		turystom krajowym	
	w tys.	%	w tys.	%	w tys.	%
POLSKA	40 013,5	100,0	8 139,0	100,0	31 874,5	100,0
Dolnośląskie	4 482,8	11,2	735,0	9,0	3 747,8	11,8
Kujawsko-pomorskie	2 092,7	5,2	137,9	1,7	1 954,8	6,1
Lubelskie	989,6	2,5	95,7	1,2	894,0	2,8
Lubuskie	571,4	1,4	141,8	1,7	429,6	1,3
Łódzkie	1 288,0	3,2	260,4	3,2	1 027,6	3,2
Małopolskie	6 768,4	16,9	1 770,7	21,8	4 997,7	15,7

² <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/baza-noclegowa-wedlug-stanu-w-dniu-31-lipca-2019>

Mazowieckie	4 489,4	11,2	1 389,8	17,1	3 099,6	9,7
Opolskie	424,3	1,1	55,8	0,7	368,6	1,2
Podkarpackie	1 521,1	3,8	123,6	1,5	1 397,5	4,4
Podlaskie	535,3	1,3	86,2	1,1	449,1	1,4
Pomorskie	3 668,4	9,2	668,0	8,2	3 000,4	9,4
Śląskie	3 012,6	7,5	438,9	5,4	2 573,7	8,1
Świętokrzyskie	909,7	2,3	57,6	0,7	852,1	2,7
Warmińsko-mazurskie	1 261,3	3,2	141,8	1,7	1 119,6	3,5
Wielkopolskie	1 717,2	4,3	302,6	3,7	1 414,6	4,4
Zachodniopomorskie	6 281,3	15,7	1 733,5	21,3	4 547,8	14,3








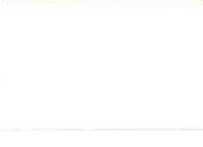
Źródło: GUS


Jak wynika z wyżej publikowanych informacji atrakcyjność województwa zachodniopomorskiego wraz z oferowaną bazą noclegową jest wysoka.

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa branża turystyczna zmieniała szacunki dotyczące prognoz na rok 2020. Zamiast spodziewanego wcześniej wzrostu, prognozuje się spadki. Światowa Organizacja Turystyki (UNWTO) szacuje, że straty mogą sięgnąć nawet 50 mld dol.

W połowie marca 2020 r. w Polsce anulowano około 70 do 90 procent rezerwacji wypoczynku, a straty polskiej gospodarki z powodu koronawirusa przekraczają miliard złotych.

Przykładowe oferty cen wynajmu domków w Dominikowie i innych miejscowościach województwa zachodniopomorskiego poniżej:

	26-28.06 domek nad jeziorem-Dominikowo, Last Minut- cały pobyt 700zł	700 zł
	Dominikowo - 28 cze	♡
	WAKACJE - dom 6-o osobowy nad jeziorem w Dominikowie	500 zł
	Dominikowo - 15 cze	♡
	wynajmę dom letniskowy w Dominikowie	350 zł
	Dominikowo - 14 cze	♡
	Domek letniskowy nad jeziorem Dominikowo	360 zł
	Dominikowo - 7 cze	♡




Dom letniskowy nad morzem i jeziorem

Jeziorany • 4 lip

280 zł

Do negocjacji



Domki nad jeziorem w Marianowie LAWENDÓWKO

Marianowo • 3 lip

380 zł

Do negocjacji

Tabela 1. Stawki wynajmu domków letniskowych na terenie ośrodków wypoczynkowych zlokalizowanych na jeziorami w województwie zachodniopomorskim [w zł/dobę].

