

OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLAJĄCY

- wartość rynkową działek gruntu: 65/1 (zabudowana), 139/1;
- wartość prawa dożywocia obciążającego nieruchomość;

nieruchomość gruntowa

położona przy ul. Zimne Doly 19 w Golkowicach - gmina Godów, pow. wodzisławski, woj. śląskie



Opracowanie dla:

Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



ZESTAWIENIE ŁĄCZNE

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca łącznie dwie działki ewidencyjne: dz. 65/1, 139/1 o łącznej pow. 16452m² objęte księgą wieczystą KW GL1W/00021677/0.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Gólkowicach - obręb 2, gmina Godów, powiat wodzisławski, woj. śląskie.

Wyszczególniony powyżej kompleks działek gruntowych jest zróżnicowany ze względu na faktyczną funkcję i przeznaczenie w następujący sposób:

- Przeważająca (południowa) część działki dz. 65/1 oraz południowo-wschodnia część działki dz. 139/1 związane są z istniejącą zabudową budynkiem mieszkalnym jednorodinnym nr 19 (4554m² pow. gruntu *).
- Pozostała (północna) część działki dz. 65/1, jak również północno-wschodnia i północno-zachodnia część działki dz. 139/1 stanowią tereny zieleni leśnej (6918m² pow. gruntu *).
- Środkowa część działki dz. 139/1 stanowi obszar o faktycznie pełnionej funkcji zieleni (zgodnej z przeznaczeniem w MPZP); w obszarze tej części znajduje się staw (4980m² pow. gruntu *).

W obszarze działki dz. 65/1 posadowiony jest wolnostojący, częściowo podpiwniczony budynek z lat 50-tych, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter, poddasze) i pow. użytkowej wynoszącej 130,95m².

Przedmiotowy budynek z uwagi na zaawansowane zużycie techniczne i funkcjonalne oraz niespójną gospodarkę remontową znajduje się obecnie w pogorszonej stanie technicznym (konieczność przeprowadzenia gruntownych prac remontowych całości).

Istniejące zagospodarowanie działki dz. 65/1 stanowi budynek gospodarczy o pow. 54,94m² wraz z trawiastym podwórzem, bez typowych elementów zagospodarowania przestrzeni (brak trwałego utwardzenia powierzchni, częściowe ogrodzenie z siatki). Całość kompleksu o średnio korzystnych cechach fizycznych; działki o kształcie nieregularnym oraz zróżnicowanej topografii.

Wyceniana nieruchomość posiada faktyczny dostęp do drogi publicznej (na długości przebiegu bez trwałego utwardzenia, od ul. Zimne Doly wstępnie utwardzona tłuczniem - do budynku nr 17, na dalszym odcinku gruntowa).

Na dzień przyjętego stanu dostęp do nieruchomości realizowany jest zwyczajowo, bez uregulowanego stanu prawnego (konieczność uregulowania prawnych warunków dojazdu po działkach: dz. 135/1, 160/1, 273/1, 272/1, 188/1, 282/1 stanowiących faktycznie drogę dojazdową (bez geodezyjnego wyodrębnienia) przebiegającą po gruntach prywatnych.

Ogólne, łączne warunki dojazdu średnio korzystne.

* podana powierzchnię przyjęto na podstawie analitycznych pomiarów

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłościowej

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Data sporządzenia wykonania opinii: 17 lipca 2025 roku

Data przyjętego poziomu cen: 17 lipca 2025 roku

Data przyjętego stanu nieruchomości: 1 lipca 2025 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości: 1 lipca 2025 roku

Określona wartość nieruchomości:

Wyceniane kontury funkcjonalne	P.u. budynku / pow. działki w m ²	Wartość 1m ² p.u./ działki	Współczynnik korekty	Wartość nieruchomości	Udział upadłego	Wartość udziału upadłego
cz. zabudowana	130,95	1 741,76 zł	1,00	228 083 zł	1	228 083 zł
cz. "zieleni"	4980	6,75 zł	1,00	33 615 zł	1	33 615 zł
cz. "lasu"	6918	9,85 zł	1,00	68 142 zł	1	68 142 zł
Razem (w zaokrągleniu):				329 800 zł		329 800 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						70%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:				230 900 zł		230 900 zł
Określona wartość prawa dożywocia (w zaokrągleniu):				221 200 zł		

Słownie wartość nieruchomości (łącznie):

trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych

Słownie wartość prawa dożywocia:

dwieście dwadzieścia jeden tysięcy dwieście złotych

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 17 lipca 2025 roku



Określenie nieruchomości i zakresu opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa obejmująca łącznie dwie działki ewidencyjne: dz. 65/1, 139/1 o łącznej pow. 16452m², położone w Gólkowicach - gmina Godów, pow. wodzisławski, woj. śląskie przy ul. Zimne Doly.

Nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej GL1W/00021677/0 rejestru Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

W zakresie opracowania jest:

- Wycena prawa własności nieruchomości gruntowej obejmującej: działkę dz. 65/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonym przy ul. Zimne Doly 19 oraz niezabudowaną działkę dz. 139/1 o łącznej powierzchni 16452m².
- Założenie odrębnej wyceny konturów funkcjonalnych i przeznaczenia (odwzorowujących racjonalne uwarunkowania rynku nieruchomości).
- Wycena wartości służebności osobistej - prawa dożywocia przysługującego Zygmunutowi Morawskiemu.
- Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości.
- Oszacowana wartość uwzględnia wartość gruntu oraz zagospodarowanie nieruchomości.

Nieruchomość znajduje się w Gólkowicach przy ul. Zimne Doly. Położenie na planie ortofotomapy przedstawiono poniżej:



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Cel i data opracowania

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym. Opinię wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłościowej.

Przyjęte w wycenie daty

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:	17 lipca 2025 roku
Data przyjętego poziomu cen:	17 lipca 2025 roku
Data przyjętego stanu nieruchomości:	1 lipca 2025 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	1 lipca 2025 roku

Podstawy formalne

1. Zlecenie Syndyka masy upadłościowej na wykonanie wyceny z dnia 5 czerwca 2025 roku.

Podstawy prawne i metodyczne opracowania

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 1 lipca 2025 r. poz. 1145).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 czerwca 2024 roku, poz. 1061).

Źródła informacji

5. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości: protokół badania księgi wieczystej KW GL1W/00021677/0 rejestru Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.
6. Dostępne źródła informacji przestrzennej: <https://polska.e-mapa.net/>, <https://www.bdl.lasy.gov.pl/>.
7. Oględziny i obmiary nieruchomości przeprowadzone w dniu 1 lipca 2025 roku.
8. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
9. Badanie lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych.

Stan nieruchomości

Stan prawny

(pełną treść księgi wieczystej zawarto w protokole badania stanu prawnego stanowiącym załącznik do opinii)

Nieruchomość objęto księgą wieczystą KW GL1W/00021677/0 Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. działek dz. 139/1, 65/1 o łącznej pow. 1,6452 ha położonych w Gólkowicach - woj. śląskie, pow. wodzisławski, gmina Godów, ujawniono na rzecz Wiktora Krystiana Morys s. Krystiana i Małgorzaty w całości.

Dział III KW ujawnia m.in. wpis ograniczonego prawa rzeczowego - prawo dożywocia stosownie do postanowień art. 908§1 kodeksu cywilnego ustanowione na rzecz Alicji Haliny Kołodziej c. Tadeusza i Janiny oraz Zygmunta Morawskiego s. Tadeusza i Janiny*.

Działy I-SP tej księgi jest wolny od wpisów.

W dziale IV KW ujawniono wpis hipoteki umownej w kwocie 220.000,00 zł.

* prawa dożywocia przysługujące obecnie wyłącznie Zygmuntovi Morawskiemu (druga osoba uprawniona zmarła)

Ewidencja

(protokół badania układu geodezyjnego i uzbrojenia terenu zawarto w załącznikach do opinii)

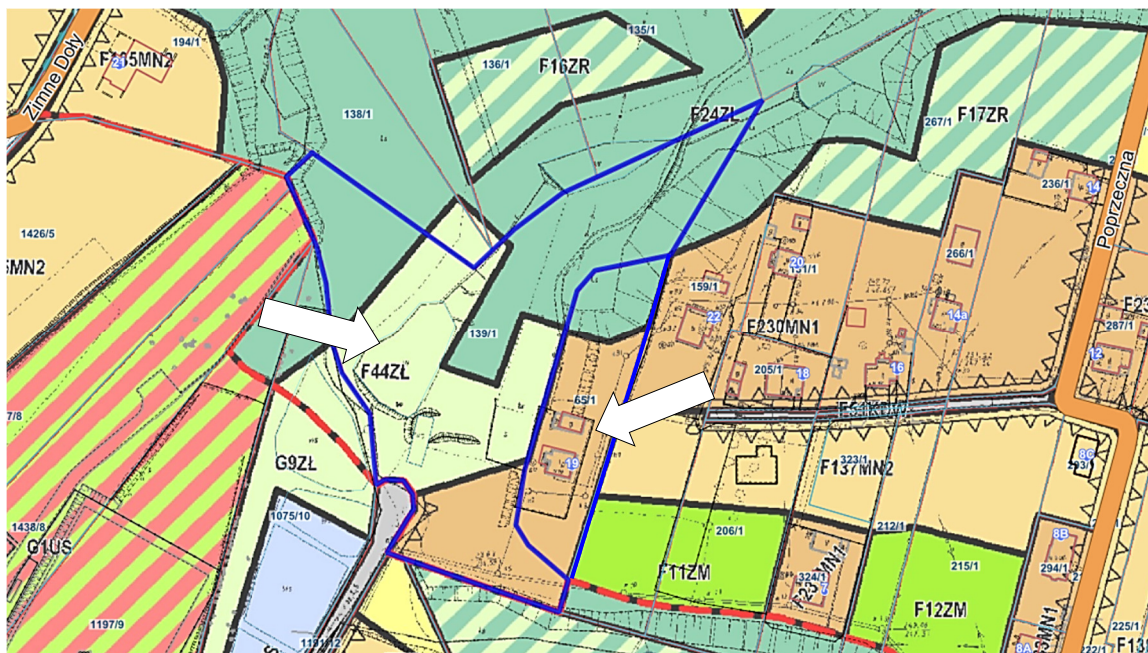
Obecny stan prawny ksiąg wieczystych jest zgodny z aktualnym stanem ewidencji gruntów.

Przeznaczenie

(protokół badania przeznaczenia terenu zawarto w załącznikach do opinii)

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Godów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/276/2017 Rady Gminy Godów z dnia 27 listopada 2017 roku (obowiązująca od dnia 11 grudnia 2017 roku) obejmują przedmiotowe działki następującymi konturami planistycznymi:

- „F230MN1” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- „F44ZŁ” - tereny zieleni niskiej;
- „F24ZŁ” - tereny lasów.



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Stan techniczno-użytkowy

Opis działek

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca łącznie dwie działki ewidencyjne: dz. 65/1, 139/1 o łącznej pow. 16452m² objęte księgą wieczystą KW GL1W/00021677/0.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Gołkowicach - obręb 2, gmina Godów, powiat wodzisławski, woj. śląskie.

Wyszczególniony powyżej kompleks działek gruntowych jest zróżnicowany ze względu na faktyczną funkcję i przeznaczenie w następujący sposób:

- Przeważająca (południowa) część działki dz. 65/1 oraz południowo-wschodnia część działki dz. 139/1 związane są z istniejącą zabudową budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 19 (4554m² pow. gruntu *).
- Pozostała (północna) część działki dz. 65/1, jak również północno-wschodnia i północno-zachodnia część działki dz. 139/1 stanowią tereny zieleni leśnej (6918m² pow. gruntu *; olcha, sosna, brzoza w wieku 77 do 82 lat o zadrzewieniu 0,6).
- Środkowa część działki dz. 139/1 stanowi obszar o faktycznie pełnionej funkcji zieleni (zgodnej z przeznaczeniem w MPZP); w obszarze tej części znajduje się staw (4980m² pow. gruntu *).

Istniejące zagospodarowanie działki dz. 65/1 stanowi budynek gospodarczy o pow. 54,94m² wraz z trawiastym podwórzem, bez typowych elementów zagospodarowania przestrzeni (brak trwałego utwardzenia powierzchni, częściowe ogrodzenie z siatki).

Całość kompleksu o średnio korzystnych cechach fizycznych; działki o kształcie nieregularnym oraz zróżnicowanej topografii.

Wyceniana nieruchomość posiada faktyczny dostęp do drogi publicznej (na długości przebiegu bez trwałego utwardzenia, od ul. Zimne Doły wstępnie utwardzona tłuczniem - do budynku nr 17, na dalszym odcinku gruntowa).

Na dzień przyjętego stanu dostęp do nieruchomości realizowany jest zwyczajowo, bez uregulowanego stanu prawnego (konieczność uregulowania prawnych warunków dojazdu po działkach: dz. 135/1, 160/1, 273/1, 272/1, 188/1, 282/1 stanowiących faktycznie drogę dojazdową (bez geodezyjnego wyodrębnienia) przebiegającą po gruntach prywatnych.

Ogólne, łączne warunki dojazdu średnio korzystne.

Położenie ogólne z częściowym oddaleniem od lokalnych centrów; przeciętne.

Opis budynku

W obrębie wycenianej nieruchomości posadowiony jest wolnostojący, częściowo podpiwniczony budynek z lat 50-tych (1959), o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter, poddasze).

Poniżej zamieszczono opis podstawowych elementów konstrukcji i wykończenia (wg informacji zebranych w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 1 lipca 2025 roku):

1. Fundamenty: ławy i ściany fundamentowe wylane z betonu żwirowego, zbrojone.
2. Ściany konstrukcyjne: wzniesione z cegły ceramicznej na zaprawie.
3. Elewacje wykończone tynkiem tradycyjnym; brak ocieplenia.
4. Ściany działowe wykonane z cegły ceramicznej na zaprawie.
5. Stropy: żelbetowe.
6. Schody: betonowe; wylane na zbrojeniu (bez wykończeni końcowych).
7. Dach: konstrukcji drewnianej o układzie dwuspadowym; pokrycie dachówką cementową na podkładzie z deskowań; rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.
8. Wnętrza (wykończone w zależności od funkcji pomieszczeń);
ściany/sufity: tynki wapienne i cementowo-wapienne z malowaniem, miejscowo (kuchnia) płytki ceramiczne (starego typu);
posadzki: deskowania, panele podłogowe (na podkładzie płyt OSB), posadzki cementowe.
9. Stolarka okienna: zespolona PCV (starego typu).
10. Stolarka drzwiowa: drewniana i płytowa.
11. Wyposażenie techniczne budynku:
instalacja elektryczna (siły, światła i gniazd wtykowych), instalacja kanalizacji sanitarnej (sieciowa), wodna (własne ujęcie - studnia), c.o. zasilane za pomocą kotła na paliwo stałe, grzejniki żeliwne żebrowe, miejscowo stalowe kompaktowe nowego typu (c.o. wspólne dla obu kondygnacji).
Instalacja c.w.u. (boiler elektryczny).
W budynku brak instalacji elektrycznej
(istnieje możliwość podłączenia do sieci gazowej, przyłącze gazowe znajdujące się w linii budynku).

Stan techniczny i funkcjonalny

Przedmiotowy budynek o bryle nie zmienionej od okresu budowy. Obecnie obiekt o istotnym stopniu zużycia zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych elementów wykończeniowych (ze wskazaniem do przeprowadzenia kapitalnego remontu całości). W części pomieszczeń budynku odnowiono ściany i sufity, wymieniono posadzki, miejscowo grzejniki; wymieniono stolarkę okienną. Wykonane prace z uwagi na nieznaczny udział oraz obecne zużycie bez wpływu na łączne postrzeganie stanu nieruchomości.

Ogólny stan techniczny pogorszony.

Do wschodniej ściany budynku gospodarczego przybudowano lekki, blaszany, nie związany trwale z gruntem garaż posadowiony na miejscowym utwardzeniu (wylewka betonowa); jako nie stanowiący części składowej nieruchomości nie ujęty w niniejszej wycenie.

Powierzchnia budynku

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto w wycenie na podstawie własnych pomiarów wykonanych w trakcie oględzin nieruchomości zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 (starsze budynki); wynosi ona łącznie 130,95m².

Niezależnie użytkowania właściciela pozostaje budynek gospodarczy o łącznej pow. 54,94m². Zestawienie poszczególnych powierzchni częściowych zamieszczono w poniższej tabeli:

PARTER	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
	pokój	13,48 m ²
	pokój	16,81 m ²
	pokój	16,85 m ²
	kuchnia	4,61 m ²
	łazienka z wc	6,35 m ²
	przedpokój	5,17 m ²
	przedpokój	16,69 m ²
	hol z komunikacją	9,87 m ²
	Razem powierzchnia kondygnacji:	89,83 m ²
PODDASZE	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
	pokój	19,34 m ²
	pokój	19,26 m ²
	komunikacja	2,52 m ²
	Razem powierzchnia kondygnacji:	41,12 m ²
Łącznie:		130,95 m²

Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

Aktem prawnym regulującym zasady wyceny nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą biorąc pod uwagę cel wyceny niezbędne jest określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych (co najmniej kilkanaście) zdecydowano się określić wartość poprzez porównanie wycenianej nieruchomości do transakcji podobnymi nieruchomościami zabudowanymi, jako najbardziej precyzyjnym podejściem metodycznym w wycenie. Wobec postawionego zadania wyceny dokonano z zastosowaniem: podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Zgodnie z artykułem 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „wartość rynkową 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 rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Podejście porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Polega ono na: „określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.” (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Procedura szacowania - metoda korygowania ceny średniej

- Tworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny (co najmniej kilkanaście).
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{śr} P K_{kor} \sum_i^n K_i \quad \text{gdzie:}$$

W_r	wartość rynkowa nieruchomości;
$C_{śr}$	średnia cena jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej;
P	ilość jednostek dla wycenianej nieruchomości;
K	współczynnik korygujący dla danej cechy rynkowej;
K_{kor}	współczynnik korekcyjny z przedziału <0,90; 1,10>;
n	ilość współczynników korygujących, odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy. Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być niższa od wartości rynkowej jedynie z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji związane głównie ze skróconym okresem ekspozycji na rynku.

Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazyjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 20 %
Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	obniżenie 30%

Analiza rynku nieruchomości

Uwzględniając rzeczywiste funkcje poszczególnych części nieruchomości (opisanych wcześniej odrębnych, funkcjonalnych kompleksów powierzchniowych), jak również warunków przeznaczenia w MPZP przeprowadzono wycenę odpowiednio:

- Przeważającej (południowej) części działki dz. 65/1 oraz południowo-wschodniej części działki dz. 139/1 o łącznej pow. 4554m²*, zabudowanej budynkiem jednorodzinnym o pow. użytkowej 130,95m² (niezbędny do korzystania grunt wraz z przyległym otoczeniem);
- Pozostalej (północnej) części działki dz. 65/1, jak również północno-wschodniej i północno-zachodniej części działki dz. 139/1 stanowiącej tereny zieleni leśnej o łącznej pow. 6918m²*;
- Środkowej części działki dz. 139/1 stanowiącej obszar o faktycznie pełnionej funkcji zieleni o pow. 4980m²*.

* podaną powierzchnię przyjęto na podstawie analitycznych pomiarów

Obszar analizy: Z uwagi na położenie szczegółowe (pogranicze powiatów: wodzisławskiego i cieszyńskiego) analizą objęto obszar obu ww. powiatów. Starano się wybrać położenie możliwie zbliżone względem położenia przedmiotowej nieruchomości.

Okres analizy: Badaniem rynku objęto dwuletni okres czasu. Starano się jednak wybrać transakcje jak najbardziej zbliżone datą dokonania do chwili obecnej. Dla poprawności ewentualnych nieścisłości wynikających z okresu badania szczegółowo analizowano zmiany cen w czasie.

Zakres analizy: Nieruchomości gruntowe zabudowane o charakterze mieszkalnym jednorodzinnym, w tym (z uwagi na okres budowy oraz stan techniczny obiektu) podobne budynki o zbliżonych atrybutach (ze szczególnym uwzględnieniem starszych budynków będących przedmiotem wolnorynkowego obrotu rynkowego); w analizie objęto łącznie rynek rodzajowy nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi z lat 1940÷1970. Analizą objęto budynki o powierzchni użytkowej mieszczącej się w zakresie rzędu 100÷200m², usytuowane na gruntach o zbliżonej powierzchni, objęte prawem własności. Niezależnie analizowano rynek gruntów, uwzględniając działki (bądź ich kompleksy) o powierzchni rzędu 1000÷10000m².

Wnioski z analizy ogólnej:

- Przeprowadzone badania wskazują, iż w obszarze analizowanego rynku istnieją transakcje gruntami zabudowanymi budynkami o zbliżonych atrybutach, jednak o znacznym niejednokrotnie zróżnicowaniu poziomów zawieranych cen transakcyjnych.
- Przeprowadzone szczegółowe analizy wskazują, iż najczęściej występująca cena transakcyjna uzyskiwana przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych podobnymi starszymi budynkami mieszkalnymi (począwszy od lat 40-tych do lat 70-tych) o najbardziej przeciętnych cechach użytkowych kształtuje się na rynku powiatów wodzisławskiego i cieszyńskiego w przedziale od 1 650 do 3 940 zł/m² p.u. (cena średnia ± odchylenie standardowe) przy cenie średniej na poziomie 2 790 zł/m² p.u., można tu więc wnioskować iż dotyczy ona budynków mieszkalnych o najbardziej przeciętnych, typowych dla analizowanego rynku atrybutach, przy czym ceny niższe od ceny średniej dotyczą zazwyczaj obiektów o istotnie pogorszonych walorach techniczno-użytkowych (położenie, wielkość powierzchni użytkowej, powierzchnie dodatkowe, stan techniczny, standard wykończenia, parametry samego gruntu czy otoczenia), natomiast ceny wyższe dotyczą zazwyczaj budynków (nieruchomości) o w większości korzystnych, ww. atrybutach całości. Nie bez znaczenia są również pozostałe atrybuty cenotwórcze nieruchomości.
- Przeprowadzone badania rynkowe wskazują na to, że najczęściej występujące ceny sprzedażne podobnych działek gruntowych (cena średnia ± odchylenie standardowe) stanowiących lasy w obszarze analizy mieszczą się w przedziale 5÷21 zł/m² przy cenie średniej rzędu 13 zł/m².
- Najczęściej występujące ceny sprzedażne podobnych działek gruntowych (cena średnia ± odchylenie standardowe) o przeznaczeniu właściwym dla terenów zieleni w obszarze gmin powiatów wodzisławskiego i cieszyńskiego mieszczą się w przedziale 2÷20 zł/m² przy medianie na poziomie 10 zł/m².
- Analizowany trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje na stabilizację uzyskiwanych poziomów transakcyjnych.
Zagrożenie rynku finansowego, inflacja przekładająca się na istotny wzrost kosztów kredytowania oraz konflikt zbrojny w regionie przekładają się na odczuwalne spowolnienie dotychczasowej koniunktury oraz realną stabilizację cen.
Uwzględniając odpowiednio zachowawcze działania uczestników rynku nieruchomości określony rynkowy współczynnik zmiany cen przyjęto ostrożnie na poziomie zerowym; współczynnik ten uwzględniono w niniejszej wycenie.

Rynek nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

W ostatnich 2 latach na terenie gmin powiatów wodzisławskiego i cieszyńskiego (z wyłączeniem miast Ustroń i Wisła)

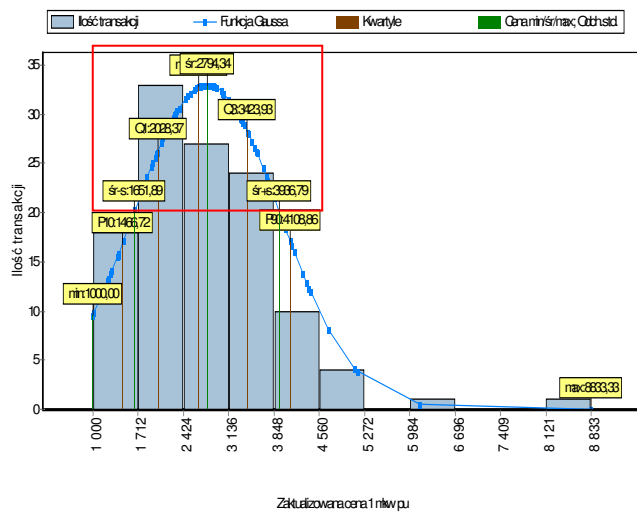
odnotowano łącznie 118 transakcji zbliżonymi nieruchomościami gruntowymi, których częściami składowymi były budynki mieszkalne jednorodzinne wybudowane począwszy od lat 40-tych do lat 70-tych (murowane starsze budynki), o porównywalnej powierzchni gruntu oraz pow. użytkowej rzędu 100÷200m².

W zakresie gruntów odnotowano łącznie 30 transakcji sprzedaży

(grunty zalesione, pow. rzędu 1000÷10000m²; własność)

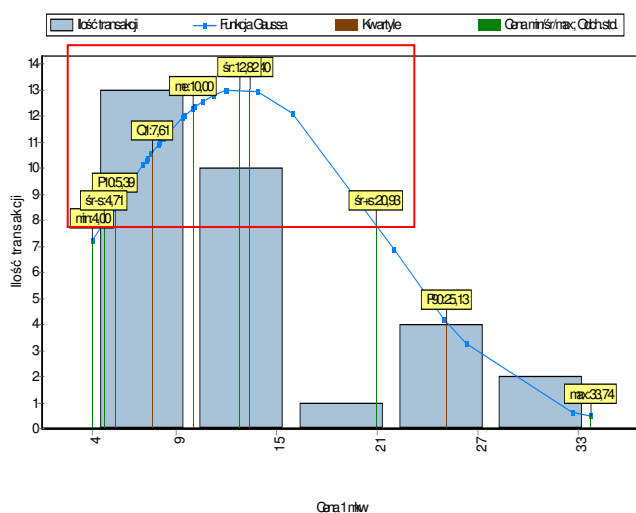
oraz 60 transakcji sprzedaży (tereny zieleni, pow. rzędu 1000÷10000m²; własność).

Obraz rozkładu i częstości występowania cen odnotowanych transakcji przedstawiono na poniższych wykresach.



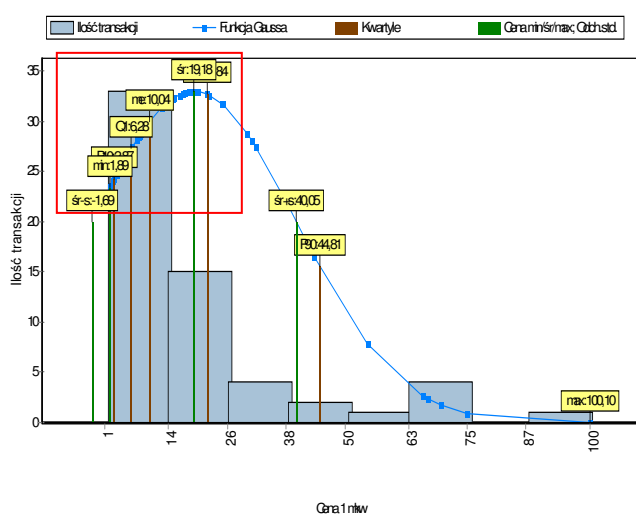
nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oddanymi do użytkowania w latach 1940÷1970 - pow. wodzisławski i cieszyński (z wyłączeniem miast Ustroń i Wisła);
118 transakcji; własność

p.u. rzędu 100÷200m², grunt rzędu 1000÷10000m²



rynek gruntów zalesionych
- pow. wodzisławski i cieszyński
(z wyłączeniem miast Ustroń i Wisła)

pow. rzędu 1000÷10000m²;
(30 transakcji) - własność



rynek gruntów „zieleni”
- pow. wodzisławski i cieszyński
(z wyłączeniem miast Ustroń i Wisła)

pow. rzędu 1000÷10000m²;
(60 transakcji) - własność

Rynek nieruchomości zabudowanych

Transakcje nieruchomościami podobnymi - baza porównawcza.

Z dostępnych danych transakcyjnych, które miały miejsce w okresie badania cen jako najbardziej podobne wybrano ostatecznie 11 przedstawionych w poniższej tabeli.

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. użytkowa w m ²	Pow. działki w m ²	Zaktualizowana cena 1m ² p.u.	Cena łączna	Okres budowy
2025-01-24	Skrzyszów	1 Maja	174,25	1540	2 238,16 zł	390 000 zł	lata 70-te
2025-01-13	Golkowice	Cmentarna	130,25	1663	2 533,59 zł	330 000 zł	lata 60-te
2024-11-18	Skrbeńsko	Piotrowicka	140,54	1625	1 921,16 zł	270 000 zł	lata 50-te
2024-08-13	Skrzyszów	Leśna	183,31	1368	2 214,83 zł	406 000 zł	lata 70-te
2024-08-12	Kończyce Małe	Bławatkowa	200,00	1950	2 000,00 zł	400 000 zł	lata 70-te
2024-07-26	Uchylsko	Wiejska	100,00	2391	2 200,00 zł	220 000 zł	lata 60-te
2024-07-19	Kończyce Małe	Jaśminowa	137,00	8694	2 189,78 zł	300 000 zł	lata 70-te
2024-06-26	Markłowice Dolne	Jarzębinowa	184,00	2671	1 630,43 zł	300 000 zł	lata 70-te
2024-04-25	Polomia	Szybowa	133,45	4382	1 813,41 zł	242 000 zł	lata 50-te
2024-01-08	Golkowice	1 Maja	132,00	1413	1 613,64 zł	213 000 zł	lata 50-te
2023-07-19	Golkowice	Cmentarna	110,00	1736	2 272,73 zł	250 000 zł	lata 50-te

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wielkość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	2533,59
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	1613,64
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	2057,07
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,78
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,23
Odchylenie standardowe		zł/m ²	287,93

Tabele wag cech rynkowych

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Położenie	30 %
Stan techniczny	25 %
Wielkość powierzchni użytkowej	20 %
Udział powierzchni uzupełniającej	15 %
Cechy fizyczne działki	10 %
Razem:	100 %

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem ich cech rynkowych		
Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	minimalnej	maksymalnej
Położenie	<i>dobrze</i>	<i>dobrze</i>
Stan techniczny budynku	<i>pogorszony</i>	<i>przeciętny</i>
Wielkość powierzchni użytkowej	<i>mala</i>	<i>mala</i>
Udział powierzchni uzupełniającej	<i>istotny</i>	<i>istotny</i>
Cechy fizyczne działki	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Polożenie ogólne (charakter, moda), uwarunkowania indywidualne lokalizacji	bardzo dobre	Bardzo dobre położenie z lokalizacją w zurbanizowanej strefie miejscowości; bardzo dobry dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; bardzo atrakcyjna część miejscowości/regionu; korzystne otoczenie; wyjątkowo korzystna moda położenia szczegółowego; dogodne warunki dostępności, itp.
		dobrze	Dogodne położenie z lokalizacją w zurbanizowanej strefie miejscowości; korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; atrakcyjna część miejscowości/regionu; korzystne otoczenie; korzystna moda położenia szczegółowego; dogodne warunki dostępności, itp.
		przeciętne	Częściowe oddalenie od większych skupisk istniejącej infrastruktury społecznej; przeciętnie atrakcyjna część miejscowości; niekorzystne warunki otoczenia; obniżone warunki dostępności ogólnej; umiarkowana moda położenia szczegółowego, itp.
2	Stan techniczny budynku	przeciętny	Elementy budynku (konstrukcja, wykończenia) są utrzymane w stopniu umiarkowanym, nie wykazują istotnego zużycia i uszkodzeń. Możliwe prace polegające na odnowieniu, częściowej wymianie, uzupełnieniach bądź częściowym remoncie elementów wykończeniowych.
		pogorszony	Występujące widoczne zużycie elementów konstrukcji i (bądź) wykończenia, wskazane gruntowne prace remontowe całości istniejących elementów.
3	Wielkość powierzchni użytkowej	mała	Powierzchnia użytkowa rzędu 100÷150m ²
		duża	Powierzchnia użytkowa rzędu 160÷200m ²
4	Udział powierzchni uzupełniających	istotny	Dodatkowe pomieszczenia uzupełniające/gospodarcze, inne, itp. odczuwalne rynkowo w sposób istotny
		nieistotny	Dodatkowe pomieszczenia uzupełniające/gospodarcze, inne, itp. odczuwalne rynkowo w sposób mało istotny
5	Cechy fizyczne działki	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; powierzchnia nie przekraczająca 0,5 ha., itp.
		średnio korzystne	Powierzchnia o nieregularnych kształtach częściowo ograniczających zabudowę bądź zagospodarowanie nieruchomości; teren znacznie nachylony; zróżnicowana topografia; powierzchnia powyżej 0,5 ha., itp.

* Z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego dojazdu w procedurę wyceny zastosowano dodatkowy współczynnik korygujący „K” = 0,90.

Ustalenie rodzaju i wag cech rynkowych

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na różnicowanie cen (wagi) zostały ustalone na podstawie wieloletnich analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie (monitoring rynku).

Rynek gruntów zalesionych

Transakcje nieruchomościami podobnymi - baza porównawcza.

Z dostępnych danych transakcyjnych, które miały miejsce w okresie badania cen jako najbardziej podobne wybrano ostatecznie 11 przedstawionych w poniższej tabeli.

Data transakcji	Gmina	Obręb ewidencyjny	Pow. w m ²	Zaktualizowana cena 1m ² gruntu	Cena gruntu	Przeznaczenie
2024-08-08	Wodzisław Śląski	Jedłownik	1154	12,00 zł	13 848 zł	las
2024-07-02	Goeszów	Goeszów	2917	10,15 zł	29 600 zł	las
2023-09-19	Brenna	Brenna	3701	10,00 zł	37 010 zł	las
2024-06-27	Skoczów	Wiślica	3809	12,00 zł	45 708 zł	las
2023-11-22	Gorzyce	Gorzyce	5046	13,87 zł	70 000 zł	las
2024-08-26	Zebrzydowice	Zebrzydowice Dolne	5358	7,50 zł	40 185 zł	las
2024-06-27	Gorzyce	Czyżowice	6278	15,93 zł	100 000 zł	las
2023-08-29	Brenna	Brenna	6982	9,50 zł	66 300 zł	las
2024-03-13	Gorzyce	Gorzyce	7972	8,28 zł	66 000 zł	las
2023-07-25	Goeszów	Leszna Górna	8676	7,93 zł	68 800 zł	las
2023-10-30	Brenna	Brenna	9451	10,58 zł	100 000 zł	las

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wielkość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	15,93
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	7,50
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	10,70
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,70
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,49
Odchylenie standardowe		zł/m ²	9,85

Tabele wag cech rynkowych

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Wielkość działki	25 %
Możliwość przeprowadzenia zrywki	20 %
Udział zadrzewienia	20 %
Warunki dojazdu	20 %
Walory rekreacyjne	15 %
Razem:	100 %

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem ich cech rynkowych		
Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	minimalnej	maksymalnej
Wielkość działki	<i>mała</i>	<i>duża</i>
Możliwość przeprowadzenia zrywki	<i>średnia</i>	<i>średnia</i>
Udział zadrzewienia	<i>duży</i>	<i>duży</i>
Warunki dojazdu	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Walory rekreacyjne	<i>średnie</i>	<i>wysokie</i>

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Wielkość działki	mała	Grunt o areale do 0,5 ha; kompleks.
		duża	Grunt o areale większym rzędu 0,6÷1,0 ha.
2	Możliwość przeprowadzenia zrywki	łatwa	Ukształtowanie terenu oraz odległość do najbliższej sieci komunikacyjnej pozwalające na efektywną i bezproblemową zrywkę drewna; możliwość transportu mechanicznego, itp.
		umiarkowana	Częściowe utrudnienia przeprowadzenia zrywki wynikające z ukształtowania terenu oraz możliwości wykorzystania transportu mechanicznego, itp.
		trudna	Istotne nachylenie terenu, znaczna odległość do najbliższej sieci komunikacyjnej; znaczne koszty zrywki drewna; brak możliwości (bądź znacznie ograniczona) transportu mechanicznego.
3	Udział zadrzewienia (zasobność grubizny)	duży	Zasobność drewna (grubizny) przekraczająca 80m ³ /ha.
		średni	Zasobność drewna (grubizny) rzędu 50÷80m ³ /ha.
		mały	Zasobność drewna (grubizny) nie przekraczająca 40m ³ /ha.
4	Warunki dojazdu	korzystne	Dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna; bezpośredni bądź nieznacznie pośredni dostęp do urządzonych, trwale utwardzonych dróg dojazdowych; brak ograniczeń związanych z ukształtowaniem terenu, itp.
		średnio korzystne	Słabsza sieć komunikacyjna; brak utwardzonych nawierzchni; brak istotnych ograniczeń związanych z ukształtowaniem terenu, itp.
		utrudnione	Brak urządzonych dróg (bądź ich części); istotne nachylenie terenu, itp.
5	Walory rekreacyjne	wysokie	Lokalizacja o dużej atrakcyjności związanej z turystyką, wypoczynkiem, sportem i rekreacją; możliwość wykorzystania uzupełniającego względem istniejącej zabudowy, itp.
		średnie	Lokalizacja o umiarkowanej atrakcyjności; możliwość częściowego wykorzystania uzupełniającego względem istniejącej zabudowy, itp.
		niskie	Brak prawnej i faktycznej możliwości wykorzystania dla celów związanych z rekreacją, wypoczynkiem bądź uzupełnieniem zabudowy.

* Z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego dojazdu w procedurze wyceny zastosowano dodatkowy współczynnik korygujący „K” = 0,90.

Rynek gruntów - tereny „zieleni”

Transakcje nieruchomościami podobnymi - baza porównawcza.

Po uwzględnieniu częstości występowania oraz parametrów nieruchomości dokonano weryfikacji doboru transakcji porównawczych z uwzględnieniem cech niezbędnych do spełnienia warunków przystawalności względem nieruchomości wycenianej.

Transakcje te, jako najbardziej spełniające lokalne kryteria podobieństwa zamieszczono w poniższej tabeli.

Data transakcji	Gmina	Obręb ewidencyjny	Pow. w m ²	Zaktualizowana cena 1m ² gruntu	Cena gruntu	Przeznaczenie
2025-03-19	Radlin	Biertultowy	2771	16,24 zł	45 000 zł	zieleni
2025-01-22	Mszana	Gogołowa	2001	7,50 zł	15 000 zł	zieleni
2024-08-19	Istebna	Koniaków	4084	10,00 zł	40 840 zł	zieleni
2024-08-06	Mszana	Gogołowa	7311	9,57 zł	70 000 zł	zieleni
2024-03-21	Hażlach	Zamarski	3813	9,18 zł	35 000 zł	zieleni
2024-02-19	Strumień	Bąków	7463	12,46 zł	93 000 zł	zieleni
2023-11-22	Mszana	Gogołowa	3762	13,29 zł	50 000 zł	zieleni
2023-09-26	Gorzyce	Czyżowice	2376	8,42 zł	20 000 zł	zieleni
2023-09-14	Skoczów	Wiślica	4733	14,79 zł	70 000 zł	zieleni
2023-08-23	Wodzisław Śląski	Jedlownik	3768	7,96 zł	30 000 zł	zieleni
2023-08-16	Mszana	Mszana	1228	16,29 zł	20 000 zł	zieleni

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wielkość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	16,29
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	7,50
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	11,43
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,66
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,43
Odchylenie standardowe		zł/m ²	3,31

Tabele wag cech rynkowych

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Położenie	40 %
Cechy fizyczne działki	30 %
Warunki dojazdu	30 %
Razem:	100 %

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem ich cech rynkowych		
Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	minimalnej	maksymalnej
Położenie	<i>przeciętne</i>	<i>bardzo dobre</i>
Cechy fizyczne działki	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Warunki dojazdu	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Polożenie ogólne (charakter, moda), uwarunkowania indywidualne lokalizacji	bardzo dobre	Dogodne położenie z lokalizacją w zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości; korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; korzystne sąsiedztwo; bardzo atrakcyjna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
		dobre	Poprawne położenie z lokalizacją w przeciętnie zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości; mniej korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; korzystne sąsiedztwo; atrakcyjna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
		przeciętne	Częściowe oddalenie od większych skupisk istniejącej infrastruktury społecznej; poprawna lokalizacja względem głównych ulic; w sąsiedztwie czynniki uznawane za niezbyt korzystne dla funkcji mieszkaniowej; przeciętna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
2	Cechy fizyczne działki	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony, itp.
		średnio korzystne	Powierzchnia o nieregularnych kształtach; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; wynikające z odmiennej funkcji, itp.
3	Warunki dojazdu	korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej; trwała nawierzchnia dostępna bezpośrednio bądź nieznacznie pośrednio, itp.
		średnio korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej; brak utwardzonej nawierzchni; trwała nawierzchnia dostępna w istotnym oddaleniu; brak urządzonych dróg dojazdowych; brak uwidocznienia drogi w terenie, itp.

* Z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego dojazdu w procedurę wyceny zastosowano dodatkowy współczynnik korygujący „K” = 0,90.

Zastosowana w wycenie skala ocen atrybutów (charakterystyka)

Zgodnie z §6.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych (poniższa tabela). Przyjęte skale ocen poszczególnych cech rynkowych (stopniowanych i rozumianych jako cechy różniące) odpowiadają poszczególnym „stanom”, jakie przyjmują konkretne atrybuty cenotwórcze nieruchomości podobnych znajdujących się w niniejszym zbiorze stanowiącym podstawę procedury wyceny („znajomość cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny” wynikająca z §6.1 Rozporządzenia). Poszczególne skale ocen cech rynkowych (różniących) wynikają w tym przypadku z rzeczywistych zachowań uczestników analizowanego segmentu rynku nieruchomości (ogół warunków, w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości z uwzględnieniem elementarnych, złożonych cech rynku nieruchomości).

W takim rozumieniu skale ocen poszczególnych cech rynkowych znajdujących się w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny odwzorowują ponadto rynkowe „wartościowanie” współmierne do rzeczywistych „stanów” poszczególnych cech (im lepszy „stan” względem faktycznej skali ocennej konkretnej cechy, tym wyższa „nota cząstkowa” - korekta uzyskiwana w ramach tej cechy, uwzględniająca znane ceny (w zbiorze nieruchomości podobnych): minimalną, maksymalną, średnią, bądź przedział cenowy.

W ujęciu metodycznym przyjęta w wycenie, opisana powyżej skala ocen znanych cech rynkowych „wynikająca z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny” (§6.2 Rozporządzenia) jest wyrażona bezpośrednio poprzez przewidziane prawem procedury wyceny (§7 Rozporządzenia) i realizowana obliczeniowo poprzez utworzenie korekt kwotowych/współczynników korygujących stopniujących w sposób liniowy (regularny) poszczególne stopnie ocenne kolejnych cech rynkowych (różniących), oraz wynikających tylko i wyłącznie ze znanych cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę procedury porównywania i wyceny.

Określona wartość → składowe nieruchomości

Określona wartość nieruchomości (stan obecny):

Wyceniane kontury funkcjonalne	P.u. budynku / pow. działki w m ²	Wartość 1m ² p.u./ działki	Współczynnik korekty	Wartość nieruchomości	Udział upadłego	Wartość udziału upadłego
cz. zabudowana	130,95	1 741,76 zł	1,00	228 083 zł	1	228 083 zł
cz. "zieleni"	4980	6,75 zł	1,00	33 615 zł	1	33 615 zł
cz. "lasu"	6918	9,85 zł	1,00	68 142 zł	1	68 142 zł
Razem (w zaokrągleniu):				329 800 zł		329 800 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						70%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:				230 900 zł		230 900 zł

Słownie wartość nieruchomości (łącznie): trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych

Wnioski końcowe

- Określona wartość rynkowa nieruchomości według jej sposobu użytkowania, z uwzględnieniem stanu rynku oraz wszystkich istotnych atrybutów użytkowych (co szczegółowo opisano w treści operatu) odzwierciedla ceny rynkowe przy uwzględnieniu wskazanych cech; określona wartość j.w. odzwierciedla ceny rynkowe odnotowane w zawartych na rynku lokalnym wolnorynkowych transakcjach kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości.
- Określony wynik mieści się w zakresie cenowym nieruchomości sprzedażnych, którymi transakcje zostały zawarte na lokalnym rynku (analiza).
- Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości.

Ograniczone prawa rzeczowe

Dożywocie

Dożywocie jest uregulowane w art. 908-916 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 czerwca 2024 roku, poz. 1061).

Zgodnie z powyższym przeniesienie własności nieruchomości następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia na rzecz oznaczonej osoby fizycznej bądź osoby prawnej. W przypadku prawa dożywocia nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub (i) osobie mu bliskiej dożywotnie utrzymanie.

W przypadku ww. służebności osobistej rzeczoznawca nie ocenia wyłącznie części nieruchomości na której ustanowiono to prawo (jeśli umowa jest ustanowiona co do zakresu wykonywania), lecz wartość całej nieruchomości obciążanej (stosunek prawnorzeczowy a nie obligacyjny, wykonywanie ww. prawa może być na oznaczonej części nieruchomości ale ustanawiane jest na całej nieruchomości) → wycena.

Zastosowana metodyka wyceny

Do oszacowania wartości prawa dożywocia nieruchomości właściwym jest zastosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni dochodów - przy przyjęciu założenia stałych dochodów rocznych w przyjętym okresie projekcji. Algorytm postępowania reguluje §31 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832); przyjmuje w tym przypadku następującą postać:

$$W_d = D \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

gdzie:

W_d	– wartość prawa dożywocia
D	– stałe dochody roczne równe DON ($D = DON = const.$)
n	– okres projekcji (czas trwania dożywocia)
r	– stopa dyskontowa.

W procesie wyceny wartości prawa dożywocia ustala się stopę dyskontową odzwierciedlającą trendy na rynku kapitałowym w przyjętym okresie projekcji oraz stopień ryzyka dla danej nieruchomości.

Stopa dyskonta

Jednym z podstawowych elementów procedury jest ustalenie najbardziej właściwej, możliwej do uzyskania stopy zwrotu zaangażowanego teoretycznie w nieruchomość kapitału, odpowiadającego dochodowi jaki przynosiłaby w założeniach oddana w użytkowanie nieruchomość będąca uprzednio przedmiotem obrotu rynkowego.

Ustalenie stopy dyskonta wyłącznie na podstawie analiz rynku nieruchomości jest jednak bardzo trudne z uwagi na brak przejrzystego rozeznania transakcji oraz ich ograniczoną ilość.

W niniejszym dokumencie ustalono stopę zwrotu na podstawie analiz rynku finansowego, rozważając wysokość realnej stopy zwrotu kapitału.

Analiza teoretycznej stopy zwrotu

Z uwagi na dużą niedoskonałość analitycznego wyznaczenia stopy kapitalizacji na bazie danych rynkowych wykonano dodatkową analizę rynku kapitałowego, tym samym niezależne obliczenia możliwej do uzyskania rynkowej stopy kapitalizacji na podstawie zależności:

$$r = r_r + r_n + r_k$$

r	stopa dyskonta
r_r	realna stopa zwrotu z inwestycji w bezpieczne papiery wartościowe
r_n	ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
r_k	ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość

Realną stopę zwrotu opartą na bezpiecznych, długoterminowych papierach wartościowych wyznaczono na podstawie rentowności 10-letnich obligacji skarbowych. Stopę tą wyznaczono korzystając z zależności:

$$r_r = \frac{1 + r_z}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_r	realna stopa zwrotu
r_z	nominalna stopa zwrotu
r_i	stopa inflacji

Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości „ r_n ” określono na podstawie obserwacji lokalnego i regionalnego rynku analogicznych nieruchomości.

Ryzyko to jest większe niż dla inwestycji w obligacje, bony skarbowe lub lokaty bankowe i może zbliżyć się do wysokości ryzyka inwestycji w akcje bądź inne komercyjne papiery wartościowe.

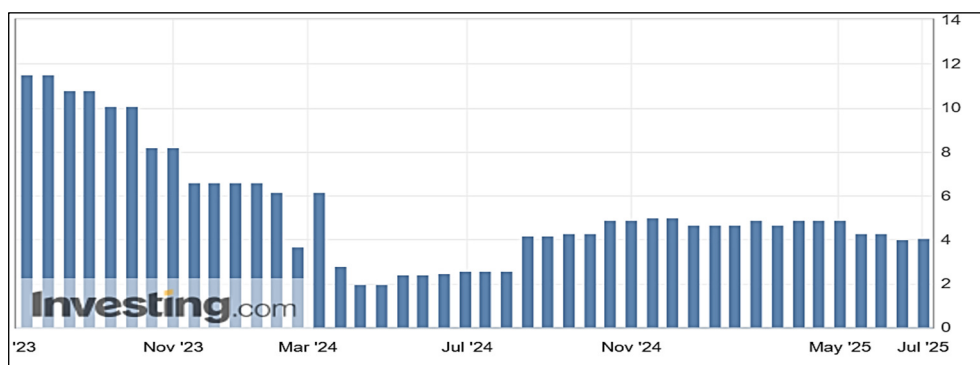
Uwzględniając jednak zarówno odnotowane transakcje jak i deklaracje uczestników rynku można wnioskować, iż ryzyko inwestowania w analogicznym segmencie rynku nieruchomości należy przyjąć na przeciętnym poziomie 3,0%.

Wielkość ryzyka inwestowania w konkretną nieruchomość „ r_k ” z uwagi na indywidualne, raczej obniżone atrybuty samej nieruchomości założono ostrożnie wyższym poziomem przyjmując wartość 4,0%.

Podstawowe wielkości stopy zwrotu (6,00%) oraz stopnia inflacji (4,00%) przyjęto z poniższych wykresów.

Ostatecznie uwzględniając powyższe analizy, dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto rynkową stopę dyskonta „ r ” wynoszącą obecnie 8,92%.

Źródło: *investing.com* (inflacja w Polsce)



Źródło: *investing.com*



Dochody roczne

W praktyce możemy rozróżnić dwa sposoby określenia wysokości dochodów: sposób bezpośredni (stosowany w przypadku rozwiniętego i udokumentowanego rynku wynajmu) oraz sposób pośredni - parametryczny (w przypadku jego braku - zastosowany z uwagi na stan rynku w niniejszej wycenie). Mając powyższe na uwadze, na potrzeby ustalenia wysokości dochodów w poszczególnych latach projekcji (czas trwania umowy dożywocia) niezbędnym jest więc zastosowanie kompilacji podejścia porównawczego i dochodowego (określenie wartości dochodu na podstawie wartości rynkowej nieruchomości); w tym przypadku właściwa metodyka przyjmie więc postać:

$$D = W \times r$$

gdzie:

- D – stałe dochody roczne
- W – wartość rynkowa nieruchomości
- r – stopa dyskontowa.

Okres projekcji (czas trwania prawa dożywocia)

Przyjęto uwzględniając dane statystyczne GUS w zakresie przeciętnego okresu życia w Polsce; wg analiz statystycznych (**komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 marca 2025 roku w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn**). Adekwatnie do wieku dożywnika przyjęto, iż przypuszczalny, dalszy czas trwania prawa będzie wynosił:

- dla prawa dożywocia przyjęty okres projekcji „n” = 155,5 m-cy = 12,96 lat (przyjęto 13 lat);

Ukończone lata życia	Miesiące ukończone powyżej pełnego roku życia											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
69	187,1	186,4	185,8	185,1	184,4	183,7	183,1	182,4	181,7	181,0	180,4	179,7
70	179,0	178,3	177,7	177,0	176,3	175,7	175,0	174,3	173,7	173,0	172,3	171,7
71	171,0	170,4	169,7	169,1	168,4	167,8	167,1	166,5	165,8	165,2	164,5	163,9
72	163,2	162,6	161,9	161,3	160,6	160,0	159,4	158,7	158,1	157,4	156,8	156,1
73	155,5	154,9	154,3	153,6	153,0	152,4	151,8	151,1	150,5	149,9	149,3	148,6
74	148,0	147,4	146,8	146,1	145,5	144,9	144,3	143,6	143,0	142,4	141,8	141,1
75	140,5	139,9	139,3	138,7	138,1	137,5	136,9	136,2	135,6	135,0	134,4	133,8
76	133,2	132,6	132,0	131,4	130,8	130,2	129,7	129,1	128,5	127,9	127,3	126,7

Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego – dożywocia

Wynagrodzenie za zniesienie służebności osobistej

Zgodnie z treścią działu III księgi wieczystej KW GL1W/00021677/0 prawo dożywocia dotyczy całej nieruchomości.

Odpowiednio zakres wykonywania ww. prawa wyrażono proporcjonalnym udziałem (100% powierzchni).

Na podstawie uprzednio wykonanych obliczeń według założonej procedury, określono wartość istniejącego prawa rzeczowego - prawa dożywocia; przy przyjęciu ustalonego okresu projekcji; wartość ta odpowiada kwocie **:

W _{nier.}	r	D _{brutto}	D	udział dożywnika	D _{100%}	n	W _{służebności}
329 800 zł	8,92%	29 418 zł	29 418 zł	100%	29 418 zł	13	221 193 zł
Przyjęto:							221 200 zł

Słownie wartość prawa dożywocia: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy dwieście złotych

* objaśnienia poszczególnych elementów zawarto na stronie 19 operatu szacunkowego

** oszacowaną wartość całej nieruchomości zestawiono na stronie 18 operatu.

Klauzule i zastrzeżenia

- Oszacowana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku z uwzględnieniem jej atrybutów oraz przyjętych założeń.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Operat ważny jest na datę opracowania, w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Ocena stanu technicznego budynku przedstawiona w niniejszej opinii nie jest ekspertyzą techniczną.
- Dokument nie może być wykorzystany do innych celów niż określono.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze stronami postępowania w żadnym stosunku zależnym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.

Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna.
- Arkusze wyceny.
- Protokół badania układu geodezyjnego oraz uzbrojenia terenu z dnia 1 lipca 2025 roku.
- Protokół badania księgi wieczystej z dnia 1 lipca 2025 roku
- Protokół badania przeznaczenia terenu z dnia 1 lipca 2025 roku.
- Opis taksacyjny drzewostanu dla przedmiotowych działek - stan na rok 2008.

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 17 lipca 2025 roku



Dokumentacja fotograficzna – stan obecny

Widok ogólny nieruchomości
(zabudowana działka dz. 65/1)



Działka dz. 139/1



Stan techniczny i wykończenia budynku nr 19 - PARTER



Stan techniczny i wykończenia budynku nr 19 - PIĘTRO



Dodatkowa zabudowa - zagospodarowanie działki
(budynek gospodarczy)



Wskaźnik: Cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 2 057,07 zł

Cena minimalna = 1 613,64 zł

Cena maksymalna = 2 533,59 zł

Wartości brzegowe:

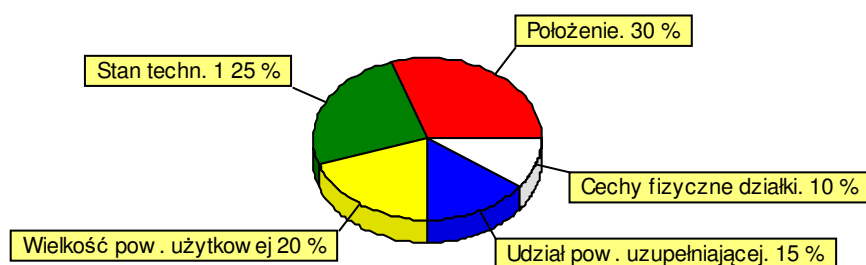
$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,78$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,23$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 287,93

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie.	30%	0,2353 - 0,3695	przeciętne	0,2353
2	Stan techn. 1	25%	0,1961 - 0,3079	pogorszony	0,1961
3	Wielkość pow. użytkowej	20%	0,1569 - 0,2463	mała	0,2463
4	Udział pow. uzupełniającej.	15%	0,1177 - 0,1847	istotny	0,1847
5	Cechy fizyczne działki.	10%	0,0784 - 0,1232	średnio korzystne	0,0784
Razem		100%	0,78 - 1,23		0,94

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **0,9**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **1 741,76 zł**

słownie: **jeden tysiąc siedemset czterdzieści jeden zł. 76/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny

2 057,0664 zł * 0,9408 * 0,9 = 1 741,76 zł

Gołkowice, Zimne Doły - zieleń

Wskaźnik: Cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 11,43 zł

Cena minimalna = 7,50 zł

Cena maksymalna = 16,29 zł

Wartości brzegowe:

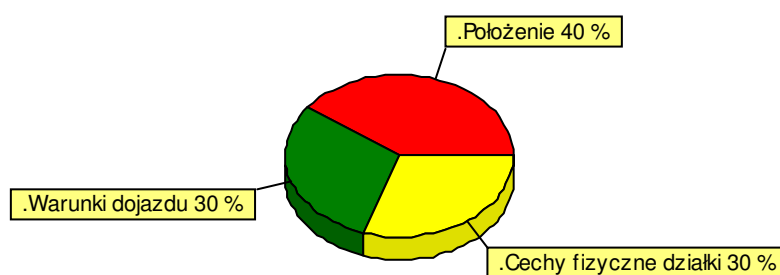
$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,66$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,43$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 3,31

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	.Położenie	40%	0,2625 - 0,5702	przeciętne	0,2625
2	.Cechy fizyczne działki	30%	0,1969 - 0,4277	średnio korzystne	0,1969
3	.Warunki dojazdu	30%	0,1969 - 0,4277	średnio korzystne	0,1969
Razem		100%	0,66 - 1,43		0,66

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **0,9**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **6,75 zł**

słownie: **sześć zł. 75/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $11,4273 \text{ zł} * 0,6563 * 0,9 = 6,75 \text{ zł}$

Gołkowice, Zimne Doły - las.

Wskaźnik: Cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 10,70 zł

Cena minimalna = 7,50 zł

Cena maksymalna = 15,93 zł

Wartości brzegowe:

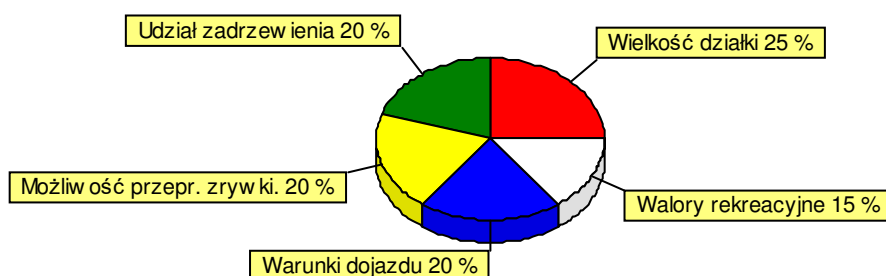
$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,70$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,49$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 2,58

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Wielkość działki	25%	0,1752 - 0,3721	duża	0,1752
2	Możliwość przepr. zrywki.	20%	0,1401 - 0,2977	umiarkowana	0,2
3	Udział zadrzewienia	20%	0,1401 - 0,2977	duży	0,2977
4	Warunki dojazdu	20%	0,1401 - 0,2977	średnio korzystne	0,2
5	Walory rekreacyjne	15%	0,1051 - 0,2232	średnie	0,15
Razem		100%	0,70 - 1,49		1,02

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **0,9**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **9,85 zł**

słownie: **dziewięć zł. 85/100**

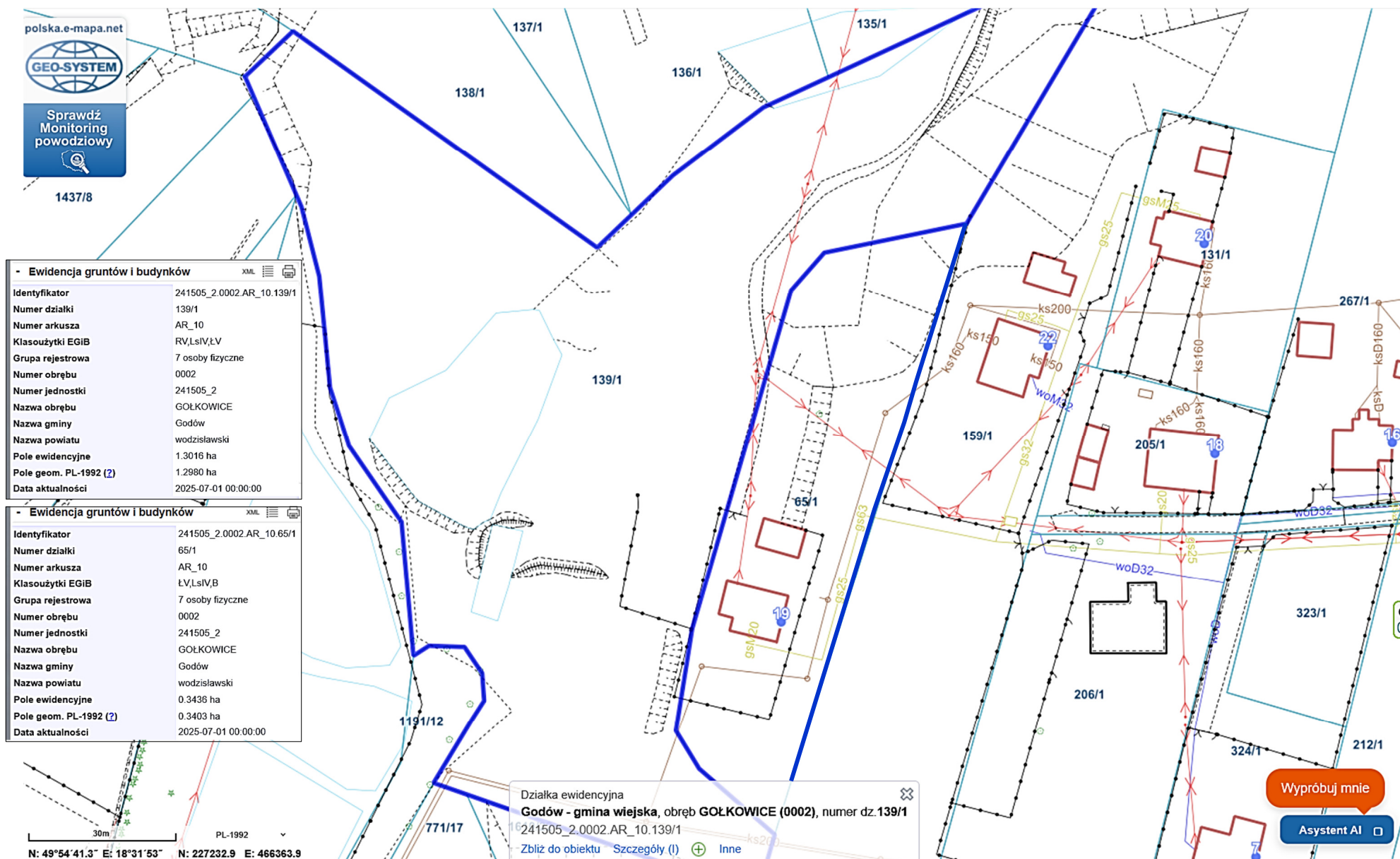
Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $10,7036 \text{ zł} * 1,0229 * 0,9 = 9,85 \text{ zł}$

UKŁAD GEODEZYJNY I UZBROJENIA TERENU – dz. 139/1, 65/1 Gołkowice

1 lipca 2025 roku



* źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW GL1W/00021677/0

Stan prawny sprawdzono na podstawie aktualnych zapisów
Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

Działka nr:

dz. 139/1, 65/1 o łącznej pow. 1,6452 ha;
działka zabudowana budynkiem położonym przy ul. Zimne Doly 19;
woj. śląskie, pow. wodzisławski, gmina Godów, miejscowość Golkowice; obręb 0002 Golkowice.

Dz. I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ":

Brak wpisów.

Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono na rzecz:

- Wiktora Krystiana Morys s. Krystiana i Małgorzaty w całości.

Dz. III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA":

- Prawo osobiste; prawo dożywocia stosownie do postanowień art. 908§1 kodeksu cywilnego ustanowione na rzecz Alicji Haliny Kołodziej c. Tadeusza i Janiny oraz Zygmunta Morawskiego s. Tadeusza i Janiny.
- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji w sprawie KM 1466/23 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Łukasza Twaroga.
- Do toczącej się egzekucji przyłączono wierzyciela: ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach w sprawie sygn. akt KM 170/24 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Łukasza Twaroga.

Dz. IV - "HIPOTEKA":

Hipoteka umowna w kwocie 220.000,00 zł.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 1 lipca 2025 roku

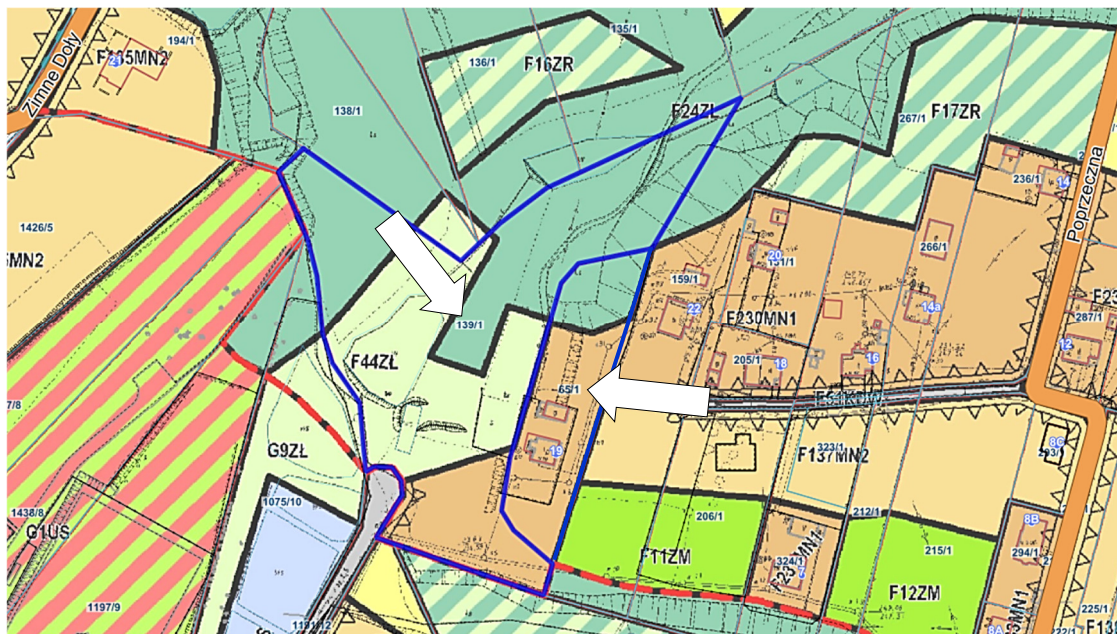
Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy

PROTOKÓŁ Z BADANIA PRZEZNACZENIA TERENU

Dotyczy dz. 139/1, 65/1 obrębu Gólkowice, ul. Zimne Doły 19.



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Godów, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/276/2017 Rady Gminy Godów z dnia 27 listopada 2017 roku (obowiązująca od dnia 11 grudnia 2017 roku) obejmują przedmiotowe działki następującymi konturami planistycznymi:

- „F230MN1” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- „F44ZL” - tereny zieleni niskiej;
- „F24ZL” - tereny lasów.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 1 lipca 2025 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy

Adres BDL: **S150520002-101 -g -00** Forma własności: **prywatne**

Województwo: **Śląskie** Powiat: **Wodzisławski** Gmina: **Godów**

Obręb ewidencyjny: Oddział i wydzielanie: **1g**

Stan na rok: **2008**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
2,47			D-STAN	DRZEW	BMŚW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
						0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW		UM	0,6	
PODSZ			0,6	

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	BRZ	8	60	30	21	II	165
DRZEW	SO	2	60				
DRZEW	OL	MJS	60				
DRZEW	DB	PJD	60				

Wskazówki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Piłność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0	IIIA	N		2,47
0	AGROT	N		0,74
0	ODN-ZŁOŻ	N		0,74
0	PIEL	N		0,74

Adres BDL: **S150520002-101 -j -00** Forma własności: **prywatne**

Województwo: **Śląskie** Powiat: **Wodzisławski** Gmina: **Godów**

Obręb ewidencyjny: Oddział i wydzielanie: **1j**

Stan na rok: **2008**



Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
1,52			D-STAN	DRZEW	BMW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
						0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW		UM	0,6	
PODSZ			0,6	

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	OL	8	65	34	22	III	190
DRZEW	BRZ	1	65				
DRZEW	DB	1	65				
DRZEW	SO	PJD	65				
DRZEW	MD	MJS	65				

Wskazówki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Piłność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0	IIIA	N		1,52
0	AGROT	N		0,46
0	ODN-ZŁOŻ	N		0,46
0	PIEL	N		0,46

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Michał Smoter

43-300 Bielsko-Biała, Wiśniowa 10 / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018830

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: 18/06/2025 - 17/06/2026

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 333.00 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