

JACEK WINNICKI WYCENA NIERUCHOMOŚCI

KANCELARIA RZECZOSNAWCY MAJĄTKOWEGO

UL. LWOWSKA 60
22-600 TOMASZÓW LUBELSKI
TEL. 792 600 701
EMAIL: JAKE.WINNICKI@GMAIL.COM



OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ DOMKIEM LETNISKOWYM
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO
sygn. akt LU1S/GUp-s/274/2022**



- Dane rejestrowe gruntu : Działka nr 43/1 o pow. 0,08ha
Obr. 0006 Jagodno, gm. Ludwin, powiat łęczyński, woj. lubelskie
- Położenie: Jagodno, 21-075 Ludwin
- Numer księgi wieczystej: LU11/00165991/5
- Własność : Sebastian Kalarus – udział 1/1

Autor operatu:

Jacek Winnicki
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
przy sądzie Okręgowym w Lublinie i w Zamościu
ul. Lwowska 60, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 690 607 546, email: jwinnicki@emun.pl



Tomaszów Lubelski, dnia 29 stycznia 2024r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**DOTYCZĄCEGO OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ DOMKIEM LETNISKOWYM
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO
sygn. akt LU1S/GUp-s/274/2022**

1) dane identyfikujące nieruchomość	
Dane rejestrowe gruntu	Działka nr 43/1 o pow. 0,08ha, obr. 0006 Jagodno, gm. Ludwin, pow. łęczyński, woj. lubelskie
Położenie	Jagodno , 21-075 Ludwin
Numer księgi wieczystej	LU11/00165991/5
Rodzaj użytków gruntowych	Bi – inne tereny zabudowane
Składniki gruntu	Budynek drewniany letniskowy o pow. zabudowy 36m2
2) dane identyfikujące dotychczasowych właścicieli	
Własność - Sebastian Kalarus – udział 1/1	
3) przeznaczenie nieruchomości ustalone zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wraz ze wskazaniem dokumentu, z którego ono wynika	
Przeznaczenie określono na podstawie zapisów w MPZP zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/170/03 z dnia 2003-12-30. Przeznaczenie zabudowa letniskowa	
4) sposób korzystania z nieruchomości;	
teren działki zabudowany budynkiem letniskowym	
5) katalog praw podlegających wycenie wraz z ich wartością	
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej	306 330zł (słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta trzydzieści zł)
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej dla sprzedaży wymuszonej	245 064zł (słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćdziesiąt cztery zł)

Autor opinii:

Jacek Winnicki
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
przy sądzie Okręgowym w Lublinie i w Zamościu
ul. Lwowska 60, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 690 607 546, email: jwinnicki@emun.pl

Tomaszów Lubelski, dnia. 29 stycznia 2024r.



I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, działka nr 43/1, o pow. 0,08ha obręb Jagodno, gmina Ludwin, powiat łęczyński, woj. lubelskie. Działka zabudowana jest drewnianym budynkiem letniskowym o powierzchni zabudowy 36m².

Dla w/w nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr LU11/00165991/5.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla sprzedaży wymuszonej szczegółowo opisanej w p. I. 1.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, do celów postępowania upadłościowego.

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPINII

1. Podstawy formalne

Podstawą sporządzenia operatu jest zlecenie wydane przez Tomasza Ryżyńskiego, Syndyka masy upadłości **Sebastiana Kalarus**, na rzecz biegłego Sądowego, rzeczoznawcy majątkowego Jacka Winnickiego, dotyczące sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości gruntowej opisanej w p. I. 1 (sygn. akt LU1S/GUp-s/274/2022).

2. Podstawy prawne wyceny

- *Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (tekst jednolity Dz. U. 2021r. poz. 1899 z późn. zm).*
- *Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe, zmieniona Ustawą 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tj.: Dz. U. z 2015 r. poz. 223 z późn. zm).*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r w sprawie wyceny nieruchomości, na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762)*
- *Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm)*
- *Ustawa z dn. 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z p. zm.)*
- *Uchwała Nr XIII/170/03 z dnia 2003-12-30 w sprawie zmiany miejscowego ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin.*

3. Podstawy metodologiczne

- *„Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006*
- *„Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Olsztyn 2007*
- *„Nieruchomość a rynek” Ewa Kucharska-Stasiak, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2000*
- *„System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010*
- *Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM*

4. Źródła danych merytorycznych

- księga wieczysta nieruchomości nr LU1I/00165991/5
- wypis z rejestru gruntów z dn. 17.01.2024r oraz mapa zasadnicza nieruchomości,
- wizja lokalna dnia 15.01.2024r,
- informacje uzyskane z Urzędu Gminy Ludwin,
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych - Starostwo Powiatowe w Łęcznej,
- informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami

IV. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia opinii – 29.01.2024r.
- Data, na którą określono aktualną wartość – 29.01.2024r.
- Data stanu nieruchomości – 15.01.2024r.
- Data wizji lokalnej - 15.01.2024r

V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny

Stan prawny ustalony został na podstawie księgi wieczystej nieruchomości nr LU1I/00165991/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 17.01.2024r.

W toku badania księgi wieczystej LU1I/00165991/5 wg stanu na dzień 24.01.2024r. ustalono następujące informacje:

a) Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Lp. 1.

- numer działki: **43/1**
 - położenie: Jagodno, gm. Ludwin
 - sposób korzystania: pastwisko
 - przyłączenie (nr KW, z której odłączono działkę, obszar): /00145436/; 0,0800ha
- Obszar całej nieruchomości: 0,0800ha

b) Dział I-Sp – Spis spraw związanych z własnością: wpisów brak

c) Dział II – Własność

- Sebastian Daniel Kalarus – udział 1/1

d) Dział III – Dodatkowe prawa, roszczenia i ograniczenia:

Lp. 1.

- Numer wpisu: 1
- Rodzaj wpisu: inny wpis
- Treść wpisu: W STOSUNKU DO DŁUŻNIKA SEBASTIANA KALARUS OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

e) Dział IV – Hipoteka: wpisano dwie hipoteki umowną i przymusową

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 17.01.2024r ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie 0006 Jagodno, gmina Ludwin, powiat łęczyński, woj. lubelskie.

Własność:

- Sebastian Daniel Kalarus – udział 1/1

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku [ha]	Powierzchnia [ha]	Nr KW
43/1	Inne tereny zabudowane	Bi	0,08	0,08	LU1I/00165991/5

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z rejestru gruntów ustalono iż na działce znajduje się: budynek niemieszkalny jednokondygnacyjny o pow. zabudowy 36m²

Dane opisane w KW nieruchomości oraz w rejestrze gruntów są zgodne.

Wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencyjna nieruchomości zamieszczone są w załączniku do operatu. Stan prawny nieruchomości opisany w KW dostępny jest do weryfikacji w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych pod adresem www.przegladarka-ekw.ms.gov.pl.

2. Opis wycenianej nieruchomości

a) lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest w województwie lubelskim, w północno-wschodniej części powiatu łęczyńskiego, w gminie Ludwin, w obrębie Jagodno.

Powiat Łęczyński położony jest we wschodniej Polsce, w centralnej części województwa lubelskiego. Graniczy z następującymi powiatami: lubelskim, lubartowskim, parczewskim, włodawskim, chełmskim i świdnickim. Stolicą powiatu jest miasto Łęczna, położone w linii prostej w odległości 24 km od Lublina, 55 km od Chełma i 55 km od wschodniej granicy państwa. Powiat Łęczyński położony jest na styku dwu jego podregionów, tj. Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego oraz Obniżenia Dorohuskiego.

Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie słynie z obecności około 68 jezior, najstarszych na Niżu Środkowoeuropejskim. Są to zarówno jeziora polodowcowe jak i pochodzenia krasowego. Największym jeziorem jest jezioro Uściwierz (284 ha) - będące przyrodniczą perłą Pojezierza. Zbiornik, ten otaczają torfowiska z cennymi gatunkami roślin. Do jezior o największych walorach rekreacyjnych należą: jez. Białe, Piaseczno, Rogóźno, Łukcze, Zagłębobcze, Krasne, Rotcze. Nad jeziorami powstały liczne ośrodki wypoczynkowe. Duży wpływ na atrakcyjność turystyczną Pojezierza mają także rzeki Wieprz, Bug oraz ich dopływy.

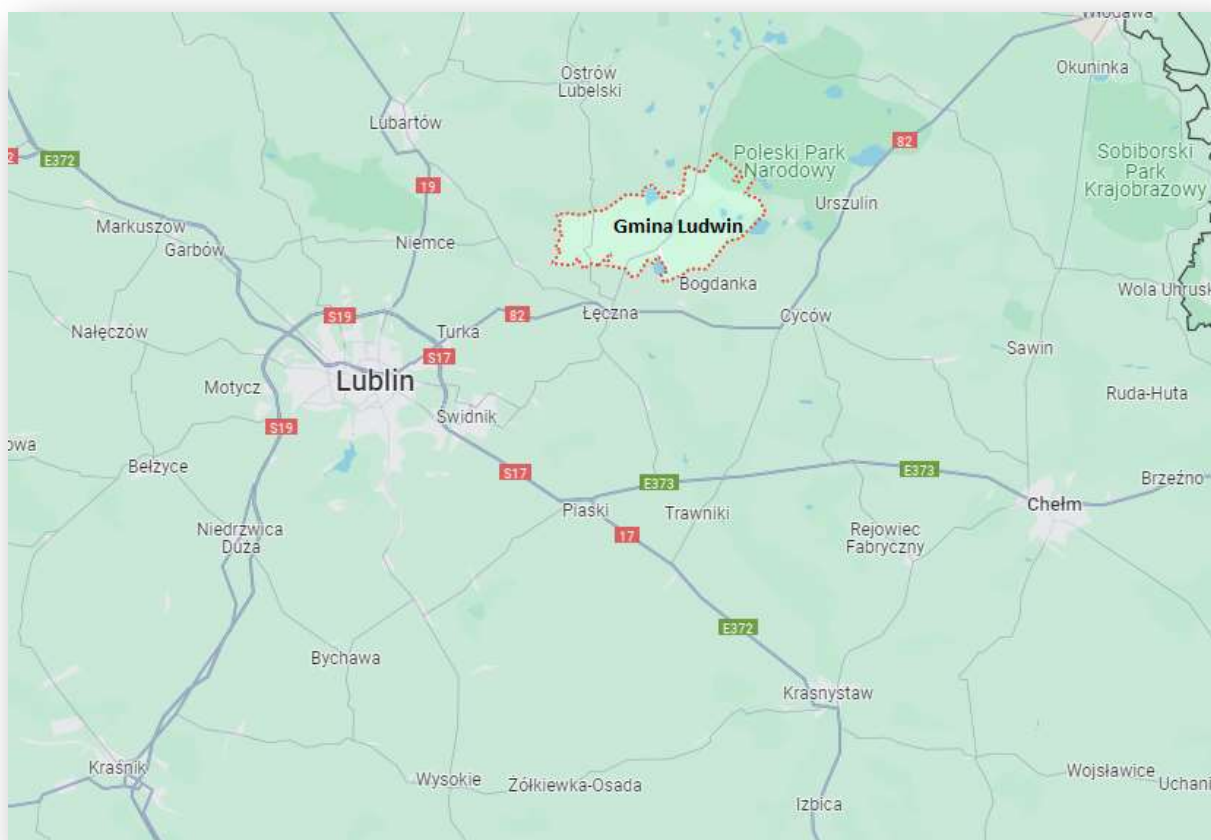
Gmina Ludwin znajduje się na obszarze Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego. Atutem gminy jest 7 jezior, w tym 4 zagospodarowane turystycznie o wysokich walorach rekreacyjnych: Piaseczno, Łukcze, Rogóźno i Zagłębobcze. Na terenie tym utworzono Park Krajobrazowy „Pojezierze Łęczyńskie”. Na terenie gminy znajduje się kilka obiektów zabytkowych. W miejscowości Dratów istnieje zabytkowa cerkiew Św. Michała i cmentarz prawosławny. W Kaniwoli znajduje się zespół dworsko-parkowy. Turystyka na terenie gminy zlokalizowana jest wyłącznie na terenach rekreacyjnych wokół jezior. Istnieją tam ośrodki wypoczynkowe, pola namiotowe a także gospodarstwa agroturystyczne.

Powierzchnia gminy – 122 km², 12217 ha. Liczba mieszkańców – 5597 osób. Gęstość zaludnienia- 46 os/km². Gmina Ludwin jest gminą typowo rolniczą. Na terenie gminy znajdują się zakłady produkcyjne, obejmujące spożywczą gałąź przemysłu, do których m.in. należą: Wytwórnia Makaronu Domowego POLMAK, Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” z piekarnią w Ludwinie. Ponadto w Ludwinie znajduje się zakład Ekotorf, produkujący torf, świadczący usługi trakowe oraz wytwarzający półfabrykaty drewniane.

Według danych z 2018 roku gminę zamieszkiwało 5 584 mieszkańców. Na obszarze gminy znajduje się rezerwat przyrody chroniący zbiorowiska roślinności wodnej i torfowiskowej. Przez Gminę przechodzą następujące drogi wojewódzkie: droga wojewódzka nr 820, stanowiąca główną oś transportu centralnej i wschodniej części gminy, droga wojewódzka nr 813.