Miejscowość	Ilość osób w domku	Koszt wynajmu domku za 1 dobę	Koszt 1 osobodoby
Dominikowo	6	500	6
	6	350	6
	4	220	4
Marianowo	6	380	6
Czaplinek	4	305	4
Szczecinek	5	300	5
Dołgie	4	195	4
Porost k. Szczecinka	7	230	7
Przyjezierze k. Szczecinka	6	198	6
	8	260	8
Szczecinek	6	350	6
Łętowo k. Sławna	3	220,0	3
Średni koszt wynajmu		292,33	56,25

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogłoszeń na booking.com, OLX, trivago

Zaobserwowano, że w badanym okresie rynek obrotu nieruchomości zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi był ograniczony. Ośrodki wczasowe rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego z uwagi na ich dochodowy charakter. W okresie ostatnich dwóch lat sprzedanych zostało zaledwie kilka nieruchomości o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym (zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi) o bardzo zróżnicowanym charakterze. Przedmiotem obrotu były niewielkie domy wczasowe (pensjonaty), w tym m. in. w Ustroniu Morskim, którego cena transakcyjna przekraczała 3 mln złotych jak również ośrodek wypoczynkowo-szkoleniowy w Mielnie, którego cena transakcyjna oscylowała w okolicy 3 mln złotych a także w Dziwnówku, którego cena oscylowała w okolicy 1mln złotych, ośrodek wczasowy w Kołobrzegu zabudowany 8 budynkami wczasowymi i 2 budynkami administracyjno-socjalnymi, którego cena przekraczała 7mln złotych a także ośrodek wczasowy z bazą zabiegową w Świnoujściu zbyty za cenę 13,5 mln złotych. W analizowanym okresie nie odnotowano transakcji

sprzedaży nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, głównie za sprawą złożonego charakteru nieruchomości (różnorodność funkcji: wczasowa, rekreacyjna, rehabilitacyjna) jak też wielkości obiektu.

Wśród ofert sprzedaży nieruchomości w rejonach nadmorskich brak jest tych, dotyczących dużych ośrodków a także niewiele dotyczy jakichkolwiek nieruchomości zabudowanych obiektami o charakterze turystycznym. Odnotowano m. in. następujące oferty:



Darłowo, Wicie, Ul. Wiciowa **1 590 000 zł**
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 4542,86 zł/m²
15-05-2020
Ośrodek wypoczynkowy Wicie
10 pomieszczeń 350 m² działka 2500 m²
Oferuję do sprzedaży ośrodek wypoczynkowy położony w nadmorskiej miejscowości Wicie, gmina Darłowo, powiat Sławieński, woj. Zachodniopo...
[Zapamiętaj](#) [Ukryj](#)



Leski, Solina **990 000 zł**
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 4125 zł/m²
05-06-2020
J.Solińskie - cypel Werlas- ośrodek wypoczynko...
240 m² działka 2200 m² 2010 rok
Prosperujący ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż J.Solińskie - Werlas Cypel
Na sprzedaż dobrze prosperujący ośrodek wypoczynkowy położony na Cy...
[Zapamiętaj](#) [Ukryj](#)



Kołobrzeg, Dźwirzyno **2 500 000 zł**
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 5694,76 zł/m²
19-02-2016
Domki letniskowe 500 m od morza
439 m² działka 2500 m²
Oferujemy kompleks komfortowych, drewnianych domków wypoczynkowych w miejscowości Dźwirzyno koło Kołobrzegu. Obiekt poło...
[Zapamiętaj](#) [Ukryj](#)



Ustka, Dębina **1 190 000 zł**
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 3400 zł/m²
26-12-2013
350 m² działka 892 m² 2010 rok
Polecam ośrodek zlokalizowany 300 m od morza, zbudowany w 2010 roku i składa się z 8 domków każdy na 7 osób dorosłych = 56 osób dorosłych. Do tego często dochodzą dzieci więc można przyjąć, że to ośrodek na 60 osó...
[Zapamiętaj](#) [Ukryj](#)

2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym

- oszacowanie potencjalnego dochodu brutto z przedmiotowej nieruchomości

Potencjalny dochód brutto możliwy do uzyskania z wycenianej nieruchomości stanowi dochód z najmu domków. Z uwagi na charakter zabudowy i okresowe funkcjonowanie ośrodka wypoczynkowego, przedmiotem wynajmu są całe domki. Po uprzedniej analizie rynkowych najmu porównywalnych domków należy przyjąć następujące założenia:

