

OPERAT SZACUNKOWY
dotyczący
oszacowania wartości rynkowej (WR)

Rodzaj nieruchomości : Lokal mieszkalny

Adres nieruchomości : Lokal mieszkalny, położony przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie.

Autor operatu szacunkowego : Rzeczoznawca majątkowy: Sebastian Wygaś

Nr uprawnień : 5783

Miejscowość : Częstochowa

Data sporządzenia : 2019-07-09

Pieczęć i podpis :



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości

Lokal mieszkalny, położony przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie.

Dla lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta CZ1C/00015024/4

Lokal położony jest na 2 piętrze w budynku składającym się z 3 kondygnacji naziemnych.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 139,90 mkw. Układ funkcjonalny lokalu: 5 pokoi, kuchni, komunikacji, 3 łazienek.

Zakres wyceny

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym.

Cel wyceny

Wycena dla potrzeb własnych zlecniodawcy.

Data określenia wartości

2019-07-09

Data sporządzenia operatu

2019-07-09

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości

207 500 złotych.

Słownie: Dwieście siedem tysięcy pięćset złotych.

Autor operatu

Rzecznik majątkowy: Sebastian Wygaś

Uprawnienia zawodowe nr 5783



Spis treści.

I.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
II.	Cel wyceny.....	4
III.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	4
IV.	Podstawy sporządzenie opracowania.....	4
	IV.1 Podstawa formalna.....	4
	IV.2 Podstawy wyceny.....	4
	IV.3 Źródła danych o nieruchomości.....	4
V.	Wskazanie przeznaczenie terenu.....	5
VI.	Stan przedmiotu wyceny.....	6
	VI.1 Stan prawny.....	6
	VI.2 Charakterystyka przedmiotu wyceny.....	7
VII.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości.....	14
VIII.	Wybór podejścia i metody wyceny.....	14
IX.	IX. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	18
X.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem.....	21
	Klauzule.....	21

I. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

Lokal mieszkalny, położony przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie.

Dla lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta CZ1C/00015024/4

Lokal położony jest na 2 piętrze w budynku składającym się z 3 kondygnacji naziemnych.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 139,90 mkw – powierzchnia określona na podstawie pomiaru w trakcie oględzin. Lokal składa się z 5 pokoi, kuchni, komunikacji, 3 łazienek.

x Zakres wyceny

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym.

II. Cel wyceny.

Wycena dla potrzeb własnych zlecniodawcy.

III. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	2019-07-09
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2019-07-09
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2019-07-09
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2019-05-21

IV. Podstawy sporządzenia opracowania.**IV.1 Podstawa formalna.**

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie z dnia 2019-05-21.

IV.2 Podstawy wyceny.

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami).

- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Podstawy normatywne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

IV.3 Źródła danych o nieruchomości.

Oględziny nieruchomości.

- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 2019-05-21.

Dane dotyczące tytułu prawnego do nieruchomości.

- Dla lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta CZ1C/00015024/4

V. Wskazanie przeznaczenie terenu.

Na dzień sporządzania operatu szacunkowego teren gdzie jest zlokalizowany przedmiot wyceny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie terenu ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 154 ust. 3 w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Na obszarze, na którym znajduje się przedmiot wyceny dominuje zabudowa o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym. Analizowany obszar jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar dzielnicy, w którym znajduje się przedmiot wyceny jest oznaczony jako: **CU-Tereny zabudowy śródmiejskiej z przewagą usług publicznych.**

VI. Stan przedmiotu wyceny.

VI.1 Stan prawny.

Ustalono, że przedmiot wyceny to lokal mieszkalny, położony przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie.

Dla lokalu nie jest założona księga wieczysta. Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta CZ1C/00015024/4.

Lokal położony jest na 2 piętrze w budynku składającym się z 3 kondygnacji naziemnych.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 139,90 mkw. Lokal składa się z: 5 pokoi, kuchni, komunikacji, 3 łazienek.

Nie odnotowano wpisów w dziale I-Sp.

W dziale II w/w KW odnotowano:

Lp. 1. ---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2	160000 /960000	—3, 4, 5, 6, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko)	ZOFIA MARIANNA LAPE		
Lp. 2. ---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3	160000 /960000	—3, 4, 5, 6, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA SZULC, ADAM, MARIA		
Lp. 3. ---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 4	51792 /960000	—3, 4, 5, 6, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRZYSZTOF SZULC, ZDZISŁAW, ZOFIA		
Lp. 4. ---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 6	588208 /960000	—10, 19, 20, 21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	CZESŁAW SADKOWSKI, CZESŁAW, ELŻBIETA, 74100912958		

Nie odnotowano wpisów w dziale III w/w KW.