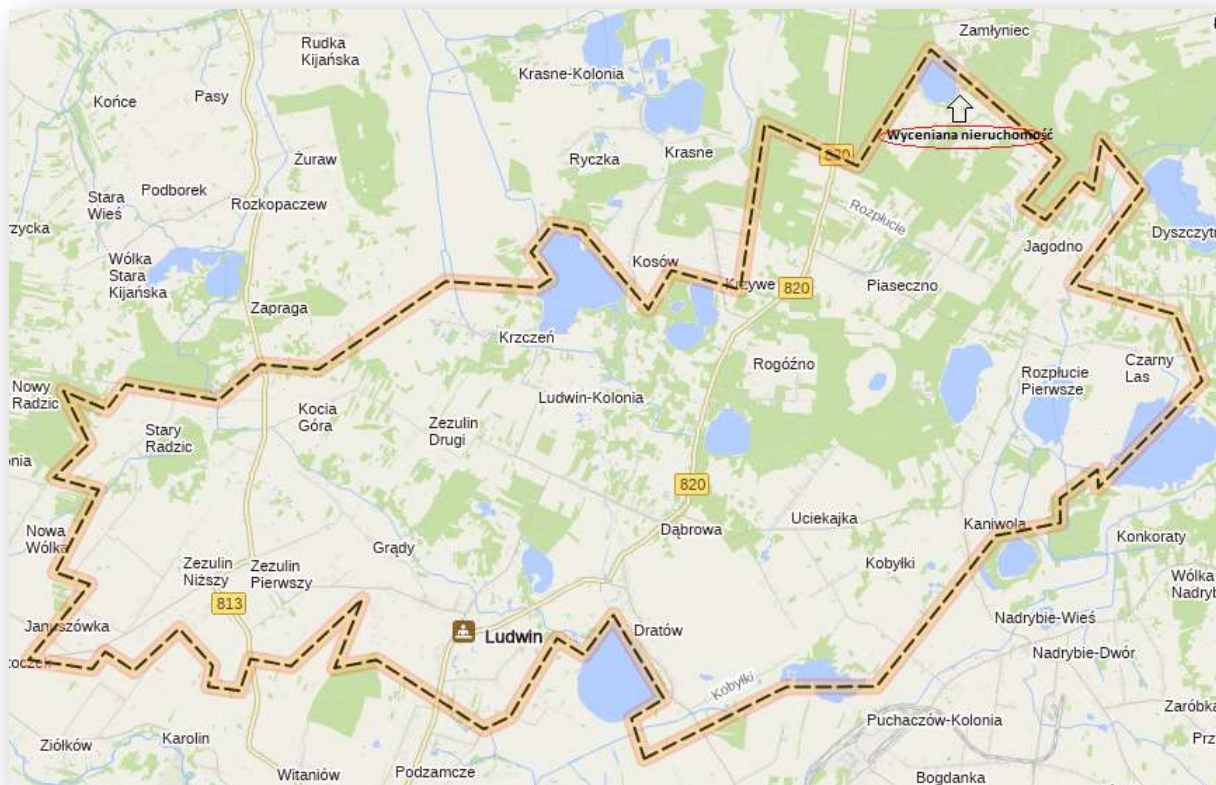
Jagodno to jedna z miejscowości, położona nad Jeziorem Zagłębcze, którą Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku zamieszkuje 145 mieszkańców. Jagodno położone jest w północnej części gminy w odległości ok 10km od jej siedziby oraz w odległości ok 21km od miasta Łęczna – siedziby powiatu.

Jeziro Zagłębcze umiejscowione jest pomiędzy dwiema wioskami. Jedną z nich jest Jagodno, a drugą Lejno. Jezioro Zagłębcze położone jest w otulinie Poleskiego Parku Krajobrazowego, czyli znajduje się w Obszarze Chronionym. Powierzchnia tego jeziora wynosi 59 hektarów. Jeśli chodzi o jego objętość to wynosi ona 278 metrów sześciennych. Jezioro Zagłębcze ma średnią głębokość nieco ponad 7 metrów. Natomiast najgłębszy punkt w tym jeziorze mierzy ponad 23 metry. Jezioro Zagłębcze ma długość 942 metry i szerokość 798 metrów. Klasa czystości tego jeziora odpowiada normom pierwszej klasy czystości. Ten zbiornik wodny uzyskał też drugą kategorię podatności na degradację. Wokół jeziora usytuowane są przeróżne ośrodki wczasowe i plaże przy, których znajdują się strzeżone kąpieliska. Przy plażach znajdują się pomosty i wypożyczalnie sprzętów wodnych.