Liczba wynajmowanych domków: 8

Cena noclegu [zł /doba]: 350,00 zł brutto (324,07 zł netto³)
 Liczba dni [w roku]: 153

PDB =	324,07 zł	x	153	x	8	=	396 661,68 zł
--------------	-----------	---	-----	---	---	---	---------------

- oszacowanie efektywnego dochodu brutto z przedmiotowej nieruchomości

Z raportu firmy konsultingowej Emmerson Evaluation opracowanego na podstawie GUS wynika, iż średnioroczny poziom obłożenia bazy noclegowej w województwie zachodniopomorskim wynosi ok. 65 % i w stosunku do roku 2018 wzrósł o 2,2%. Biorąc pod uwagę kameralny charakter ośrodka, jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora oraz standard domków przyjęto poziom pustostanów w wysokości 10% dochodu operacyjnego brutto.

$$EDB = PDB - S$$

gdzie:

EDB - efektywny dochód brutto

S - straty w dochodach, [uzasadnione rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. pustostanami]

S =	396 661,68 zł	x	10%	=	39 666,17 zł
------------	---------------	---	-----	---	--------------

EDB =	396 661,68 zł	-	39 666,17 zł	=	356 995,51 zł
--------------	---------------	---	--------------	---	---------------

- oszacowanie operacyjnego dochodu netto z przedmiotowej nieruchomości

Wydatki operacyjne związane z działalnością usługową prowadzoną na nieruchomości, przyjęto na poziomie 30% EDB. Koszty mediów rozliczane są odrębnie na podstawie wskazania odczytu z liczników.

Dla przedmiotowej nieruchomości wydatki operacyjne kształtują się następująco:

ubezpieczenie	4 500
opłata z tytułu u.w.	2273,4
podatek od nieruchomości	7 639,16
konserwacja i nakłady bieżące	575,334
koszty zarządzania	1 917,78
koszty ochrony	767,11
inne koszty*	39 666,17
razem	53 372,34

* związane z działalnością ośrodka wypoczynkowego

$$DON = EDB - W_0$$

gdzie:

DON - dochód operacyjny netto

³ Stawka VAT wynosi 8%

W_0 - różnica pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych

DON =	356 995,51 zł	-	53 372,34 zł	=	303 623,10 zł
--------------	---------------	---	--------------	---	----------------------

- oszacowanie współczynnika kapitalizacji

Ustalenie stopy dyskontowej z rynku nieruchomości jest trudne i obarczone błędem. Zatem zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się jako wielkość bazową przyjętą na poziomie rentowności obligacji skarbowych 2-letnich o stałym oprocentowaniu,⁴ w sprzedaży od 1 do 30 czerwca 2020 r. Skarbu Państwa.

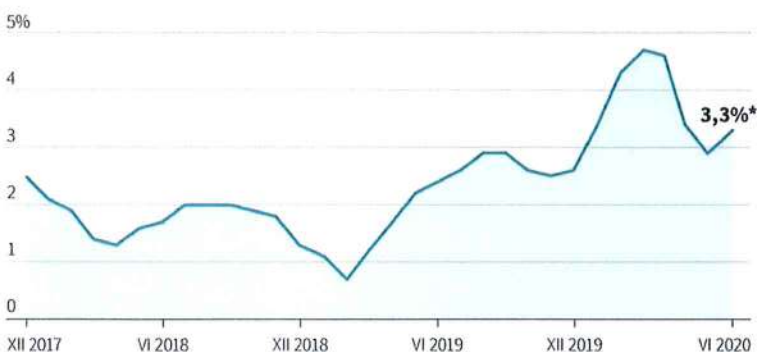
Według raportów Emmerston Evaluation w latach 2018-2019 inwestycje w obiekty wypoczynkowe oferujące najem krótkoterminowy w formule condo i apartamentów wypoczynkowych prognozowali wysokie stopy zwrotu, sięgające od 5 do nawet 8-8,5%. Wielkości te obarczone są jednak dużym ryzykiem inwestycyjnym. Poziom ryzyka towarzyszącego podejmowanej inwestycji (w tym ryzyka wynikającego z aktualnej sytuacji związanej z epidemią, gospodarki kraju i specyfiki rynku nieruchomości) przyjęto na poziomie 7,5 %.