W dziale IV w/w KW odnotowano:

Lp. 1. ---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	96,44 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ 44/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ROBÓT REMONTOWYCH WYKONYWANYCH NA NIERUCHOMOŚCI	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO ZASPOKOJENIA	
Inne informacje	NALEŻNOŚĆ Z OPROCENTOWANIEM 1 % W STOSUNKU ROCZNYM OD DNIA 30 MAJA 1978 ROKU. NA UDZIALE 425896/480000 CZĘŚCIACH NALEŻĄCYCH DO JANA I CZESŁAWY MAŁŻ. GRUSZCZYŃSKICH, ZOFII		

Wierzyciel hipoteczny	LAPE, JANINY SZULC, ZDZIŚŁAWA SZULCA I HALINY RUSZKOWSKIEJ ORAZ MARIANNY SZULC		
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W CZĘSTOCHOWIE	Nr podstawy wpisu 12
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		13,13 (TRZYNAŚCIE 13/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU ROBÓT REMONTOWYCH W BUDYNKU PRZY UL. DEGLERA NR 17 W CZĘSTOCHOWIE	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE NINIEJSZEJ PRZYSŁUGUJE USTAWOWE PIERWSZEŃSTWO PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI.	
Inne informacje		NALEŻNOŚĆ Z OPROCENTOWANIEM 1 % W STOSUNKU ROCZNYM OD DNIA ZAKOŃCZENIA ROBÓT TJ. OD DNIA 31.03.1988 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.	WYDZIAŁ GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ W CZĘSTOCHOWIE	

VI.2 Charakterystyka przedmiotu wyceny.

Lokalizacja i otoczenie.

Częstochowa jest miastem na prawach powiatu. Mieszkańcy Częstochowy wybierają do swojej rady miasta 28 radnych. Organem wykonawczym władz jest prezydent miasta. Siedzibą władz miasta jest Urząd Miasta Częstochowa przy ul. Śląskiej 11/13. Miasto jest siedzibą wielu urzędów i instytucji o znaczeniu regionalnym. Znajduje się tu m.in.: starostwo powiatu częstochowskiego ziemskiego.

Otoczenie bezpośrednie przedmiotu wyceny to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa oraz administracyjna. Dostępność miejsc parkingowych umiarkowana. Teren zagospodarowany – chodniki, oświetlenie. Dostępność do zaplecza socjalno – bytowego korzystna. Dostępność do bezpośredniego centrum miasta to około 500 metrów. W pobliżu natężony ruch drogowy – Aleja Jana Pawła II oraz ulica Dąbrowskiego to jedne z głównych ulic miasta Częstochowy.



Budynek mieszkalny wielorodzinny.

Budynek o charakterze kamienicy gdzie zlokalizowany jest przedmiotowy lokal został wybudowany w 1910 roku. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana. Budynek po remoncie, elewacja budynku wykończona cegłą. Budynek posiada 3 kondygnacje naziemne oraz jedną podziemną. Dach budynku dwuspadowy, pokryty papą. Budynek w korzystnym stanie technicznym.

Przedmiot wyceny – lokal mieszkalny.

Lokal położony jest na 2 piętrze w budynku składającym się z 3 kondygnacji naziemnych.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 139,90 mkw - powierzchnia określona na podstawie pomiaru w trakcie oględzin. Lokal składa się z 5 pokoi, kuchni, komunikacji, 3 łazienek.

Standard wykończenia lokalu

Zakres niniejszego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym.

Wykończenie wnętrza lokalu:

Lokal zdewastowany. Podłoga w trzech pokojach pokryta parkietem w złym stanie technicznym, częściowo w pomieszczeniach wylewka betonowa, pokryta wykładziną. Ściany tynkowane i malowane, częściowo pokryte tapetą w stanie niekorzystnym. Uszkodzenia i zabrudzenia tynków. Tynki zmuśzale odchodzą płatami, pęknięcia tynków i zniszczenia tynków. Brak parapetów. Łazienki w stanie niekorzystnym – uszkodzenia i dewastacja elementów wykończeniowych oraz armatury. Na sufitach zacieki, tynki miejscami odchodzą płatami. W pokojach odnotowano 4 piece kaflowe do likwidacji. Stolarka okienna nowa PCV wymieniona częściowo, odnotowano okna starego typu drewniane do wymiany. Stolarka drzwiowa starego typu do wymiany. Lokal w stanie niekorzystnym do generalnego remontu i ponownej adaptacji.