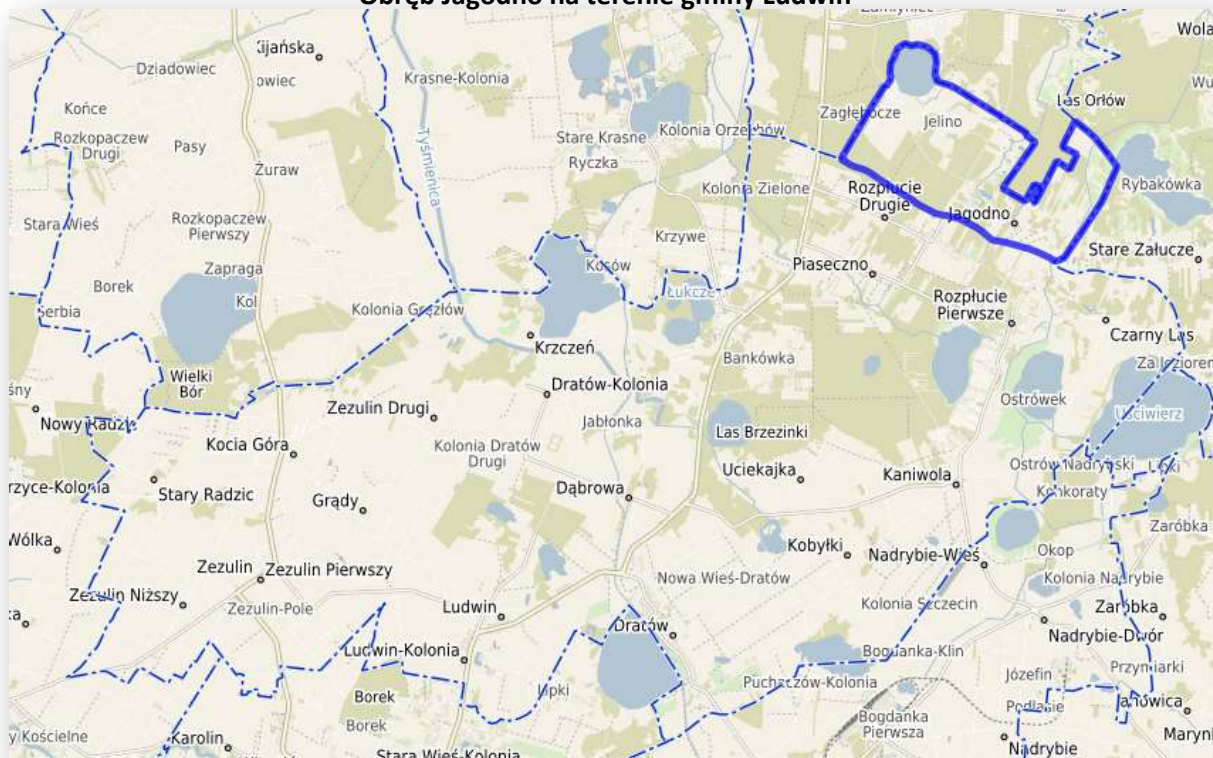
Źródło: Google Maps

Wyceniana nieruchomość na terenie gminy Ludwin



Źródło: mapa.targeo.pl

Obręb Jagodno na terenie gminy Ludwin



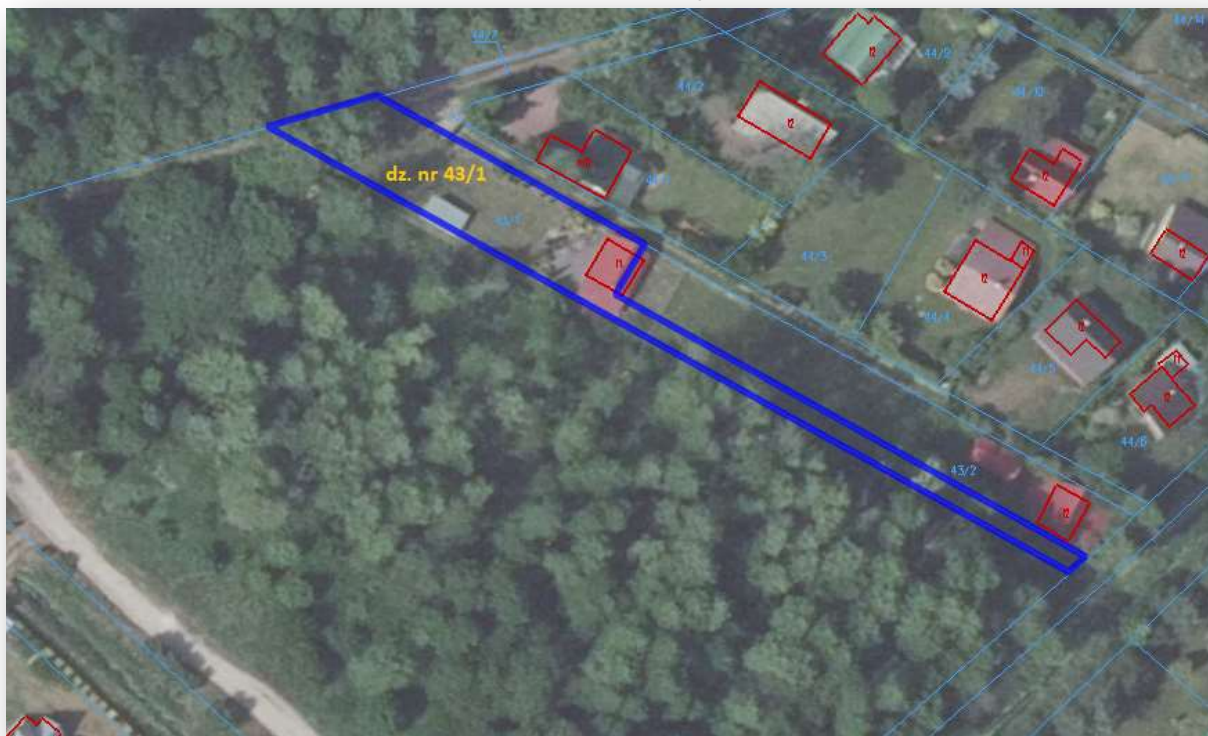
Źródło: www.ludwin.e-mapa.net

b) Opis nieruchomości gruntowej

Działka nr 43/1 o pow. 0,08ha położona w północnej części obrębu Jagodno, w północnej części gminy Ludwin, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Zagłębcze, zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, częściowo podmokłych.

Dane informacyjne gruntu

- kształt działki regularny, przypominający literę P, w wąskim pasem dojazdowym, połączonym z drogą publiczną;
- konfiguracja terenu przeważająco płaska;
- działka posiada bezpośredni dostęp drogi publicznej, nieutwardzonej od strony południowo-wschodniej – aktualnie dojazd nieużytkowany, zajęty przez użytkownika działki sąsiedniej nr 43/2; faktyczny dojazd drogą użytkowaną zwyczajowo od strony północno-zachodniej poprzez dz. nr 42;
- na podstawie zapisów w MPZP działka położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę letniskową,
- działka użytkowana i ogrodzona niezgodnie z granicami geodezyjnymi - teren ogrodzony ogrodzeniem z siatki metalowej na słupkach stalowych; brama wjazdowa dwuskrzydłowa oraz furtka z prętów stalowych na słupkach stalowych (brama i furtka od strony półn.-zach.);
- teren utwardzony przy domku kostką brukową;
- teren zagospodarowany w postaci drzewek iglastych i drzewek ozdobnych - tuje;
- działka zabudowana budynkiem letniskowym, drewnianym parterowym z użytkowym poddaszem o pow. zabudowy 36m², budynek w niewielkiej części posadowiony na działce sąsiedniej; aktualnie ogrodzenie działki od strony wschodniej (przy domku) wychodzi poza obręb granic geodezyjnych, ogrodzenie nie obejmuje jednak obszaru wąskiego pasa dojazdowego, który użytkowany jest wraz z działką sąsiednią nr 43/2; stan prawny wymaga uregulowania;
- uzbrojenie działki: sieć energetyczna, kanalizacyjna – szambo własne, wodociągowa - własne ujęcie wody.

Działka nr 43/1

Źródło: www.ludwin.e-mapa.net

Opis zabudowy

Budynek mieszkalny, drewniany, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem na podmurówce z cegły czerwonej. Budynek o pow. zabudowy 36m² (na podstawie informacji z wypisu z rejestru gruntów), wybudowany w 1994r. (na podstawie informacji o budynkach z systemu informacji przestrzennej gminy Ludwin)

Dane konstrukcyjne:

- ściany drewniane;
- dach konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką;
- posadzka z wylewki betonowej;
- strop drewniany;
- stolarka drewniana z drewnianymi okiennicami;
- stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, drzwi zewnętrzne drewniane;
- do budynku przylega zadaszony taras, konstrukcji drewnianej,

Instalacje w budynku:

- elektryczna,
- kanalizacyjna,
- wodociągowa,
- ogrzewanie wody z piecyka elektrycznego,

Opis pomieszczeń oraz powierzchni na podstawie pomiarów własnych dokonanych podczas wizji lokalnej. Wysokość pomieszczeń na parterze 2,25m.

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m2]	Ściany	Sufit	Podłoga	Wypożenie
Parter					
Kuchnia	7,53	Deska drewniana	Deska drewniana	Płytki terakoty	Meble kuchenne w zabudowie
Łazienka z WC	3,42	Glazura	Deska drewniana	Płytki terakoty	Umywalka, WC, prysznic z kabiną
Pokój wypoczynkowy	22,68	Deska drewniana	Deska drewniana	Płytki terakoty	Schody drewniane, prowadzące na poddasze
Łączna powierzchnia użytkowa parteru				33,63m²	
Poddasze					
Pokój sypialny przechodni	Pow. mierzona po podłodze 11,52	Deska drewniana	Deska drewniana	Deska drewniana	
Pokój sypialny	Pow. mierzona po podłodze 12,97	Deska drewniana	Deska drewniana	Deska drewniana	

Budynek letniskowy w stanie technicznym bardzo dobrym, zadbane, brak widocznych uszkodzeń usterek technicznych. Wymaga odświeżenia.

Dodatkowo na gruncie znajduje się garaż blaszany nietrwale związany z gruntem.

4. Przeznaczenie nieruchomości

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/173/03 z dnia 2003-12-30. Zgodnie z w/w zapisami ustalono iż: **dz. nr 43/1**, obr. Jagodno położona jest na **terenie zabudowy letniskowej**.



Źródło: www.leczyński.e-mapa.net

VI. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Określenie rodzaju szacowanej wartości

Ze względu na cel wyceny, jakim jest oszacowanie wartości nieruchomości w celu postępowania upadłościowego, wymagane jest określenie **wartości rynkowej** nieruchomości.

Zgodnie z *Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151p.1* *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży:*

- zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działając z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

2. Wybór sposobu szacowania

Wartość rynkową nieruchomości, określono w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**.