Marcowa projekcja Narodowego Banku Polskiego zakłada, że inflacja CPI w 2020 roku wyniesie 3,7%, a inflacja bazowa ukształtuje się na poziomie 3,3%. Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego inflacja w maju 2020 roku wyniosła 2,9% rdr. Natomiast w czerwcu, z powodu odmrożenia usług podskoczyła do poziomu 3,3%. W dalszych okresach na skutek spowolnienia dynamiki płac i wzrostu bezrobocia obserwować będzie można słabszy popyt konsumpcyjny prognozowany jest spadek inflacji do poziomu 2,5%.⁵

Inflacja w Polsce

ZMIANY CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH

Dane w procentach rok do roku



Źródło: <https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/inflacja-w-czerwcu-2020-dane-gus>

⁴ www.obligacjeskarbowe.pl/oferta-obligacji/obligacje-2-letnie-dos/dos0622/ LIST EMISYJNY nr 41/2020 Ministra Finansów z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie emisji dwuletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej

⁵ <https://www.parkiet.com/Gospodarka----Kraj/306309920-Inflacja-w-Polsce-w-czerwcu-2020>

Wysokość współczynnika kapitalizacji dochodów netto oszacowano na podstawie badania rynku kapitałowego, na podstawie rentowności obligacji, z uwzględnieniem stopnia ryzyka w inwestowaniu. Z materiałów szkoleniowych („Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności”, Warszawa, styczeń 2015 r.) autorstwa prof. Prystupy wynika, iż składnikami stopy dyskontowej są: stopa bazowa, premia za ryzyko i inflacja a zależność tę można przedstawić w następujący sposób:

$$r_n = r_b + p_r + i$$

gdzie:

r_n – stopa dyskontowa nominalna⁶;

r_b – stopa bazowa; przyjęto 1%

p_r – premia za ryzyko; przyjęto 7,5%

i – inflacja; przyjęto 3,3%

Rok	r_b	p_r	i	r
2020	1,00%	7,50%	3,30%	11,80%

- oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

Mając określone wyżej składowe, oszacowano wartość nieruchomości posiadając się wzorem:

$$W_N = D / R$$

gdzie:

D – stały strumień dochodu rocznego możliwy do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości;

W_k – współczynnik kapitalizacji

$W_N =$	303 623,10 zł	/	11,80%	=	2 573 077,77 zł
---------	---------------	---	--------	---	------------------------

przyjęto: **2 573 100,00 zł**

słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sto złotych

<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p>Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

⁶ Zachowując niezbędną symetrię danych (dochód operacyjny netto) obliczono stopę dyskontową w ujęciu nominalnym, uwzględniającym wpływ inflacji.

V. OMÓWIENIE WYNIKU

Powyższa wartość znajduje się w przedziale przedstawionych w analizie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych obiektami wczasowymi. Przedmiotem transakcji w analizowanym okresie nie były bowiem nieruchomości zabudowane obiektami podobnymi do kompleksu obiektów posadowionych na działkach gruntu o nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 przy ul. Lipowej w Dominikowie gm. Drawno. Zważywszy na kameralność ośrodka, którą daje duża powierzchnia gruntu z niewielką liczbą obiektów, ich stan i standard oraz urządzenia rekreacyjne (boisko) oszacowana wartość znajduje się górnym poziomie cen ofertowych nieruchomości podobnych, choć jej porównanie z uwagi na niewielką liczbę ofert jest utrudnione. Oszacowana wartość odzwierciedla atrakcyjne położenie nieruchomości lokalizację w bezpośredniej blisko jeziora oraz terenów zieleni leśnej, z dala od zgiełku, dobry stan techniczny i standard zabudowań. Powyższa wartość rynkowa nieruchomości została ustalona wg stanu prawnego i cen na dzień wyceny, na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań lokalnego rynku nieruchomości. Z uwagi na panującą deflację, która przekłada się bezpośrednio na wysokość stopy kapitalizacji, wartość nieruchomości oszacowana została na wyższym poziomie. Przy obecnie panującej sytuacji na rynku nieruchomości, z zachowaniem odpowiednio długiego okresu ekspozycji (ok. 2 lat) oszacowana wartość rynkowa powinna zostać osiągnięta.