Infrastruktura techniczna: energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, w lokalu brak centralnego ogrzewania.

Analizując okres użytkowania nieruchomości instalacje techniczne są poza końcowym okresem trwałości technicznej. Niezbędny remont instalacji technicznych także ze względów bezpieczeństwa. Przykładowe okresy trwałości instalacji technicznych:

INSTALACJE	
Przewody wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe	25 – 50
Przybory sanitarne	15 – 25
Zawory, kurki, baterie wannowe	10 – 12
Piece i kuchnie gazowe	15 – 20
Przewody centralnego ogrzewania	20 – 40
Grzejniki centralnego ogrzewania	20 – 40
Kotły centralnego ogrzewania	20 – 30
Przewody instalacji elektrycznych	30 – 40
Osprzęt instalacji elektrycznych	25 – 30

Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku - dachy, stolarka, podłogi, tynki - na podstawie „Podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości” wydane przez Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa WACETOB sp. z o.o. z 2010 roku.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu.	Procentowe zużycie elementu.	Oznaki zużycia
1.	bardzo dobry	0 - 15	<u>Powierzchnie dachu</u> - równe, bez widocznych szczelin w pokryciu i bez śladów przecieków. <u>Stolarka</u> - brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżach <u>Podłogi</u> - gładkie, nierozeschnięte, bez szczelin. <u>Powierzchnie tynków</u> - równe, gładkie, co najwyżej widoczne rysy. włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby.
2.	Średni	16 - 30	<u>Wygięcie dachu</u> - w granicach 20 % powierzchni, liczniejsze przecieki, konstrukcja dachu miejscami rozeschnięta, uszkodzenia rur spustowych. <u>Stolarka</u> - częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźnione, ościeżnice zawilgocone, skrzydła ze szczelinami. <u>Podłogi</u> - przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych. (w granicach 20 %). <u>Tynki zewnętrzne i wewnętrzne</u> - na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie. (w granicach do 15%).
3.	Zadawalający	31 - 50%	<u>Dachy</u> - wygięcia w granicach 50 % powierzchni - liczne przecieki, ślady porażenia grzybami, częściowo konstrukcja nadwątlona. <u>Stolarka</u> - spaczenie skrzydeł, okucia zluźnione, ślady grzybienia, uszkodzenie częściowe okuć, spękania i zawilgocenia. <u>Podłogi</u> - zmurzenia jak wyżej, lecz dochodzące do 50 %, ewentualnie gnienie i zagrzybienie drewna. <u>Tynki wewnętrzne i zewnętrzne</u> - na powierzchni pęknięcia, wybrzuszenia, miejscowe odpadanie. (w granicach do 35 %).
4.	Zły	51 - 70 %	<u>Dachy</u> - duże zmurzenie 9 w granicach 60 %, niebezpieczeństwo zawalenia się. <u>Stolarka</u> - znaczne zniszczenie materiału, zawilgocenie, zagrzybienie - nadaje się do wymiany. <u>Podłogi</u> - uszkodzenie podłóg powyżej 50 % powierzchni. <u>Tynki</u> - odpadają dużymi płatami na znacznych powierzchniach, spękania, tynki skruszały powyżej 35 % powierzchni.

Przykładowe okresy trwałości poszczególnych elementów obiektów budowlanych na podstawie „Podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości” wydane przez Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa WACETOB sp. z o.o. z 2010 roku.

L.p.	Rodzaj elementu.	Okres trwałości w latach.
------	------------------	---------------------------

1.	Fundamenty betonowe i żelbetowe	200 – 300
2.	Ściany ceglane nadziemne	130- 150
3.	Dach – konstrukcja drewniana	50 – 75
4.	Pokrycie dachu papą	5 – 8
5.	Okna i drzwi zewnętrzne	40 – 60
6.	Tynki wewnętrzne	40 - 60
7.	Podłogi	60 - 80
8.	Przewody instalacji elektrycznej	30 – 50
9.	Osprzęt instalacji elektrycznej	25 – 30

Stan techniczny lokalu niski. Standard wykończenia lokalu niekorzystny do remontu i adaptacji.