Podejście porównawcze stosowane jest w wycenie wartości rynkowej nieruchomości. Polega ono na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Tak uzyskaną wartość koryguje się, uwzględniając cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen wynikające z upływu czasu i okresu dzielącego wyceny. Podejście to stosuje się, jeśli znane są ceny nieruchomości

podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki zawarcia transakcji a także cechy tych nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach i nieznannej wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Tryb szacowania

W celu określenia wartości działki zabudowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, zastosowano następującą procedurę:

- dokonano wizji lokalnej nieruchomości wycenianej, analizy stanu fizycznego i stanu prawnego nieruchomości
- określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono ich wagi procentowe,
- opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- wybrano do porównań trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki
- zbadano trend czasowy, po analizie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych
- utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- wyliczono poprawki, stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi
- określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek

Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość jako grunt wraz z zabudową.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

VII. USTALENIE WYNIKU

1. Analiza rynku

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości działki nr 43/1 o pow. 0,08ha zabudowanej drewnianym budynkiem rekreacyjnym dokonano analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych do wycenianej. Na terenie gminy Ludwin, z uwagi na typowo turystyczny, rekreacyjny charakter gminy nieruchomości tego typu są dość częstym przedmiotem obrotu. Podstawę informacji o cenach transakcyjnych przyjęto z aktów notarialnych dotyczących transakcji w okresie od grudnia stycznia 2022r do dnia wyceny. Odnotowano ok. 15 transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi o funkcji letniskowej, rekreacyjnej, jednak część tych nieruchomości dotyczyła budynków o konstrukcji murowanej, których ostatecznie nie przyjęto do analizy szczegółowej.

Po dokładnej analizie rynku po odrzuceniu cen skrajnych, do szczegółowej analizy wybrano 7 transakcji nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Przeanalizowano nieruchomości o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie gminy Ludwin,
- będące przedmiotem prawa własności,
- nieruchomości o pow. gruntu od 598m² do 1 392m²,
- zabudowane budynkami mieszkalnymi rekreacyjnymi, letniskowymi o konstrukcji drewnianej,
- nieruchomości posiadające dostęp do drogi publicznej oraz do mediów ,
- nieruchomości o cenach transakcyjnych od 240 000zł do 370 000zł (średnia cena 287 857zł), po aktualizacji od 247 200zł do 377 400zł, **średnia cena po aktualizacji wynosi 305 043zł**, będące przedmiotem obrotu wolnorynkowego w okresie od maja 2022r. do września 2023r.

Na podstawie analizy rynku określić można, iż wyższe ceny rynkowe osiągają nieruchomości w lepszym stanie technicznym zabudowy, rolę w kształtowaniu ceny odgrywa także powierzchnia gruntu.

Tabela poszczególnych transakcji przyjętych do porównań:

Lp.	Data Transakcji	Lokalizacja	Gmina	Cena w zł	cena w zł po aktualizacji	Pow.zabud. Bud. Mieszk. W m2	rok Budowy	Pow. Gruntu W m2
1	2023-09-29	Rogóżno	Ludwin	370 000	377 400	46	2010	966
2	2023-07-06	Piaseczno	Ludwin	240 000	247 200	35	2007	598
3	2023-05-17	Rogóżno	Ludwin	310 000	322 400	57	2008	1 001
4	2023-02-22	Piaseczno	Ludwin	300 000	316 500	54	1990	825
5	2022-07-29	Rogóżno	Ludwin	270 000	294 300	56	1992	1 140
6	2022-05-23	Rogóżno	Ludwin	285 000	313 500	42	1993	1 392
7	2022-05-19	Rogóżno	Ludwin	240 000	264 000	51	1993	772

Na podstawie analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych określono następujące parametry zbioru:

Cena minimalna (min):	247 200,00	zł
Cena maksymalna (max):	377 400,00	zł
delta C :	130 200,00	zł
Cena średnia:	305 042,86	zł
Odchylenie standardowe:	42 593,70	zł
Mediana	313 500,00	zł
Wielkość jednostki porównawczej :	1	
Ilość transakcji po filtrowaniu:	7,00	Szt.

2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w badanym okresie, na podstawie analizowanych transakcji, miały miejsce umiarkowane wzrosty cen rynkowych nieruchomości, co koresponduje ogólnym trendem wzrostowym na rynku na terenie kraju. Na podstawie przeprowadzonych analiz ustalono, iż w badanym okresie trend czasowy wyniósł średnio 6% w skali roku, tj. 0,5% w skali miesiąca. Ceny transakcyjne nieruchomości, zaktualizowane trendem czasowym, uwzględnione są w tabeli transakcji.

3. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji uzyskanych podczas wizji w terenie oraz podczas wywiadów przeprowadzonych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku. Pominięto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań, m.in. dostępność drogi dojazdowej z uwagi, iż wszystkie nieruchomości posiadają dostęp do drogi gruntowej.

Określone w wyniku analizy cechy rynkowe przedstawione zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy / skala cechy w punktach	Skala cechy
1	Lokalizacja i otoczenie	Korzystne / 2	Na terenie gminy o charakterze turystycznym, rekreacyjnym w sąsiedztwie zwartej zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, w odległości do 300m od jeziora
		Mniej korzystne / 1	Na terenie gminy o charakterze turystycznym, rekreacyjnym w sąsiedztwie zwartej zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, w odległości powyżej 300m od jeziora
2	Powierzchnia gruntu	Korzystna / 3	Powierzchnia gruntu pomiędzy 900m ² - 1 100m ²
		Średnio korzystna / 2	Powierzchnia gruntu pomiędzy 700m ² – 900m ²
		Mniej korzystna / 1	Powierzchnia gruntu pomiędzy 500m ² – 700m ²
3	Powierzchnia zabudowy budynku	Korzystna / 2	Budynek o powierzchni zabudowy powyżej 45m ²
		Mniej korzystna / 1	Budynek o powierzchni zabudowy poniżej 45m ²
4	Lata budowy budynku	Korzystny / 2	Budynek konstrukcji drewnianej wybudowany po 2000 roku
		Mniej korzystny / 1	Budynek konstrukcji drewnianej wybudowany w latach 90-tych XX wieku

4. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego, obserwacji preferencji nabywców nieruchomości oraz na podstawie analogii do rynków rodzajowo podobnych określono wagi cech rynkowych.

Przyjęto następujące wagi cech:

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech	Wartości cech
1	Lokalizacja i otoczenie	30%	39 060,00 zł
2	Powierzchnia gruntu	20%	26 040,00 zł
3	Pow. zabudowy budynku	30%	39 060,00 zł
4	Lata budowy budynku	20%	26 040,00 zł
Suma		100%	130 200,00 zł

5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wyceniane oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianych.