Ocena ryzyka związanego przyszlą wartością nieruchomości w obliczu epidemii i grożącej fali jej powrotu w okresie jesiennym, wywołującej zagrożenie kryzysem na rynkach gospodarek światowych, w tym również Polski w długim okresie jest niemożliwa do oceny.

VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rzeczoznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości, lub w części w jakimkolwiek dokumencie oraz udostępniony osobom trzecim bez zgody autorem i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
4. Określona wartość rynkowa nieruchomości oraz wartości składników majątkowych nie zostały powiększone o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, lub innym kosztom.
5. Oszacowane wartości rynkowe są aktualne tylko przy spełnieniu przyjętych w operacie założeń do wyceny.
6. Stan prawny nieruchomości, przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę.
7. Autorki opracowania nie biorą odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji na nieruchomościach, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
8. Stan techniczny określony w operacie szacunkowym jest stanem dla potrzeb wyceny i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel z pakietu Microsoft Office stąd wyniki poszczególnych przemnożeń wynikają z dokładności zaokrągleń (16 cyfr znaczących).
10. Dane dotyczące szczegółowego usytuowania nieruchomości porównawczych zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. i ustawą o

ochronie danych osobowych z dn. 29.08.1997 r. autorki opracowania wykorzystają z zachowaniem zasady poufności.

11. Niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723)

VII. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- kserokopia wypisu z rejestru gruntów,
- kserokopia wypisu z kartoteki budynków,
- kserokopia mapy ewidencyjnej,
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wydane przez Wójta Gminy Drawno PIOŚ.6727.31.2020.KL z dnia 27.04.2020
- kserokopia polisy oc

Opracował zespół:

<p>Agnieszka Zegarek - Dudzińska Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p>Maria Zegarek Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 15.07.2020 r.

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W DOMINIKOWIE PRZY UL. LIPOWEJ**



Domki letniskowe (z 2015 r.) dokumentacja przykładowa



Domki letniskowe (z lat '80) dokumentacja przykładowa



Domki letniskowe „BRDA” dokumentacja przykładowa





Budynek świetlicy ze spa





STAROSTA CHOSZCZEŃSKI
ul. Nadbrzeźna 2
73-200 Choszczno

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: choszczeński
Jednostka ewidencyjna: Drawno - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: 320203_5.0010, Dominikowo

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2020-04-30 11:48:08

Jednostka rejestrowa gruntów: 320203_5.0010.G180

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: własność
grupa rejestrowa: 4.1

Gmina lub związek międzygminny:
Gmina Drawno REGON: 210967001
Siedziba: 73-220 Drawno ul. Kościelna 3

UDZIAŁ: 1/1 charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste
grupa rejestrowa: 5.4

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
Energopol Szczecin Spółka Akcyjna REGON: 005479007
Siedziba: 70-646 Szczecin ul. św. Floriana 9 lok.13

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	424/3	m. Dominikowo, Dominikowo	Inne tereny zabudowane Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Bi Lzr-RV	0.2578 0.0907	0.3485	SZ1C/00003955/7
Identyfikator działki: 320203_5.0010.424/3 Rejon statystyczny: 320203_5.RS.222340							
UWAGI - DZIAŁKA: 424/3 Służebność gruntowa ustalona na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.							
	424/4	m. Dominikowo, Dominikowo	Inne tereny zabudowane Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Bi Lzr-RV	0.2312 0.1173	0.3485	SZ1C/00003955/7
Identyfikator działki: 320203_5.0010.424/4 Rejon statystyczny: 320203_5.RS.222340							
UWAGI - DZIAŁKA: 424/4 Służebność gruntowa ustalona na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.							
	424/5	m. Dominikowo, Dominikowo	Inne tereny zabudowane Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Bi Lzr-RV	0.2224 0.1258	0.3482	SZ1C/00003955/7
Identyfikator działki: 320203_5.0010.424/5 Rejon statystyczny: 320203_5.RS.222340							
UWAGI - DZIAŁKA: 424/5 Służebność gruntowa ustalona na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.0452							