VII. Analiza lokalnego rynku nieruchomości.

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek lokali podobnych o przeznaczeniu mieszkalnym.

Obszar rynku: Miasto Częstochowa

Podstawą analizy jest baza danych cen transakcyjnych z lokalnego rynku. Informacje dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzą z transakcji zawartych w formie aktów notarialnych. Lokale wybrane do analizy to lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych i w budynkach o charakterze kamienic posiadające zbliżony metraż oraz zbliżone wyposażenie w infrastrukturę techniczną do przedmiotu wyceny. Największy popyt można odnotować na lokale dwu i trzy pokojowe, o średniej wielkości od około 40 do około 60 mkw powierzchni użytkowej zlokalizowanych na terenach o korzystnej lokalizacji, w otoczeniu zabudowy niezwanej mieszkaniowej wielorodzinnej do 5 kondygnacji naziemnych, o dostępnych miejscach parkingowych, z dogodnymi warunkami komunikacyjnymi o korzystnym stanie technicznym położonych na pośrednich kondygnacjach. Najmniejszy popyt odnotowano na lokale o niekorzystnym stanie technicznym, w niekorzystnej lokalizacji, w otoczeniu zwartej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, z ograniczonymi miejscami parkingowymi, zlokalizowane na skrajnych kondygnacjach lub kompilacji w/w atrybutów rynkowych. Odnotowano relację powierzchni użytkowej lokalu do ceny 1 mkw powierzchni użytkowej lokalu na lokalnym rynku. Odnotowano, że wraz ze wzrostem powierzchni lokalu maleje cena za 1 mkw powierzchni użytkowej lokalu – lokale o większej powierzchni powyżej 60 mkw cechują się wyższą ceną za lokal oraz charakteryzują się wyższymi kosztami w zakresie opłat eksploatacyjnych oraz gospodarki remontowej. Odnotowano, że lokale poniżej 40 mkw cechują się najwyższą ceną za 1 mkw powierzchni użytkowej ze względu na niewielką dostępną ogólną pulę lokali o niewielkiej powierzchni oferowanych na rynku oraz niższą cenę lokalu w

porównaniu z lokalem o powierzchni przykładowo powyżej 50 mkw. Najwięcej transakcji na lokalnym rynku odnotowano względem lokali typowych na lokalnym rynku – lokali o powierzchni w przedziale 40 – 60 mkw, o korzystnym lub umiarkowanym stanie technicznym w typowych dla lokalnego rynku lokalizacjach w zabudowie wielorodzinnej mieszkaniowej. Mniejszym popytem cieszą się lokale mieszkaniowe o powierzchni użytkowej powyżej 60 mkw.

Na podstawie własnej analizy rynku oraz danych z lokalnych biur pośrednictwa nieruchomościami oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto trend czasowy zgodnie z tabelą obliczeniową w dalszej części operatu.

VIII. Wybór podejścia i metody wyceny.

Wybór właściwego podejścia, techniki oraz metody wyceny nieruchomości zależy od wielu czynników. Zgodnie z art. 154 u.g.n. wybór właściwego podejścia zależy od rzeczoznawcy majątkowego przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju oraz położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania. Rzeczoznawca powinien także wziąć pod uwagę ceny oraz dochody z nieruchomości podobnych. Ponadto przy wyborze metody, techniki i podejścia rzeczoznawca jest zobligowany postępować zgodnie z przepisami prawa, które wyraźnie określają jakie metody, techniki i podejścia są właściwe przy szacowaniu danego rodzaju nieruchomości.

Zgodnie z § 3.1. Rozporządzenia Rady Ministrów dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i operatu szacunkowego określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Powszechne Krajowe Zasady Wyceny określają, że ustalenie wartości rynkowej może być przeprowadzone przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Podejście porównawcze opiera się na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z art. 153 ust.1 u.g.n. ceny należy korygować względem różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami podobnymi oraz należy uwzględnić czynnik czasu – zmiany poziomu cen w horyzoncie czasowym nieruchomości podobnych. Reasumując podejście porównawcze bazuje na transakcjach wolnorynkowych, które zostały zawarte w odniesieniu do podobnych nieruchomości i polega na przeprowadzeniu szeregu porównań z nieruchomością wycenianą oraz dokonywaniu ewentualnych korekt wartości. Zgodnie z § 4 punkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzaniu operatu szacunkowego (zwanego dalej rozporządzeniem) – przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Źródłem informacji nie mogą być transakcje, w których wystąpiły rażące różnice od cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż nastąpiła w drodze przetargu chyba, że wartość uzyskana w drodze przetargu nie odbiega o 20 % od cen za podobne nieruchomości - mówi o tym § 5 rozporządzenia.