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej:

Lp.	Data Transakcji	Lokalizacja	Gmina	Cena w zł	cena w zł po aktualizacji	Pow.zabud. Bud. Mieszk. W m2	rok Budowy	Pow. Gruntu W m2
2	2023-07-06	Piaseczno	Ludwin	240 000	247 200	35	2007	598
3	2023-05-17	Rogóźno	Ludwin	310 000	322 400	57	2008	1 001
4	2023-02-22	Piaseczno	Ludwin	300 000	316 500	54	1990	825

Zestawiono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych:

Nieruchomość wyceniana – dz. nr 43/1 obr. Jagodno, gm. Ludwin o pow. 0,08ha

Lokalizacja i otoczenie	Na terenie gminy o charakterze turystycznym, rekreacyjnym w sąsiedztwie zwartej zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, w odległości do 300m od jeziora	Korzystne / 2
Powierzchnia gruntu	800m ²	Średnio korzystna / 2
Pow. zabudowy budynku	36m ²	Mniej korzystna / 1
Lata budowy budynku	Budynek konstrukcji drewnianej wybudowany w latach 90-tych XX wieku	Mniej korzystny / 1

Nieruchomość nr 2, obr. Rogóźno, gm. Ludwin o pow. 0,0966ha

Lokalizacja i otoczenie	Na terenie gminy o charakterze turystycznym, rekreacyjnym w sąsiedztwie zwartej zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, w odległości powyżej 300m od jeziora	Mniej korzystne / 1
Powierzchnia gruntu	966m ²	Korzystna / 3
Pow. zabudowy budynku	46m ²	Korzystna / 2
Lata budowy budynku	Budynek konstrukcji drewnianej wybudowany po 2000roku	Korzystny / 2
Data transakcji: 2023-09-29	Cena transakcji w zł po aktualizacji: 377 400	

Nieruchomość nr 3, obr. Piaseczno, gm. Ludwin o pow. 0, 598ha

Lokalizacja i otoczenie	Na terenie gminy o charakterze turystycznym, rekreacyjnym w sąsiedztwie zwartej zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, w odległości powyżej 300m od jeziora	Mniej korzystne / 1
Powierzchnia gruntu	598m ²	Mniej korzystna / 1
Pow. zabudowy budynku	35m ²	Mniej korzystna / 1
Lata budowy budynku	Budynek konstrukcji drewnianej wybudowany po 2000roku	Korzystny / 2
Data transakcji: 2023-07-06	Cena transakcji w zł po aktualizacji: 247 200	

Nieruchomość nr 4 obr. Rogóżno, gm. Ludwin o pow. 0,1001ha

Lokalizacja i otoczenie	Na terenie gminy o charakterze turystycznym, rekreacyjnym w sąsiedztwie zwartej zabudowy letniskowej oraz terenów leśnych, w odległości powyżej 300m od jeziora	Mniej korzystne / 1
Powierzchnia gruntu	1 001m ²	Korzystna / 3
Pow. zabudowy budynku	57m ²	Korzystna / 2
Lata budowy budynku	Budynek konstrukcji drewnianej wybudowany po 2000roku	Korzystny / 2
Data transakcji: 2023-05-17	Cena transakcji w zł po aktualizacji: 322 400	

6. Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:

CECHY RÓŻNICUJĄCE			Nieruchomość	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE					
NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE			szacowana	Transakcja nr 2		Transakcja nr 3		Transakcja nr 4	
Lokalizacja nieruchomości			x	Ludwin		Ludwin		Ludwin	
Obręb			x	Rogóżno		Piaseczno		Rogóżno	
Cena transakcyjna			x	370 000,00 zł		240 000,00 zł		310 000,00 zł	
Data oszacowania / transakcji			x	29.9.2023		6.7.2023		17.5.2023	
Wielkość obliczeniowa jednostki porównawczej			1,00	1,00		1,00		1,00	
Cena poprawiona z tytułu upływu czasu			x	377 400,00		247 200,00		322 400,00	
CECHY RYNKOWE	Waga cech	Kwotowy zakres poprawek	Wartość cech	Waga	Poprawka	Waga	Poprawka	Waga	Poprawka
Lokalizacja i otoczenie	30%	39 060,00 zł	2	1	39 060,00 zł	1	39 060,00 zł	1	39 060,00 zł
Powierzchnia gruntu	20%	26 040,00 zł	2	3	-13 020,00 zł	1	13 020,00 zł	3	-13 020,00 zł
Pow. zabudowy budynku	30%	39 060,00 zł	1	2	-39 060,00 zł	1	0,00 zł	2	0,00 zł
Lata budowy budynku	20%	26 040,00 zł	1	2	-26 040,00 zł	2	-26 040,00 zł	2	-26 040,00 zł
Suma poprawek	100%	130 200,00 zł	x	x	-39 060,00 zł	x	26 040,00 zł	x	0,00 zł
Cena poprawiona			x	338 340,00 zł	x	273 240,00 zł	x	322 400,00 zł	x
Wartość jednostki porównawczej			311 326,67 zł	po zaokrągleniu: 311 330 zł					
Wartość nieruchomości			311 327 zł						

Wartość rynkowa nieruchomości działki nr 43/1 położonej w obrębie Jagodno, gm. Ludwin, o powierzchni gruntu 800m², wraz z zabudową, wynosi:

$$WRN = (338\,340\text{zł} + 273\,240\text{zł} + 322\,400\text{zł}) = 311\,327\text{zł} \approx \mathbf{311\,330\text{zł}}$$

(słownie : trzysta jednaście tysięcy trzysta trzydzieści zł)

7. Korekta dotycząca kosztów uregulowania stanu prawnego nieruchomości

Na podstawie analizy mapy zasadniczej ustalono, iż budynek na powierzchni ok. 5m² wychodzi poza granice działki nr 43/1 na teren działki sąsiedniej nr 43/2. Stan prawny nieruchomości w zakresie granic budynku na gruncie wymaga uregulowania. Regulacji stanu prawnego można dokonać poprzez geodezyjną korektę granic działki.

W wyniku badania kosztów usług geodezyjnych regulacji granic ustalono, iż koszty takie wyniosą około 5tyś zł. Przyjmując założenie, iż wartość nieruchomości wymaga korekty o koszty prac geodezyjnych w celu uregulowania jej stanu prawnego, dokonano korekty oszacowanej wartości rynkowej. Oszacowana w ten sposób wartość rynkowa nieruchomości wyniesie:

$$311\ 330\text{zł} - 5000\text{zł} = \mathbf{306\ 330\text{zł}} \text{ (słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta trzydzieści zł)}$$

VIII. Określenie wartości przyszłej dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości

Według Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży jest to więc wartość określona przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe (lub inne) dla sfinalizowania transakcji. Przyjmuje się, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Zakłada się, że sprzedający działa pod presją lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy.

Uwzględniając specyfikę rynku lokalnego dotyczącą sprzedaży nieruchomości w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży pod presją czasu ustalono, iż wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży jest o 20 do 30% niższa od wartości rynkowej nieruchomości. Z tego względu, **w celu oszacowania wartości nieruchomości zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży, oszacowaną wartość nieruchomości zredukowano o 20%**. Zestawienie wartości nieruchomości, oszacowanych dla celu wymuszonej sprzedaży, określono w tabeli w kolejnym punkcie operatu.

Zestawienie wartości nieruchomości, oszacowanych dla celu wymuszonej sprzedaży, określono w tabeli w kolejnym punkcie operatu.

IX. ZESTAWIENIE WARTOŚCI I ANALIZA WYNIKU WYCENY

Dla przedmiotowej nieruchomości oszacowano następujące wartości rynkowe:

	Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość nieruch. dla wymuszonej sprzedaży (-20%)
Oszacowana wartość rynkowa działki nr 43/1 położonej w obrębie Jagodno, gm. Ludwin, o powierzchni gruntu 800m ² , wraz z zabudową	306 330zł	245 064zł

Oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wartość nieruchomości oszacowana została na kwotę **306 330zł (słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta trzydzieści zł)**.

Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, została oszacowana na **kwotę 245 064zł (słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćdziesiąt cztery zł)**.

X. ANALIZA WYNIKU

Oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa nieruchomości działki nr 43/1, o powierzchni gruntu 800m², wraz z zabudową, skorygowana o koszty prac geodezyjnych, wynosi: **306 330zł (słownie: trzysta sześć tysięcy trzysta trzydzieści zł).**

Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, została oszacowana na **kwotę 245 064zł (słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćdziesiąt cztery zł).**

Przy określaniu wartości nieruchomości pod uwagę wzięte zostały transakcje rynkowe nieruchomości podobnymi z terenu gminy Ludwin. Przy korekcie cen transakcyjnych uwzględniono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych, takie jak: lokalizacja i otoczenie, pow. gruntu, stan techniczny zabudowy oraz powierzchnia zabudowy budynku.

Oszacowana wartość nieruchomości mieści się między ceną minimalną i maksymalną spośród transakcji przyjętych do porównań szczegółowych oraz jest nieco wyższa od ceny średniej spośród wszystkich transakcji przyjętych do analizy, głównie z uwagi na korzystne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora oraz bardzo dobry stan techniczny i wyposażenie budynku.

Jednocześnie należy wskazać, iż na dzień wyceny pozostaje nieuregulowany stan prawny budynku, który zajmuje ok 5m² terenu na działce sąsiedniej. Nieruchomości wymaga uregulowania stanu prawnego budynku i korekty granic gruntu w stosunku do granic budynku.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku sprzedaży.

XI. DANE KOŃCOWE

1. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i Notami Interpretacyjnymi (NI) opracowanymi przez PFSRM
- Opracowania nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji
- Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora
- Ocena stanu technicznego nieruchomości nie jest opracowaniem eksperckim i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne lub prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów
- Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

2. Wykaz załączników

1. Dokumentacja zdjęciowa
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Mapa zasadnicza nieruchomości
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC przedsiębiorcy

Jacek Winnicki
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)
Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
przy sądzie Okręgowym w Lublinie i w Zamościu
ul. Lwowska 80, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 690 607 546, email: jwinnicki@emun.pl

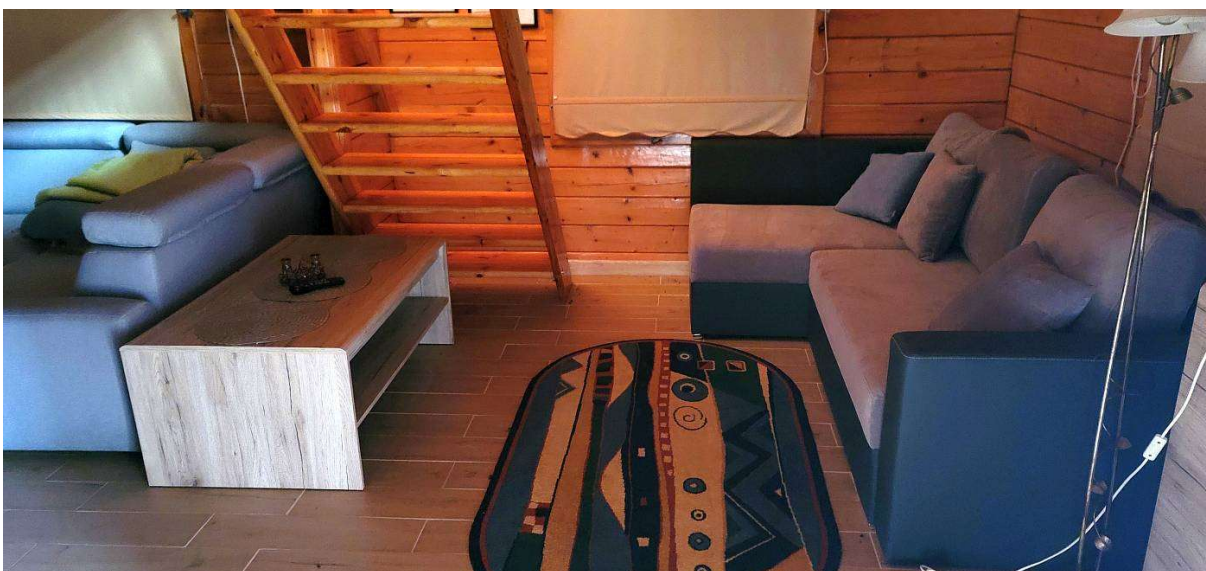
Podpis autora

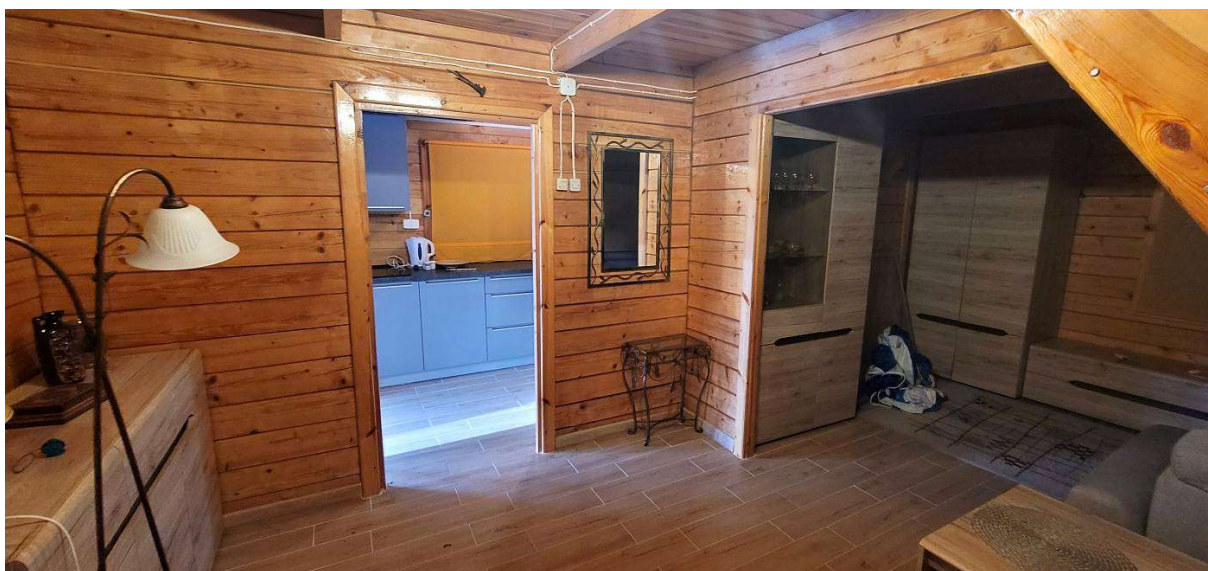


Tomaszów Lub. 29 stycznia 2024r.

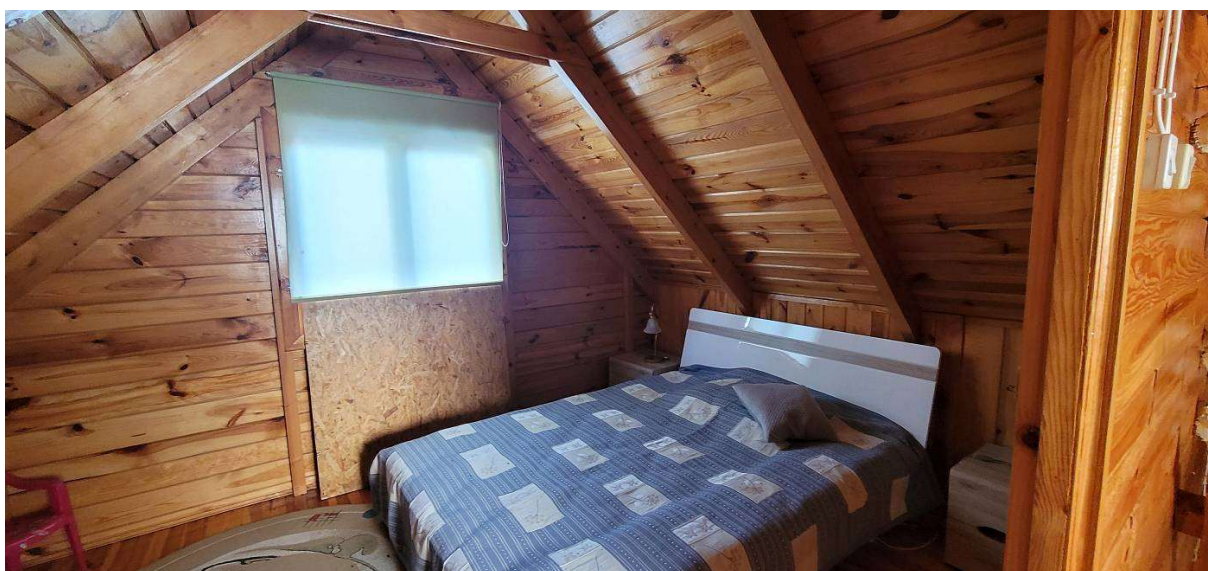
Załącznik nr 1 Dokumentacja zdjęciowa











Starosta Łęczyński
ul. Aleja Jana Pawła II 95A
21-010 Łęczna

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : lubelskie

Powiat : łęczyński

Jednostka ewidencyjna : 061002_2 Ludwin

Obręb : 0006 JAGODNO

Nr kancelaryjny : GK.6621.163.2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 17.01.2024

Jednostka rejestrowa : G.545

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SEBASTIAN DANIEL KALARUS Rodzice:JAROSŁAW,HENRYKA Pesel: 80062020491 HENRYKA WIENIAWSKIEGO 15/8; 22-100 CHEŁM;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
43/1		inne tereny zabudowane	Bi	0,08	0,08	AN 10362/2013 LU11/00165991/5

Id działki: 061002_2.0006.43/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 061002_2.0006.43/1.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 36

Adres budynku: Jagodno

Ident. działek: 061002_2.0006.43/1

Razem powierzchnia działek : 0,08 ha

Słownie : osiem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 17.01.2024

Sporządził : Adrian Gregorowicz

17.01.2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Adrian
Gregorowicz; Starostwo Powiatowe w
Łęcznej
Data: 2024.01.17 10:03:26 CET

dn. 2024-01-17

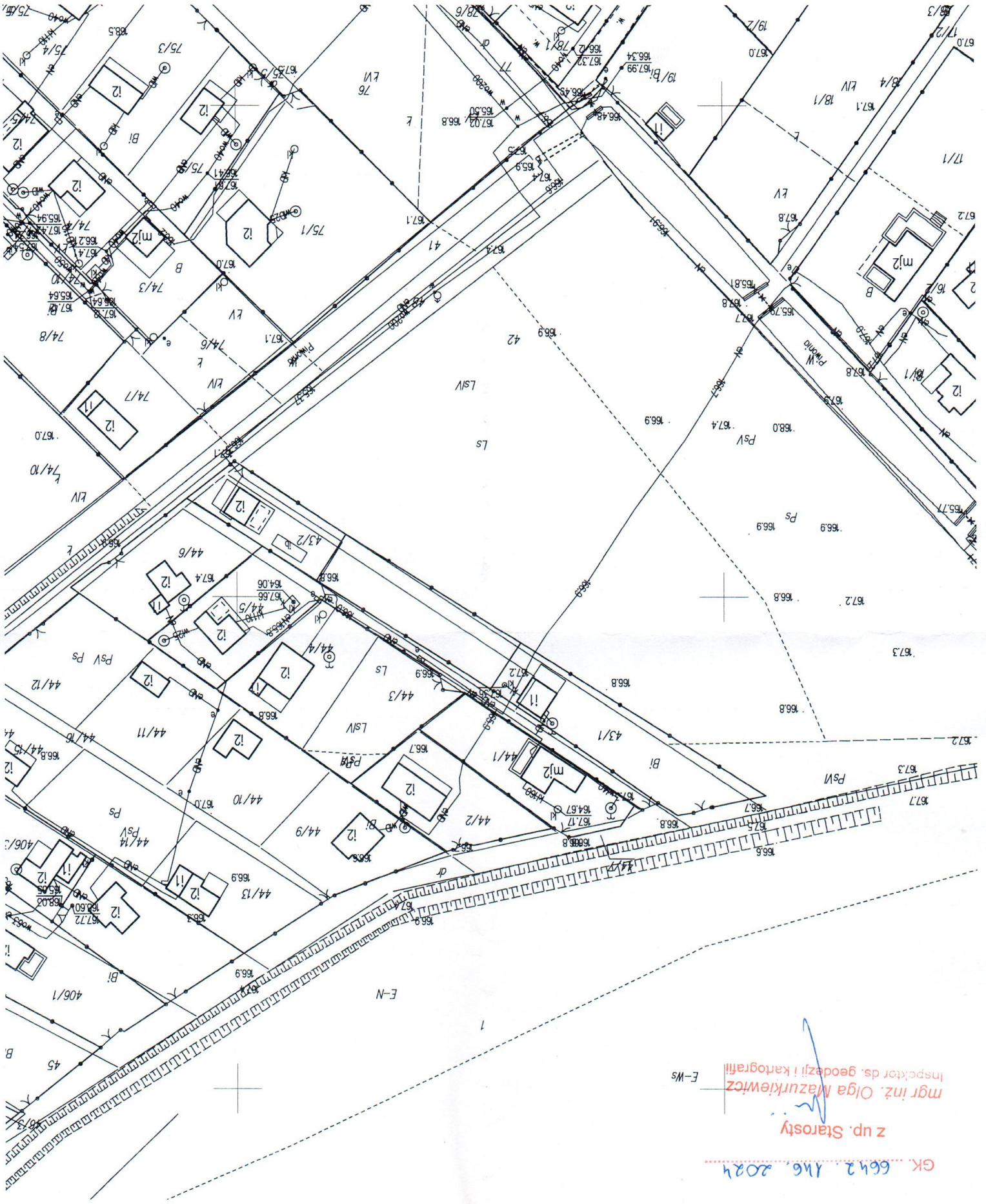
GK. 6642.116.2024

z up. Starosty

mgr inż. Olga Mazurkiewicz
inspektor ds. geodezji i kartografii

E-Ws

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000
Jednostka ewidencyjna: 061002_2 Ludwin
Obręb ewidencyjny: 6 - Jagodno





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Jacek Winnicki Wycena Nieruchomości

22-600 Tomaszów Lubelski, Lwowska 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014932

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: 27/08/2023 - 26/08/2024

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 900.00 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