W dniu: 2020.04.30

dokument sporządzony przez: Anna Graś

Choszczno, dnia: 2020.04.30

WYDZIAŁ GEODEZJI,
KARTOGRAFII I KATASTRU

Anna Graś
Anna Graś
(podpis)
Inspektor

Anna Graś
Anna Graś
Inspektor w Wydziale Geodezji,
Wydział Geodezji i Katastru
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

STAROSTA CHOSZCZEŃSKI
ul. Nadbrzeźna 2
73-200 Choszczno

Województwo: zachodniopomorskie
 Powiat: choszczeński
 Jednostka ewidencyjna: Drawno - obszar wiejski
 Obręb ewidencyjny: **320203_5.0010, Dominikowo**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-04-30 11:48:47

Pozycja kartoteki budynków: 320203_5.0010.G180

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	320203_5.0010.424/3.1_BU D	320203_5.0010.424/3			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione * (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
41			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								1 / 0	
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
2.	320203_5.0010.424/4.1_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
42			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych	
								2 / 0	
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku	
		Oznaczenie				
3.	320203_5.0010.424/4.2_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		

wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
27			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygn. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek		Adres budynku					
		Oznaczenie							
7.	320203_5.0010.424/4.6_BU D	320203_5.0010.424/4		ul. Lipowa, Dominikowo					
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)						
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
26			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygn. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek		Adres budynku					
		Oznaczenie							
8.	320203_5.0010.424/5.1_BU D	320203_5.0010.424/5		ul. Lipowa 42, Dominikowo					
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)						
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
42			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondygn. Nad/Podziemnych
									2 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek		Adres budynku
		Oznaczenie		

ZAŚWIADCZENIE

Urząd Miejski w Drawnie informuje, że **działki nr 424/3, 424/4 i 424/5 w obrębie Dominikowo gm. Drawno** nie są objęte planem ze względu na utratę ważności dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego.

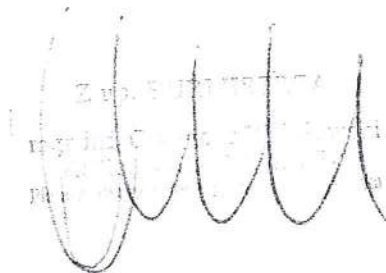
W dotychczasowym planie działki przeznaczone były pod zabudowę letniskową, tereny usług turystycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawno uchwalone Uchwałą nr IV/28/98 Rady Miejskiej z dnia 30.12.1998r. przewiduje zachowanie funkcji letniskowej i usług turystycznych dla w/w działek.

Dla przedmiotowego terenu nie przystąpiono do opracowania planu miejscowego, oraz nie wydano i nie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu celu publicznego.

Jednocześnie informuje, że w/w działki nie są położone na obszarze rewitalizacji – dla przedmiotowego terenu nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek.



Handwritten signature of Maria Zegarek, the official responsible for the valuation of real estate, over a faint official stamp.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

NIERUCHOMOŚCI. ZEGAREK-DUDZIŃSKA

70-008 SZCZECIN, KRZEWINKOWA 40

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007518

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 13/05/2019 - 12/05/2020

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 647.00 PLN


Lidia Machajska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek

70-411 Szczecin, Więckowskiego 3 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007706

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: 30/07/2019 - 29/07/2020

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 608.00 PLN

Elżbieta Michałowska
Pracownik Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437830
NIP 525-235-52-48