Szczegółowe zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego określa nota interpretacyjna (NI 1) wprowadzona uchwałą Rady Krajowej PFSRM z 9 grudnia 2008 roku, a obowiązująca od 1 marca 2009 roku pod tytułem „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Założenie ogólne oraz definicje noty są następujące:

„1. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

4. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atributów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

9. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;

- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.¹

Zgodnie z punktem 3.3 w/w Noty Interpretacyjnej podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były przedmiotem obrotu w okresie najbliższym poprzedzającym wycenę, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Podejście porównawcze oferuje trzy możliwości szacowania nieruchomości :

- porównywanie parami;
- korygowania ceny średniej;
- analizę statystyczną rynku.

Zgodnie z punktem 4.1 Noty interpretacyjnej nr 1 "zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Zgodnie z punktem 5.1 w/w noty przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Biorąc pod uwagę liczbę transakcji sprzedaży mieszkalnych lokali podobnych oraz przeznaczenie i funkcję przedmiotu wyceny przy określeniu wartości przedmiotu wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- 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 (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych; stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max});

- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max}$), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych;
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\min}$, $C_{\max}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią;
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie:

u_i – wartości tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących;

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

IX. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę transakcji kupna–sprzedaży lokali mieszkalnych pochodzących z aktów notarialnych. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży na lokalnym rynku, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny. Przyjęte lokale mają zbliżoną dostępność komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną. Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny lokali podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość przedmiotu wyceny a także ich udział procentowy. Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp	Ocena	Opis
1. Lokalizacja i otoczenie	Stan C	Korzystna lokalizacja dotyczy nieruchomości o korzystnym dostępie do zaplecza socjalno bytowego w otoczeniu niezwarłej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i handlowej lub usługowej. Lokalizacja niekorzystna dotyczy nieruchomości oddalonych od zaplecza socjalno bytowego. Wpływ na cechę ma

	Stan B	także dostępność miejsc parkingowych – większy popyt odnotowano na nieruchomości o korzystnej dostępności do miejsc parkingowych, a mniejszy popyt na nieruchomości o utrudnionej dostępności do miejsc parkingowych. Cecha odnosi się także do otoczenia nieruchomości w aspekcie natężenia ruchu drogowego, położenia w pobliżu trakcji kolejowych itp. Natężony ruch drogowy w pobliżu ma niekorzystny wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Stan A dotyczy nieruchomości o korzystnych parametrach lokalizacji i otoczenia. Stan C dotyczy nieruchomości o niekorzystnych parametrach lokalizacji i otoczenia. Stan B dotyczy nieruchomości o kompilacji parametrów korzystnych i niekorzystnych w aspekcie lokalizacji i otoczenia.
	Stan A	
2. Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan C	Powyżej 100 mkw
	Stan B	80 – 100 mkw
	Stan A	Do 80 mkw
3. Stan budynku i zagospodarowania nieruchomości	Stan C	Najwyższa wartość cechy dotyczy budynków, gdzie gospodarka remontowa jest prowadzona na prawidłowym poziomie – budynki ocieplone wymagające typowych prac remontowych wynikających ze standardowego zużycia technicznego w aspekcie upływu czasu z uporządkowanym terenem nieruchomości. Najniższa cecha dotyczy budynków w stanie, gdzie gospodarka remontowa jest prowadzona na niskim poziomie – budynki nieocieplone wymagające prac remontowych oraz/i/lub adaptacyjnych. Cecha pośrednia dotyczy budynków o kompilacji cech.
	Stan B	
	Stan A	
4. Lokalizacja na piętrze	Stan C	Ostatnia kondygnacja powyżej trzeciego piętra
	Stan B	Od trzeciego piętra - piętra pośrednie do przedostatniego piętra, niski parter
	Stan A	Pierwsze, drugie piętro, wysoki parter
5. Stan lokalu	Stan C	Najwyższa wartość cechy dotyczy lokali o dobrym standardzie wykończenia. Najniższa wartość cechy dotyczy lokali o niskim standardzie wykończenia. Wartość pośrednia dotyczy lokali o kompilacji cech.
	Stan B	
	Stan A	

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI1 – Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości – punktem 6.1. przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej lub porównywania parami można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału 0,90 – 1,10. Współczynnik znajduje zastosowanie przy możliwości zmiany relacji popytu i podaży oraz jeśli wady lub zalety nieruchomości wykraczają poza przyjęte cechy rynkowe.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI1 – Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości – punktem 6.2. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. Zastosowano metodę ekstrapolacji o trzy przedziały ze względu na niekorzystny stan lokalu wykraczający poza przyjęte cechy rynkowe.

	Stan B	także dostępność miejsc parkingowych – większy popyt odnotowano na nieruchomości o korzystnej dostępności do miejsc parkingowych, a mniejszy popyt na nieruchomości o utrudnionej dostępności do miejsc parkingowych. Cecha odnosi się także do otoczenia nieruchomości w aspekcie natężenia ruchu drogowego, położenia w pobliżu trakcji kolejowych itp. Natężony ruch drogowy w pobliżu ma niekorzystny wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Stan A dotyczy nieruchomości o korzystnych parametrach lokalizacji i otoczenia. Stan C dotyczy nieruchomości o niekorzystnych parametrach lokalizacji i otoczenia. Stan B dotyczy nieruchomości o kompilacji parametrów korzystnych i niekorzystnych w aspekcie lokalizacji i otoczenia.
	Stan A	
2. Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan C	Powyżej 100 mkw
	Stan B	80 – 100 mkw
	Stan A	Do 80 mkw
3. Stan budynku i zagospodarowania nieruchomości	Stan C	Najwyższa wartość cechy dotyczy budynków, gdzie gospodarka remontowa jest prowadzona na prawidłowym poziomie – budynki ocieplone wymagające typowych prac remontowych wynikających ze standardowego zużycia technicznego w aspekcie upływu czasu z uporządkowanym terenem nieruchomości. Najniższa cecha dotyczy budynków w stanie, gdzie gospodarka remontowa jest prowadzona na niskim poziomie – budynki nieocieplone wymagające prac remontowych oraz/i/lub adaptacyjnych. Cecha pośrednia dotyczy budynków o kompilacji cech.
	Stan B	
	Stan A	
4. Lokalizacja na piętrze	Stan C	Ostatnia kondygnacja powyżej trzeciego piętra
	Stan B	Od trzeciego piętra - piętra pośrednie do przedostatniego piętra, niski parter
	Stan A	Pierwsze, drugie piętro, wysoki parter
5. Stan lokalu	Stan C	Najwyższa wartość cechy dotyczy lokali o dobrym standardzie wykończenia. Najniższa wartość cechy dotyczy lokali o niskim standardzie wykończenia. Wartość pośrednia dotyczy lokali o kompilacji cech.
	Stan B	
	Stan A	

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI1 – Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości – punktem 6.1. przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej lub porównywania parami można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału 0,90 – 1,10. Współczynnik znajduje zastosowanie przy możliwości zmiany relacji popytu i podaży oraz jeśli wady lub zalety nieruchomości wykraczają poza przyjęte cechy rynkowe.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI1 – Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości – punktem 6.2. W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. Zastosowano metodę ekstrapolacji o trzy przedziały ze względu na niekorzystny stan lokalu wykraczający poza przyjęte cechy rynkowe.

Parametry przedmiotowego lokalu:

Powierzchnia użytkowa lokalu (mkw)	139,90
Lokalizacja na piętrze	Lokal położony jest na 2 piętrze w budynku składającym się z 3 kondygnacji naziemnych.

Lp	Adres	Data zawarcia transakcji	Pow. użytkowa lokalu w m ²	Cena transakcyjna w (zł)	Cena mkw powierzchni lokalu (zł)
1.	Częstochowa / Aleja Najświętszej Maryi Panny	2018-10-08	95,52	257 000	2690,54
2.	Częstochowa / Czarnieckiego	2018-08-23	83,86	225 000	2683,04
3.	Częstochowa / Jasnogórska	2019-03-06	102,90	263 800	2563,65
4.	Częstochowa / al. Wolności	2019-02-11	158,40	400 000	2525,25
5.	Częstochowa / Kilińskiego	2019-03-11	108,00	270 000	2500,00
6.	Częstochowa / Warszawska	2018-07-13	90,09	215 000	2386,50
7.	Częstochowa / Katedralna	2018-12-21	74,81	163 000	2178,85
8.	Częstochowa / Św. Barbary	2018-12-12	88,09	183 000	2077,42
9.	Częstochowa / Ogrodowa	2018-08-10	78,05	160 000	2049,97
10.	Częstochowa / Wilsona	2018-01-11	70,13	140 000	1996,29
11.	Częstochowa / Ogrodowa	2018-10-15	74,95	142 000	1894,60
12.	Częstochowa / Aleja Najświętszej Maryi Panny	2019-03-06	80,20	143 300	1786,78
13.	Częstochowa / Katedralna 4	2019-01-07	103,26	182 000	1762,54
14.	Częstochowa / ul. Irzykowskiego	2017-10-26	91,62	145 000	1582,62

Cena maksymalna (zł/mkw)	2690,54	Lokalizacja korzystna. Otoczenie zabudowa mieszkaniowa, handlowa, usługowa. Dostępność komunikacyjna korzystna. Budynek w stanie umiarkowanym ze wskazaniem na korzystny. Lokal w stanie umiarkowanym.
Cena minimalna (zł/mkw)	1582,62	Lokalizacja pośrednia. Budynek mieszkalny wielorodzinny w stanie umiarkowanym. Otoczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dostępność komunikacyjna umiarkowana. Lokal w stanie niekorzystnym.
Cena średnia (zł/mkw)	2191,29	

Vg	1,23
Vd	0,72

L.p.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości wycenianej	Waga cech (%)	Vd	Vg	Wartość współczynnika
1.	Lokalizacja i otoczenie	Stan A	15	0,108	0,184	0,184
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan C	15	0,108	0,184	0,108
3.	Stan budynku i zagospodarowania nieruchomości	Stan A	20	0,144	0,246	0,246
4.	Lokalizacja na piętrze	Stan A	10	0,072	0,123	0,123
5.	Stan lokalu	Ekstrapolacja	40	0,289	0,491	-0,014
	Razem		100	0,72	1,23	0,646

Powierzchnia lokalu (mkw)	139,90
Cena średnia 1 mkw (zł)	2191,29
Współczynnik korekcyjny (ekspertski)	1,00
Wartość rynkowa 1 mkw powierzchni użytkowej lokalu (zł)	1416,44
Wartość rynkowa 1 mkw powierzchni użytkowej lokalu po uwzględnieniu trendu czasowego (zł)	1483,01
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny (zł)	207 473

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu wyceny po zaokrągleniu: **207 500 złotych.**

Słownie: Dwieście siedem tysięcy pięćset złotych.

X. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem.

Lokal mieszkalny położony przy ul. Dąbrowskiego 55 w Częstochowie.

Lokal położony jest na 2 piętrze w budynku składającym się z 3 kondygnacji naziemnych.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 139,90 mkw.

Przyjęta wartość rynkowa przedmiotu wyceny jest prawdopodobna do uzyskania na lokalnym rynku ze względu na atrybuty rynkowe – lokalizację oraz otoczenie, położenie na piętrze, powierzchnię lokalu, stan budynku oraz stan lokalu.

W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość odzwierciedla aktualny stan rynku lokali mieszkalnych o atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny określona po zaokrągleniu:

207 500 złotych

Słownie: Dwieście siedem tysięcy pięćset złotych.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej cechy rynkowe. Tak określona wartość zawiera się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

XI. Klauzule.

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
4. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
5. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
6. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

Operat szacunkowy wykonał:
Sebastian Wygaś
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 5783



Częstochowa, 2019-07-09



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISO-WNIOSEK NR SRM0007594

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE**UBEZPIECZYCIEL**

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Kancelaria Majątkowa Sebastian Wygaś

Kiedrzyńska 24/32
42-202 Częstochowa

REGON: 243567916

Telefon: 502393627

UBEZPIECZONY

Kancelaria Majątkowa Sebastian Wygaś

Kiedrzyńska 24/32
42-202 Częstochowa

REGON: 243567916

Telefon: 502393627

**UBEZPIECZONY – biegły sądowy
nie dotyczy****Okres ubezpieczenia**

od dnia: 03/07/2019

do dnia: 02/07/2020

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska