

# „MMB” – WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIUSZ BUCZMA

26-604 RADOM  
ul. Jana Sebastiana Bacha 33/1

kom. 509-743-290  
e-mail: [mmbradom@gmail.com](mailto:mmbradom@gmail.com)

Rzecznawca majątkowy zrzeszony w Polskim Stowarzyszeniu Rzecznawców Wyceny Nieruchomości,  
ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w PZU SA.

## OPERAT SZACUNKOWY

*dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 55 stanowiącego przedmiot  
spółdzielczego własnościowego prawa położonego w Połańcu w budynku wielorodzinnym nr 4 przy  
ul. Królowej Jadwigi*



Egz. nr 1

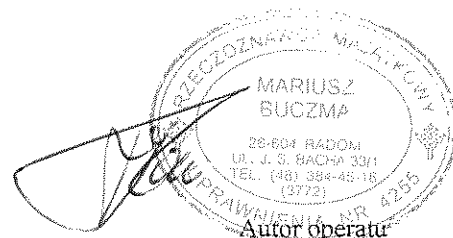


**Autor operatu**  
mgr inż. Mariusz Buczma  
Rzecznawca majątkowy  
uprawnienia numer 4255  
Biegły SO w Kielcach

Radom, 05.02.2024 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis nieruchomości                                 | <p>Lokal mieszkalny nr 55, położony w Połańcu przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym nr 4.</p> <p>Budynek mieszkalny, wielorodzinny, IV i V kondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany w technologii wielkopłytkowej, posiadający instalację: elektr., wod-kan., oddany do użytku w 1985r.</p> <p>Lokal mieszkalny usytuowany jest na IV piętrze i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o łącznej pow. użytk. 51,30m<sup>2</sup>.</p> <p>Stan techniczny lokalu przyjęto jako dobry. Remont został wykonany w 2010r.</p> <p>Dla przedmiotowego lokalu urządzona jest księga wieczysta nr KI1A/00017727/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> |
| Cel wyceny                                         | Sprzedaż przez syndyka masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Oszacowana wartość rynkowa lokalu                  | 276 000 zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Data sporządzenia operatu                          | 05.02.2024 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Numer uprawnień i podpis rzeczoznawcy majątkowego: | mgr inż. Mariusz Buczma<br>uprawnienia numer 4255<br>Biegły SO w Kielcach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Autor operatu  
mgr inż. Mariusz Buczma  
Rzecznik majątkowy  
uprawnienia numer 4255  
Biegły SO w Kielcach

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

|     |                                                                                 |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Przedmiot i zakres wyceny.....                                                  | 4  |
| 2.  | Cel wyceny.....                                                                 | 4  |
| 3.  | Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....                                  | 4  |
| 4.  | Daty istotne dla operatu szacunkowego.....                                      | 4  |
| 5.  | Opis i określenie stanu lokalu.....                                             | 4  |
| 6.  | Funkcja wyznaczona nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego ..... | 6  |
| 7.  | Prezentacja sposobu wyceny.....                                                 | 6  |
| 8.  | Analiza i charakterystyka rynku lokali.....                                     | 7  |
| 9.  | Określenie wartości rynkowej lokalu.....                                        | 9  |
| 10. | Wynik końcowy wyceny.....                                                       | 11 |
| 11. | Klauzule i ustalenia dodatkowe.....                                             | 11 |
| 12. | Załączniki.....                                                                 | 11 |

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 55, położony w Połańcu przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym nr 4. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego urządzona jest KW KIIA/00017727/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej WR prawa własności do przedmiotowego lokalu.

## **2. CEL WYCENY**

Sprzedaż przez syndyka masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa ustna zawarta pomiędzy: Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Sp. z o.o, a autorem tego operatu.

### **3.2. Podstawy prawne wyceny**

1. Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 24.02.2023r. poz. 344 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny Dz. U. 2023r. poz. 1832.

### **3.3. Podstawy merytoryczne**

#### **3.3.1. Przepisy uzupełniające**

1. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece / Dz. U. z 2001r., Nr 124 poz. 1361/z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

#### **3.3.2. Źródła informacji**

1. Odpis KW KIIA/00017727/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych udostępnionej na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych ( zał. 1)..
2. Dane w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych lokali uzyskane z aktów notarialnych w SM w Połańcu, zamieszczone w opinii s. 8 .
3. Dokumentacja fotograficzna (zał. 2).

#### **3.3.3. Materiały pomocnicze**

1. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego. Wyd. PFSRM 2003r.
2. Podstawy Wyceny Nieruchomości Andrzej Hopfer, Henryk Jędrzejewski, wyd. Twiger, Warszawa 2001r.

## **4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Data sporządzenia wyceny                                      | 05.02.2024 r. |
| Data, na którą określono wartość                              | 05.02.2024 r. |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan lokalu | 29.01.2024 r. |
| Data dokonania oględzin lokalu                                | 29.01.2024 r. |

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU

### 5.1. Stan prawny

Stan prawny do lokalu uregulowany jest w księdze wieczystej nr KI1A/00017727/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej stwierdzono, że: właścicielem przedmiotowego lokalu jest: w udz. 1/1 Paweł Grzegorz Kosoń.

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia.

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W SPRAWIE KM 474/22 Z WNIOSKU WIERZycIELA BANK POCZTOWY S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KOSOŃ PAWEŁ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2017-05-05, SYGN. AKT I NC 82/17, PRAWOMOCNEGO POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ Z DNIA 2017-12-11, SYGN. AKT KM 4924/17, POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2022-07-14, SYGN. AKT I CO 457/22

Dział IV Hipoteka.

HIPOTEKA PRZYMUSOWA suma 159 550,65zł

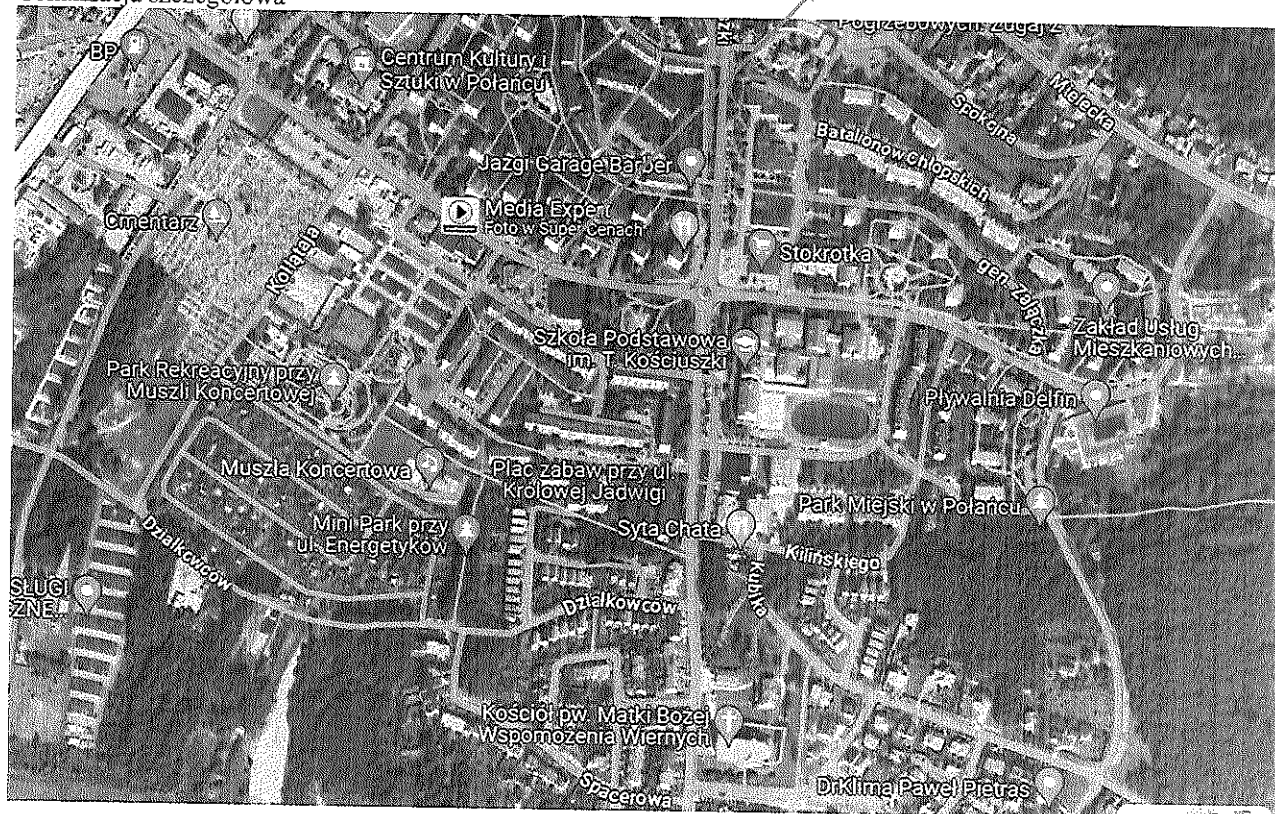
HIPOTEKA PRZYMUSOWA suma 7 258,38 zł

### 5.2. Stan techniczno – użytkowy

#### 5.2.1. Dane lokalizacyjne

Szacowany lokal mieszkalny nr 55 położony jest przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym nr 4, IV i V kondygnacyjnym, zlokalizowanym w Połańcu. Otoczenie budynku stanowią budynki wielorodzinne. Bliskość elem. infrastruktury społecznej tj: parku rozrywki, skateparku, szkoły, przedszkola, żłobku, przychodni, technikum budowlanego. Dojazd do budynku i dostępność komunikacyjna dobra. Lokalizację przyjęto jako korzystną.

Lokalizacja szczegółowa



#### 5.2.2. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wod-kan., centralnego ogrzewania. Dojazd do budynku w którym znajduje się lokal wyceniany zapewnia ulica o nawierzchni asfaltowej.

### 5.2.3. Opis techniczny budynku nr 4

Budynek mieszkalny wielorodzinny, podpiwniczony IV i V kondygnacyjny zrealizowany w technologii wielkopłytywowej, oddany do użytkowania w 1985r. Stan tech. budynku przyjęto jako średni. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno-materiałowe są następujące:

- fundamenty betonowe żelbetowe,
- ściany konstrukcyjne – wielka płyta,
- ściany elewacyjne oraz działowe wielka płyta,
- elewacja tynk cienko warstwowy,
- stolarka okienna indywidualna w lokalach,
- stropy prefabrykowane kanałowe,
- schody wewnętrzne żelbetowe prefabrykowane,
- podłogi w lokalach mieszkalnych indywidualne parkiet lub panele podłogowe,
- tynki w lokalach cem- wap.

Wykończenie zewnętrzne:

- dach stropodach kryty papą termozgrzewalną,
- rynny, rury spustowe z blachy ocynkowanej,

### 5.2.4. Opis lokalu mieszkalnego nr 55

Lokal mieszkalny usytuowany jest na IV piętrze, składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o łącznej pow. użytk. 51,30m<sup>2</sup>. Układ mieszkania jest dwustronny, położenie na kondygnacji środkowej. Remont lokalu wykonany został w 2010r. Stan techn. lokalu przyjęto jako dobry.

Funkcjonalność lokalu dobra – układ pomieszczeń rozkładowy. Lokal posiada balkon.

- |                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| - położenie w budynku  | - IV piętro ,                                                                            |
| - sposób użytkowania   | - lokal mieszkalny,                                                                      |
| - instalacje           | - wod- kan, elektryczna, CO, wentylacyjna,                                               |
| - standard wykończenia | - przeciętny, podłogi panele podłogowe, w pom. mokrych terakota, tynki cem- wap gładkie. |
| - układ funkcjonalny   | - rozkładowy,                                                                            |
| - struktura lokalu     | - 2 pokoje, łazienka z wc, przedpokój łączna pow. 51,30 m <sup>2</sup> .                 |

## 6. Funkcja wyznaczona nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenia terenu nie badano, ponieważ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie obejmuje udziału w nieruchomości wspólnej.

## 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### 7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość rynkową nieruchomości została określona zgodnie z art.150 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

” W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej
- określenia wartości odtworzeniowej
- ustalenia wartości katastralnej ”
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach wg. ust. 2 ” Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto, że przedmiotowy lokal może być przedmiotem obrotu rynkowego stąd wycenę wykonano na podstawie wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dn. z 24.02.2023r. poz. 344 w treści:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, a także biorąc pod uwagę rodzaj lokalu oraz pozyskane dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- informacje o cenach transakcyjnych lokali z rynku lokalnego,
- dane z oględzin lokalu wycenianego i porównawczych,
- inne czynniki cenotwórcze, tj. stan przepisów prawnych, warunki gospodarcze i ekonomiczne na danym terenie.

Zastosowano: Podejście Porównawcze, metodę korygowania ceny średniej

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny. Spośród dostępnych trzech metod podejścia porównawczego: metody korygowania ceny średniej, metody analizy statystycznej rynku i metody porównywania parami, wybrano metodę korygowania ceny średniej kierując się dostępnością danych dotyczących transakcji lokalami podobnymi do wycenianego oraz stanem rozwoju rynku lokalnego.

Istota zastosowanej metody polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego lokalu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu lokali reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako lokale reprezentatywne rozumie się (...) lokale które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Procedura określania wartości rynkowej metodą korygowanej ceny średniej:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianego lokalu z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis lokalu i jego cech rynkowych, odpowiednio dla lokalu o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{sr}$ ,
- 6) Określenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{sr}; C_{max}/C_{sr}]$ ,
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianego lokalu,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianego lokalu wg formuły:

$WR = C_{sr} \times \sum u_i$ ; gdzie:  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę lokalu w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowanej ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa lokalu będącego przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ), a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. W przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Podsumowanie: wartość rynkową lokalu mieszkal. określono Podejściem Porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALI

Wtórny rynek lokali w Połańcu charakteryzuje się średnią ilością zawieranych transakcji kupna – sprzedaży lokali podobnych do wycenianego. Z informacji uzyskanych w biurach zajmujących się obrotem nieruchomościami wynika, że wzajemna relacja między popytem i podażą kształtuje się w zależności od lokalizacji, powierzchni lokalu, standardu wykończenia lokalu i wieku budynku.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych z lat 80 tych ubiegłego wieku
- obszar rynku – m. Połaniec
- okres badania cen – kwiecień 2022 r. + dnia wyceny

Zgodnie z § 3.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny Dz. U. 2023r. poz. 1832, określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu poprzedzono analizą transakcji na rynku lokalnym. Do porównań przyjęto lokale tego samego rodzaju, położone na terenie rynku lokalnego, w budynkach wielorodzinnych. Analizując informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej w Połańcu, zawarte w aktach notarialnych można stwierdzić, że na terenie rynku lokalnego obrót prawami własności do lokali podobnych do wycenianego kształtuje się na małym poziomie. Daje się zaobserwować przewagę popytu nad podażą. Jest wiele powodów większego popytu niż podaży na rynku nieruchomości. Najpierw przyczyny szukać mogliśmy w pandemii COVID-19, a potem w wojnie w Ukrainie. Teraz są to m.in: wysoka inflacja, coraz wyższy koszt finansowania inwestycji w tym niestabilne koszty materiałów budowlanych i pracy.

Z analizy rynku lokalnego wynika, że ceny lokali mieszkal. podobnych do wycenianego – kształtują się w granicach od 4 724,27 zł/m<sup>2</sup> do 5 820,72 zł/m<sup>2</sup> p.u.

W celu uzyskania próbki reprezentatywnej przyjęto transakcje lokalami jakie miały miejsce na terenie rynku lokalnego w okresie nieprzekraczającym 24 mies. między datą transakcji, a datą wyceny.

*Tabela nr 1. Baza danych z cenami transakcyjnymi sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiącymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.*

| l.p | adres                 | Data transakcji | Pow. użytk lokalu w m <sup>2</sup> | Cena transakcyjna w zł | Cena w zł/m <sup>2</sup> p.u |
|-----|-----------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 1.  | K. Jadwigi            | 21.09.23        | 62,00                              | 330 000                | 5 322,58                     |
| 2.  | Zajęczka              | 14.11.23        | 51,03                              | 285 000                | 5 584,95                     |
| 3.  | Kościuszki            | 11.10.23        | 58,40                              | 300 000                | 5 136,99                     |
| 4.  | Kilińskiego           | 11.09.23        | 57,34                              | 322 500                | 5 624,35                     |
| 5.  | K. Jadwigi            | 03.07.23        | 52,90                              | 250 000                | 4 725,90                     |
| 6.  | K. Jadwigi            | 20.06.23        | 58,21                              | 275 000                | 4 724,27                     |
| 7.  | Kołatąja              | 05.05.23        | 58,40                              | 280 000                | 4 794,52                     |
| 8.  | K. Jadwigi            | 02.12.22        | 58,21                              | 297 000                | 5 102,22                     |
| 9.  | Batalionów Chłopskich | 27.10.22        | 61,64                              | 300 000                | 5 820,72                     |
| 10. | Kościuszki            | 22.08.22        | 55,50                              | 300 000                | 5 405,41                     |
| 11. | K. Jadwigi            | 11.04.22        | 55,50                              | 290 000                | 5 225,23                     |
|     |                       |                 |                                    |                        | C <sub>sr</sub> 5 224,29     |



Na podstawie danych z powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{sr}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> pu. lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie  $n = 11$  wynosi  
5 224,29 zł/m<sup>2</sup>

$C_{min}$  – cena minimalna w próbce wynosi 4 724,27 zł/m<sup>2</sup>

$C_{max}$  – cena maksymalna w próbce wynosi 5 820,72 zł/m<sup>2</sup>

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{min}}{C_s} = \frac{4\,724,27}{5\,224,29} = 0,9043$$

$$\frac{C_{max}}{C_s} = \frac{5\,820,72}{5\,224,29} = 1,1142$$

### 8.1. Określenie trendu czasowego w analizowanym obszarze rynku

Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny lokali podobnych do wycenianego pozostawały w okresie objętym badaniem cen na w miarę stabilnym poziomie. W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny jakie wystąpiły w dniu transakcji są aktualne na datę wyceny.

### 8.2. Ustalenie cech i ich wag mających wpływ na ceny lokali na rynku lokalnym

Do określenia wartości rynkowej lokalu w metodzie korygowania ceny średniej przyjęto cechy i ich oceny, które przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich ocena

| L.P. | Rodzaj cechy                | Zróznicowanie cechy                        | Opis                                                                                        |
|------|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Powierzchnia lokalu         | - przeciętna<br>- duża                     | - od 40m <sup>2</sup> do 52m <sup>2</sup><br>- powyżej 52m <sup>2</sup> do 65m <sup>2</sup> |
| 2.   | Położenie lokalu na piętrze | - najlepsze<br>- przeciętne<br>- najgorsze | - I piętro<br>- piętra pośrednie<br>- parter i ostatnie piętro                              |

Ze względu na brak zróznicowania nie uwzględniano cechy lokalizacja.

### 9. Określenie wartości rynkowej lokalu

Wartość rynkową lokalu określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego jest znajomość rynku lokali.

Jako podstawę wyceny przyjmuje się dane z rynku lokalnego. Wycena lokalu przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej – dokonuje się założenia, że wartość rynkowa lokalu powinna się znaleźć w przedziale pomiędzy ceną minimalną  $C_{min}$  i ceną maksymalną  $C_{max}$  oraz powinna spełniać następujące wymogi:

- umożliwić zastosowanie zasady interpolacji dla oszacowania wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego,
- umożliwić określenie wag cech rynkowych dla określenia wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego,

- umożliwić zastosowanie zasady ekstrapolacji w sytuacji gdy wyceniany lokal posiada parametry w zakresie cech rynkowych lepsze od parametrów lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od parametrów lokalu o cenie minimalnej – ekstrapolacja pozwala na określenie wartości poza przedziałem  $[C_{\min}, C_{\max}]$ ,
- zabezpieczyć rzeczoznawcę przed popełnieniem zasadniczych błędów, gdyż szacowany lokal jest konfrontowany z zakresem cen na rynku lokali.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- dokonano analizy rynku lokalnego lokali na podstawie transakcji rynkowych – określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową lokalu;
- określono wartość rynkową przedmiotowego lokalu.

Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie popytu na lokale mieszkalne podobne do wycenianego.

### 9.1. Opis lokali o cenie minimalnej $C_{\min}$ i maksymalnej $C_{\max}$

#### **Lokal o cenie minimalnej**

Lokal o pow. 58,21m<sup>2</sup>, który osiągnął cenę najniższą położony jest w Połańcu przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym na III piętrze ostatnim. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki. Stan techniczny lokalu dobry. Budynek znajduje się w bezpośrednim otoczeniu zabudowy wielorodzinnej.. Dostępność komunikacyjna dobra.

#### **Lokal o cenie maksymalnej**

Lokal o pow. 61.64m<sup>2</sup>, który osiągnął cenę najniższą położony jest w Połańcu przy ul. Batalionów Chłopskich w budynku wielorodzinnym na II piętrze pośrednim. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki. Stan techniczny lokalu dobry. Budynek znajduje się w bezpośrednim otoczeniu zabudowy wielorodzinnej.. Dostępność komunikacyjna dobra.

Tabela nr 3. Ocena cech rynkowych dotyczących lokali mieszkalnych.

| Lp. | Cechy rynkowe               | Charakterystyka |            |            |
|-----|-----------------------------|-----------------|------------|------------|
|     |                             | Lokal wyceniany | $C_{\min}$ | $C_{\max}$ |
| 1.  | Powierzchnia lokalu         | przeciętna      | duża       | duża       |
| 2.  | Położenie lokalu na piętrze | najgorsze       | najgorsze  | przeciętne |

### 9.2. Ustalenie wag cech rynkowych i wartości współczynników korygujących

Wagi cech rynkowych określono na podstawie analizy własnej, wyniki analizy przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Ustalenie wag cech rynkowych i wartości współczynników korygujących

| L.p. | Rodzaj cechy                | Waga w % | Zakres współczynnika |        | wartość współczynnika |
|------|-----------------------------|----------|----------------------|--------|-----------------------|
|      |                             |          | dolny                | górnny |                       |
| 1.   | Powierzchnia lokalu         | 60       | 0,5426               | 0,6685 | 0,6685                |
| 2.   | Położenie lokalu na piętrze | 40       | 0,3617               | 0,4457 | 0,3617                |
|      | Suma                        | 100      | 0,9043               | 1,1142 | 1,0302                |

Wartość rynkowa ( $W_R$ ) 1 m<sup>2</sup> lokalu wynosi:

$$W_r = C_{sr} \times \sum U_i$$

$$W_R = 5\,224,29 \text{ zł/m}^2 \times 1,0302 = 5\,382,06 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu wynosi :

$$W_R = 5\,382,06 \text{ zł} \cdot 51,30 \text{ m}^2 \approx 276\,100 \text{ zł}$$

przyjęto: 276 000 zł

#### 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu wynosi:

276 000 zł

słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

*Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT i należy ją traktować jako wartość netto.*

*zgodnie z § 79.2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny  
Dz. U. 2023r. poz. 1832.*

Określona wartość rynkowa lokalu mieści się w przedziale cenowym [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ].

Analizując poszczególne cechy można wysunąć wniosek, aby określoną wartość rynkową uznać za realną na podstawie, której można sprzedać na rynku lokal przy spełnieniu wszystkich ograniczeń wynikających z przepisów prawa, a w szczególności zakłada się, że: strony umowy kupna sprzedaży nie będą działać w sytuacji przymusowej, upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy.

#### 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Operat może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników na rynku lokalnym nieruchomości.
- Opis techniczny budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody autora.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianego lokalu i garażu. Stan lokalu przyjęto na podstawie oględzin i informacji uzyskanej od zlecniodawcy. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny lokalu i nie odpowiada za rzeczy ukryte przedmiotu wyceny.

#### 12. Załączniki

1. Odpis KW K11A/00017727/0 (zał. 1).
2. Dokumentacja fotograficzna (zał. 2).
3. Ubezpieczenie od OC rzeczoznawcy majątkowego (zał. 3).



mgr inż. Mariusz Buczma  
Rzeczoznawca majątkowy  
uprawnienia numer 4255  
Biegły SO w Kielcach

Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

| Numer i nazwa pola             | Indeks | Treść pola |
|--------------------------------|--------|------------|
|                                | Wpisu  | ---        |
| 1. Numer bieżący nieruchomości | 1      | 1          |

Rubryka 1.3 - Położenie

| Lp. | Numer i nazwa pola  | Indeks | Treść pola     |
|-----|---------------------|--------|----------------|
|     |                     | Wpisu  | ---            |
| .   | 1. Numer porządkowy | 1      | 1              |
|     | 2. Województwo      | 1      | ŚWIĘTOKRZYSKIE |
|     | 3. Powiat           | 1      | STASZÓW        |
|     | 4. Gmina            | 1      | POŁANIEC       |
|     | 5. Miejscowość      | 1      | POŁANIEC       |
|     | 6. Dzielnica        | ---    | ---            |

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

| Lp. | Numer i nazwa pola                |    |                         | Indeks | Treść pola       |
|-----|-----------------------------------|----|-------------------------|--------|------------------|
|     |                                   |    |                         | Wpisu  | ---              |
| 1.  | 1. Identyfikator lokalu           |    |                         | ---    | ---              |
|     | 2. Ulica                          |    |                         | 1      | KRÓLOWEJ JADWIGI |
|     | 3. Numer budynku                  |    |                         | 1      | 4                |
|     | 4. Numer lokalu                   |    |                         | 1      | 55               |
|     | 5. Przeznaczenie lokalu           |    |                         | 1      | LOKAL MIESZKALNY |
|     | 6. Opis lokalu                    | 1. | A: rodzaj izby          | 1      | POKÓJ            |
|     |                                   |    | B: liczba izb           | 1      | 2                |
|     |                                   | 2. | A: rodzaj izby          | 1      | KUCHNIA          |
|     |                                   |    | B: liczba izb           | 1      | 1                |
|     | 7. Opis pomieszczeń przynależnych | 1. | A: rodzaj pomieszczenia | ---    | ---              |
|     |                                   |    | B: liczba pomieszczeń   | ---    | ---              |

|                                           |              |                               |     |              |
|-------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----|--------------|
| 8. Kondygnacja                            |              |                               | 1   | 5,0          |
| 9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej | Numer księgi | 1.                            | --- | / /          |
| 10. Nieruchomość zabudowana budynkiem     | 1.           | A: numer księgi wieczystej    | --- | ---          |
|                                           |              | B: numer obrębu ewidencyjnego | --- | ---          |
|                                           |              | C: numer działki ewidencyjnej | 1   | 6835/1       |
|                                           | 2.           | A: numer księgi wieczystej    | 1   | / 00017555 / |
|                                           |              | B: numer obrębu ewidencyjnego | --- | ---          |
|                                           |              | C: numer działki ewidencyjnej | --- | ---          |
| 11. Odrębność                             |              |                               | 1   | NIE          |

### Rubryka 1.5 - Obszar

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Obszar          | 1      | 51,3000 M2 |

### Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

### Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.9 - Komentarz

#### Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

| Numer i nazwa pola                                                                                                                                                                                           | Indeks | Treść pola |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
|                                                                                                                                                                                                              | Wpisu  | ---        |
| A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej | ---    | ---        |
| B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale                                                                                                                                            | ---    | 1          |

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

| Nr | Zestawienie rubryk - podstaw wpisów          |                    |                            |        |            |
|----|----------------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------|------------|
| 1  | Dane o wniosku                               |                    | DZ. KW. // 00000211 / 93 / |        |            |
|    | Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania) |                    |                            |        |            |
|    | Lp.                                          | Numer i nazwa pola | Indeks                     | podst. | Treść pola |
|    |                                              |                    | Wpisu                      | Wykr.  |            |
|    | ---                                          |                    |                            |        |            |
|    |                                              |                    |                            |        |            |

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ****Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

| Nr                                 | Zestawienie rubryk - podstaw wpisów             |                    |                            |        |                        |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------|------------------------|
| 2                                  | Dane o wniosku                                  |                    | DZ. KW. // 00000211 / 93 / |        |                        |
| <b>Podrubryka - Inna podstawa</b>  |                                                 |                    |                            |        |                        |
| Lp.                                | Numer i nazwa pola                              |                    | Indeks                     | podst. | Treść pola             |
|                                    |                                                 |                    | Wpisu                      | Wykr.  | ---                    |
| 1.                                 | 1. Wskazanie podstawy                           |                    | ---                        | ---    | PRZYDZIAŁ LOKALU       |
|                                    | 2. Sygnatura                                    |                    |                            |        | MIESZKALNEGO           |
|                                    | 3. Data wydania                                 |                    |                            |        | NR 854/339/92          |
|                                    | 4. Wystawca                                     |                    |                            |        | 1992-12-17             |
|                                    |                                                 |                    |                            |        | ZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA |
|                                    |                                                 |                    |                            |        | MIESZKANIOWA W POŁAŃCU |
| <b>Położenie dokumentu</b>         |                                                 |                    |                            |        |                        |
| 1.                                 | Położenie dokumentu                             | 5. Numer karty akt | ---                        | ---    | ---                    |
|                                    |                                                 | 6. Numer księgi    |                            |        | //                     |
| 3                                  | Dane o wniosku                                  |                    | DZ. KW. // 00002251 / 01 / |        |                        |
| <b>Podrubryka - Akt notarialny</b> |                                                 |                    |                            |        |                        |
| Lp.                                | Numer i nazwa pola                              |                    | Indeks                     | podst. | Treść pola             |
|                                    |                                                 |                    | Wpisu                      | Wykr.  | ---                    |
| 1.                                 | 1. Tytuł aktu                                   |                    | ---                        | ---    | UMOWA SPRZEDAŻY        |
|                                    | 2. Numer rep A                                  |                    |                            |        | 2499/2001              |
|                                    | 3. Data sporządzenia                            |                    |                            |        | 2001-12-06             |
| Notariusz                          | 4. Imię pierwsze                                |                    |                            |        | MAŁGORZATA             |
|                                    | 5. Imię drugie                                  |                    |                            |        | ---                    |
|                                    | 6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego |                    |                            |        | DULĘBA                 |
|                                    | 7. Drugi człon nazwiska złożonego               |                    |                            |        | ---                    |
|                                    | 8. Siedziba                                     |                    |                            |        | POŁANIEC               |
| <b>Położenie dokumentu</b>         |                                                 |                    |                            |        |                        |
| 1.                                 | Położenie dokumentu                             | 9. Numer karty akt | ---                        | ---    | 10, 11                 |
|                                    |                                                 | 10. Numer księgi   |                            |        | //                     |
| 4                                  | Dane o wniosku                                  |                    | DZ. KW. // 00001085 / 04 / |        |                        |
| <b>Podrubryka - Akt notarialny</b> |                                                 |                    |                            |        |                        |
| Lp.                                | Numer i nazwa pola                              |                    | Indeks                     | podst. | Treść pola             |
|                                    |                                                 |                    | Wpisu                      | Wykr.  | ---                    |
| 1.                                 | 1. Tytuł aktu                                   |                    | ---                        | ---    | UMOWA SPRZEDAŻY        |

Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Podrubryka 2.5.1 - Udział

| Lp. | Numer i nazwa pola        | Indeks  | Treść pola |
|-----|---------------------------|---------|------------|
|     |                           | Wpisu   | ---        |
| 1.  | 1. Numer udziału w prawie | 2, 3, 4 | 1          |
|     | 2. Wielkość udziału       | 2, 3, 4 | 1 / 1      |
|     | 3. Rodzaj wspólności      | ---     | ---        |

Podrubryka 2.5.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.5.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.5.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.5.5 - Osoba fizyczna

| Lp. | Numer i nazwa pola                              |    | Indeks  | Treść pola  |
|-----|-------------------------------------------------|----|---------|-------------|
|     |                                                 |    | Wpisu   | ---         |
| 1.  | 1. Lista wskazań udziałów w prawie              | 1. | 2, 3, 4 | 1           |
|     | 2. Imię pierwsze                                |    | 2, 3, 4 | PAWEŁ       |
|     | 3. Imię drugie                                  |    | 2, 3, 4 | GRZEGORZ    |
|     | 4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego |    | 2, 3, 4 | KOSOŃ       |
|     | 5. Drugi człon nazwiska złożonego               |    | ---     | ---         |
|     | 6. Imię ojca                                    |    | 2, 3, 4 | STANISŁAW   |
|     | 7. Imię matki                                   |    | 2, 3, 4 | KAZIMIERA   |
|     | 8. PESEL                                        |    | 2, 3, 4 | 80043012374 |

Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Numer wpisu     | 9      | 1          |

Rubryka 3.3 - Napis

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Napis           | ---    | ---        |

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

| Numer i nazwa pola                                 |    | Indeks                     | Treść pola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |    | Wpisu                      | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Rodzaj wpisu                                    |    | 9                          | INNY WPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2. Treść wpisu                                     |    | 9                          | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W SPRAWIE KM 474/22 Z WNIOSKU WIERZYCIELA BANK POCZTOWY S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KOSOŃ PAWEŁ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2017-05-05, SYGN. AKT I NC 82/17, PRAWOMOCNEGO POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ Z DNIA 2017-12-11, SYGN. AKT KM 4924/17, POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2022-07-14, SYGN. AKT I CO 457/22 |
| 3. Przedmiot wykonywania                           |    | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. Pierwszeństwo                                   |    | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa |    | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. Lista nieruchomości współobciążonych            | 1. | A: numer księgi wieczystej | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                    |    | B: numer wpisu             | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7. Rodzaj zmiany                                   | 1. | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

| Lp. | Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola                   |
|-----|--------------------|--------|------------------------------|
|     |                    | Wpisu  | ---                          |
| 1.  | 1. Nazwa           | 9      | BANK POCZTOWY SPÓŁKA AKCYJNA |



Okładka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

| Numer i nazwa pola             | Indeks | Treść pola |
|--------------------------------|--------|------------|
|                                | Wpisu  | ---        |
| 1. Numer hipoteki (roszczenia) | 5      | 1          |

Rubryka 4.3 - Napis

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Napis           | ---    | ---        |

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

| Numer i nazwa pola                                     |    |                             |    | Indeks | Treść pola                                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------|----|-----------------------------|----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                        |    |                             |    | Wpisu  | ---                                                                                                                                                  |  |
| 1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)                        |    |                             |    | 5      | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                                                                                                  |  |
| 2. Suma                                                |    |                             |    | 5      | 159550,65                                                                                                                                            |  |
| 3. Suma słownie                                        |    |                             |    | 5      | STO PIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT 65/100                                                                                        |  |
| 4. Waluta sumy                                         |    |                             |    | 5      | Zł                                                                                                                                                   |  |
| 5. Odsetki                                             |    | A: rodzaj odsetek           |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
|                                                        |    | B: wysokość odsetek         |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 6. Udział                                              |    |                             | 1. | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej              |    |                             | 1. | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego       | 1. | A: numer wierzytelności     | 1. | 5      | 1                                                                                                                                                    |  |
|                                                        |    | B: wierzytelność            | 1. | 5      | WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM                                                 |  |
|                                                        |    | C: stosunek prawny          | 1. | 5      | NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM I NC 82/17 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05-09-2017 R. WYD. PRZEZ SO W KIELCACH I WYDZIAŁ CYWILNY |  |
| 9. Termin zapłaty                                      |    |                             |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 10. Pierwszeństwo                                      |    |                             | 1. | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa |    |                             |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 12. Księga współobciążona                              | 1. | A: nr księgi wieczystej     |    | ---    | //                                                                                                                                                   |  |
|                                                        |    | B: nr hipoteki (roszczenia) |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |
| 13. Inne informacje                                    |    |                             |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |  |

14. Numer hipoteki w RZHLZ

---

15. Rodzaj zmiany

1.

---

**Wierzyciel hipoteczny****Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

| Lp. | Numer i nazwa pola        | Indeks | Treść pola                   |
|-----|---------------------------|--------|------------------------------|
|     |                           | Wpisu  |                              |
| 1.  | 1. Nazwa                  | 5      | BANK POCZTOWY SPÓŁKA AKCYJNA |
|     | 2. Siedziba               | 5      | BYDGOSZCZ                    |
|     | 3. REGON                  | 5      | 002482470                    |
|     | 4. Stan przejściowy       | ---    | ---                          |
|     | 5. Administrator hipoteki | ---    | ---                          |
|     | 6. KRS                    | 5      | 0000010821                   |

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)**

| Numer i nazwa pola             | Indeks  | Treść pola |
|--------------------------------|---------|------------|
|                                | Wpisu   |            |
| 1. Numer hipoteki (roszczenia) | 6, 7, 8 | 2          |

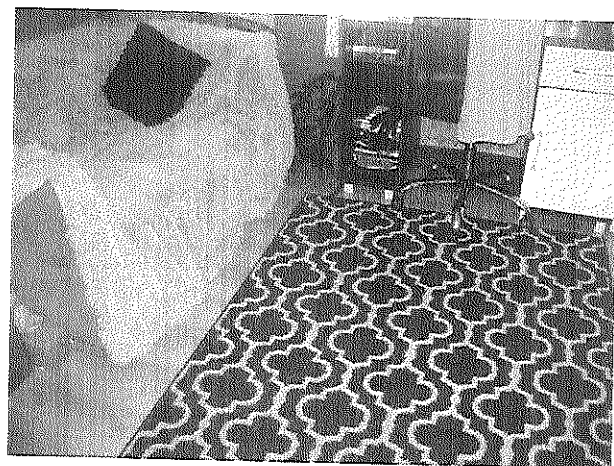
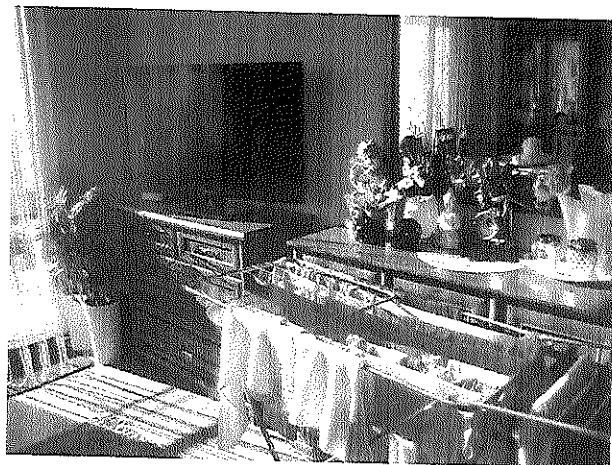
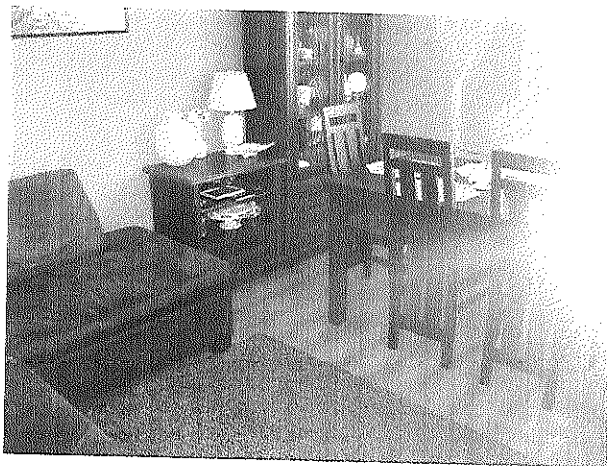
**Rubryka 4.3 - Napis**

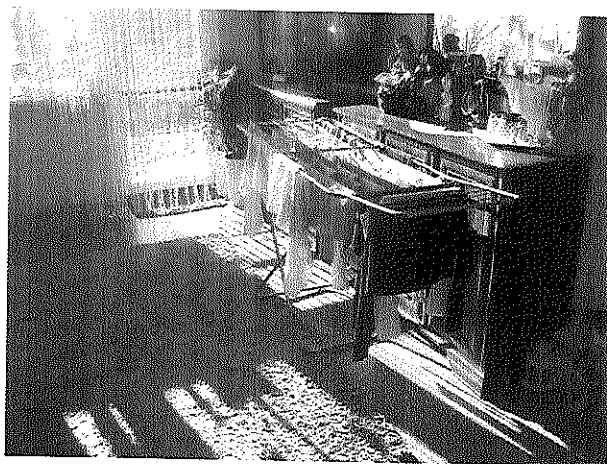
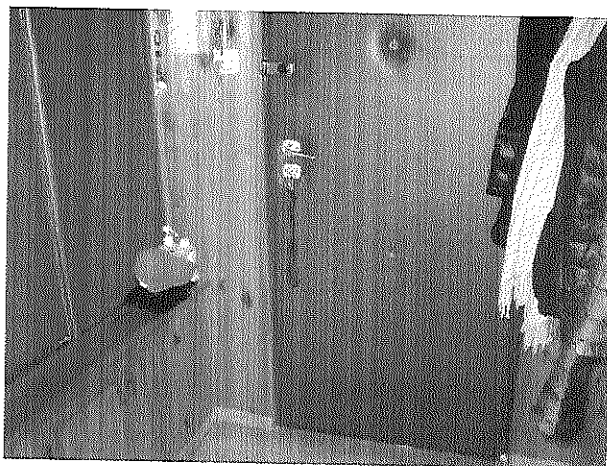
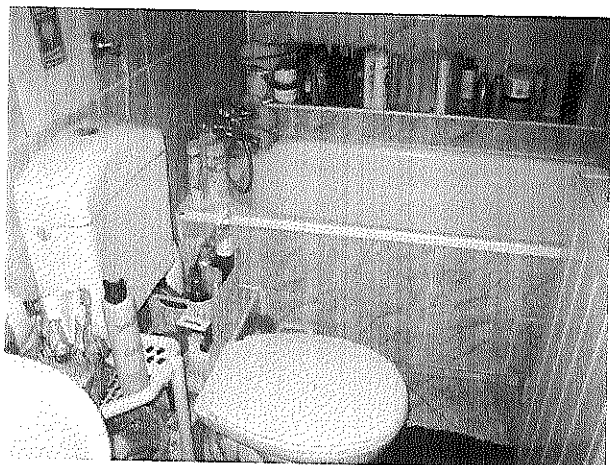
| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  |            |
| 1. Napis           | ---    | ---        |

**Rubryka 4.4 - Treść wpisu****Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

| Numer i nazwa pola                               |                     | Indeks                  | Treść pola                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  |                     | Wpisu                   |                                                                                                               |
| 1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)                  |                     | 6, 7, 8                 | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                                                           |
| 2. Suma                                          |                     | 6, 7, 8                 | 7258,38                                                                                                       |
| 3. Suma słownie                                  |                     | 6, 7, 8                 | SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT OSIEM 38/100                                                             |
| 4. Waluta sumy                                   |                     | 6, 7, 8                 | ZŁ                                                                                                            |
| 5. Odsetki                                       | A: rodzaj odsetek   | ---                     | ---                                                                                                           |
|                                                  | B: wysokość odsetek | ---                     | ---                                                                                                           |
| 6. Udział                                        |                     | 1.                      | ---                                                                                                           |
| 7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej        |                     | 1.                      | ---                                                                                                           |
| 8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego | 1.                  | A: numer wierzytelności | 1.                                                                                                            |
|                                                  |                     | B: wierzytelność        | 1.                                                                                                            |
|                                                  |                     | C: stosunek prawny      | 1.                                                                                                            |
|                                                  |                     | 6, 7, 8                 | 1                                                                                                             |
|                                                  |                     | 6, 7, 8                 | WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE I KOSZTAMI PROCESU WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY |
|                                                  |                     | ---                     | ---                                                                                                           |

Dokumentacja fotograficzna







# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**MMB Wycena Nieruchomości Mariusz  
Buczma**

**26-604 RADOM, BACHA 33 / 1**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0015651**

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: 24/01/2024 - 23/01/2025**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 428.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista dla Ubezpieczonych

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



# „MMB” – WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIUSZ BUCZMA

26-604 RADOM  
ul. Jana Sebastiana Bacha 33/1

kom. 509-743-290  
e-mail: [mmbradom@gmail.com](mailto:mmbradom@gmail.com)

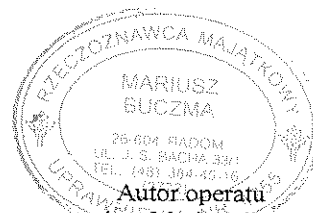
Rzecznawca majątkowy zrzeszony w Polskim Stowarzyszeniu Rzecznawców Wyceny Nieruchomości,  
ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w PZU SA.

## OPERAT SZACUNKOWY

*dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 55 stanowiącego przedmiot  
spółdzielczego własnościowego prawa położonego w Polańcu w budynku wielorodzinnym nr 4 przy  
ul Królowej Jadwigi*



Egz. nr 2



Autor operatu  
mgr inż. Mariusz Buczma  
Rzecznawca majątkowy  
uprawnienia numer 4255  
Biegły SO w Kielcach

Radom, 05.02.2024 r.

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis nieruchomości                                 | <p>Lokal mieszkalny nr 55, położony w Połańcu przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym nr 4.</p> <p>Budynek mieszkalny, wielorodzinny, IV i V kondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany w technologii wielkopłytowej, posiadający instalację: elektr., wod-kan., oddany do użytku w 1985r.</p> <p>Lokal mieszkalny usytuowany jest na IV piętrze i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o łącznej pow. użytk. 51,30m<sup>2</sup>.</p> <p>Stan techniczny lokalu przyjęto jako dobry. Remont został wykonany w 2010r.</p> <p>Dla przedmiotowego lokalu urządzona jest księga wieczysta nr KI1A/00017727/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> |
| Cel wyceny                                         | Sprzedaż przez syndyka masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Oszacowana wartość rynkowa lokalu                  | 276 000 zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data sporządzenia operatu                          | 05.02.2024 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Numer uprawnień i podpis rzeczoznawcy majątkowego: | mgr inż. Mariusz Buczma<br>uprawnienia numer 4255<br>Biegły SO w Kielcach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |


  
**Autor operatu**  
 mgr inż. Mariusz Buczma  
 Rzeczoznawca majątkowy  
 uprawnienia numer 4255  
 Biegły SO w Kielcach

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

|     |                                                                                 |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Przedmiot i zakres wyceny.....                                                  | 4  |
| 2.  | Cel wyceny.....                                                                 | 4  |
| 3.  | Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....                                  | 4  |
| 4.  | Daty istotne dla operatu szacunkowego.....                                      | 4  |
| 5.  | Opis i określenie stanu lokalu.....                                             | 4  |
| 6.  | Funkcja wyznaczona nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego ..... | 6  |
| 7.  | Przedstawienie sposobu wyceny.....                                              | 6  |
| 8.  | Analiza i charakterystyka rynku lokali.....                                     | 7  |
| 9.  | Określenie wartości rynkowej lokalu.....                                        | 9  |
| 10. | Wynik końcowy wyceny.....                                                       | 11 |
| 11. | Klauzule i ustalenia dodatkowe.....                                             | 11 |
| 12. | Załączniki.....                                                                 | 11 |



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 55, położony w Połańcu przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym nr 4. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego urządzona jest KW KI1A/00017727/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej WR prawa własności do przedmiotowego lokalu.

## **2. CEL WYCENY**

Sprzedaż przez syndyka masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa ustna zawarta pomiędzy: Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Sp. z o.o, a autorem tego operatu.

### **3.2. Podstawy prawne wyceny**

1. Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 24.02.2023r. poz. 344 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny Dz. U. 2023r. poz. 1832.

### **3.3. Podstawy merytoryczne**

#### **3.3.1. Przepisy uzupełniające**

1. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece / Dz. U. z 2001r., Nr 124 poz. 1361/z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

#### **3.3.2. Źródła informacji**

1. Odpis KW KI1A/00017727/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych udostępnionej na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych ( zał. 1)..
2. Dane w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych lokali uzyskane z aktów notarialnych w SM w Połańcu, zamieszczone w opinii s. 8 .
3. Dokumentacja fotograficzna (zał. 2).

#### **3.3.3. Materiały pomocnicze**

1. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa, Biblioteczka Rzeczoznawcy Majątkowego. Wyd. PFSRM 2003r.
2. Podstawy Wyceny Nieruchomości Andrzej Hopfer, Henryk Jędrzejewski, wyd. Twiger, Warszawa 2001r.

## **4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO**

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Data sporządzenia wyceny                                      | 05.02.2024 r. |
| Data, na którą określono wartość                              | 05.02.2024 r. |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan lokalu | 29.01.2024 r. |
| Data dokonania oględzin lokalu                                | 29.01.2024 r. |

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU

### 5.1. Stan prawny

Stan prawny do lokalu uregulowany jest w księdze wieczystej nr KI1A/00017727/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Staszowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie badania przedmiotowej księgi wieczystej stwierdzono, że: właścicielem przedmiotowego lokalu jest: w udz. 1/1 Paweł Grzegorz Kosoń.

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia.

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W SPRAWIE KM 474/22 Z WNIOSKU WIERZYCIELA BANK POCZTOWY S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KOSOŃ PAWEŁ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2017-05-05, SYGN. AKT I NC 82/17, PRAWOMOCNEGO POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ Z DNIA 2017-12-11, SYGN. AKT KM 4924/17, POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2022-07-14, SYGN. AKT I CO 457/22

Dział IV Hipoteka.

HIPOTEKA PRZYMUSOWA suma 159 550,65zł

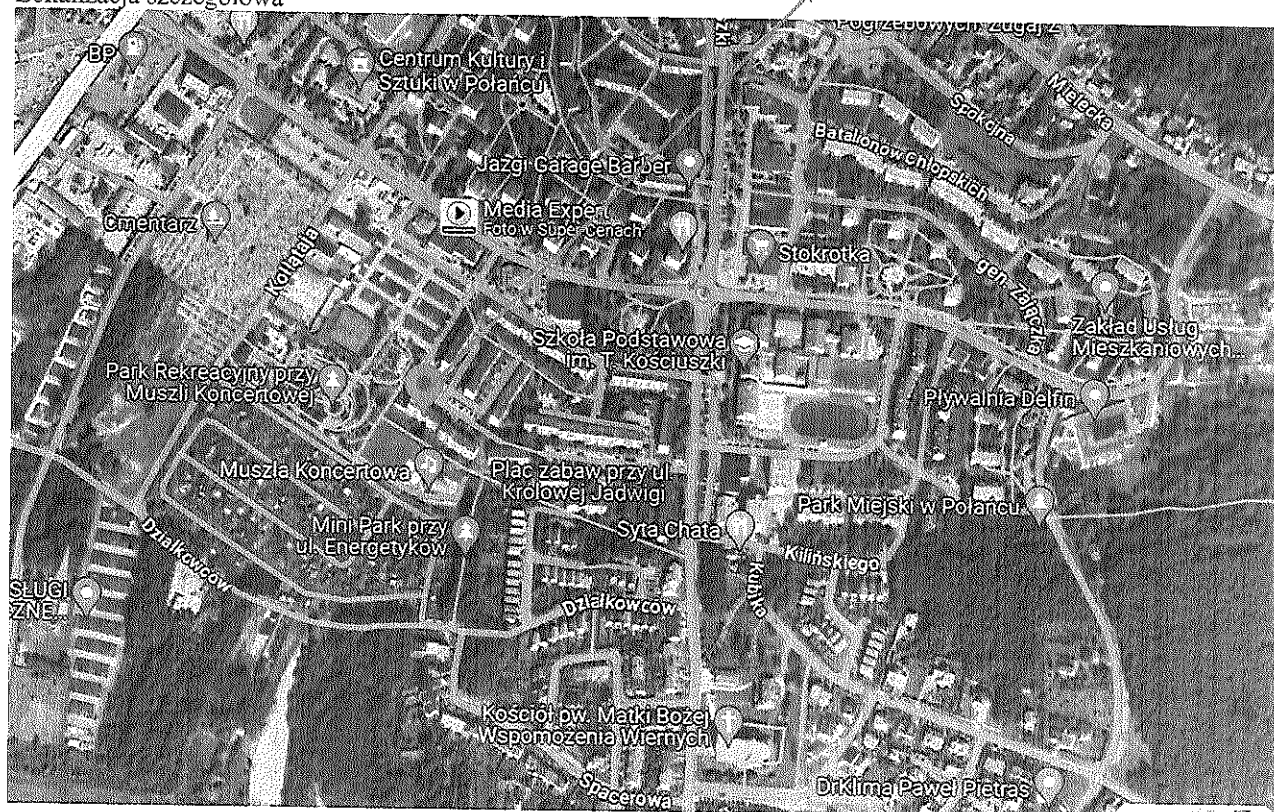
HIPOTEKA PRZYMUSOWA suma 7 258,38 zł

### 5.2. Stan techniczno – użytkowy

#### 5.2.1. Dane lokalizacyjne

Szacowany lokal mieszkalny nr 55 położony jest przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym nr 4. IV i V kondygnacyjnym, zlokalizowanym w Połańcu. Otoczenie budynku stanowią budynki wielorodzinne. Bliskość elem. infrastruktury społecznej tj: parku rozrywki, skateparku, szkoły, przedszkola, żłobku, przychodni, technikum budowlanego. Dojazd do budynku i dostępność komunikacyjna dobra. Lokalizację przyjęto jako korzystną.

Lokalizacja szczegółowa



#### 5.2.2. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wod-kan., centralnego ogrzewania. Dojazd do budynku w którym znajduje się lokal wyceniany zapewnia ulica o nawierzchni asfaltowej.

### 5.2.3. Opis techniczny budynku nr 4

Budynek mieszkalny wielorodzinny, podpiwniczony IV i V kondygnacyjny zrealizowany w technologii wielkopłytkowej, oddany do użytkowania w 1985r. Stan tech. budynku przyjęto jako średni. Rozwiązania budowlane konstrukcyjno-materiałowe są następujące:

- fundamenty betonowe żelbetowe,
- ściany konstrukcyjne – wielka płyta,
- ściany elewacyjne oraz działowe wielka płyta,
- elewacja tynk cienko warstwowy,
- stolarka okienna indywidualna w lokalach,
- stropy prefabrykowane kanałowe,
- schody wewnętrzne żelbetowe prefabrykowane,
- podłogi w lokalach mieszkalnych indywidualne parkiet lub panele podłogowe,
- tynki w lokalach cem- wap.

Wykończenie zewnętrzne:

- dach stropodach kryty papą termozgrzewalną,
- rynny, rury spustowe z blachy ocynkowanej,

### 5.2.4. Opis lokalu mieszkalnego nr 55

Lokal mieszkalny usytuowany jest na IV piętrze, składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o łącznej pow. użytk. 51,30m<sup>2</sup>. Układ mieszkania jest dwustronny, położenie na kondygnacji środkowej. Remont lokalu wykonany został w 2010r. Stan techn. lokalu przyjęto jako dobry.

Funkcjonalność lokalu dobra – układ pomieszczeń rozkładowy. Lokal posiada balkon.

- |                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| - położenie w budynku  | - IV piętro ,                                                                            |
| - sposób użytkowania   | - lokal mieszkalny,                                                                      |
| - instalacje           | - wod- kan, elektryczna, CO, wentylacyjna,                                               |
| - standard wykończenia | - przeciętny, podłogi panele podłogowe, w pom. mokrych terakota, tynki cem- wap gładkie. |
| - układ funkcjonalny   | - rozkładowy,                                                                            |
| - struktura lokalu     | - 2 pokoje, łazienka z wc, przedpokój łączna pow. 51,30 m <sup>2</sup> .                 |

## 6. Funkcja wyznaczona nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenia terenu nie badano, ponieważ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie obejmuje udziału w nieruchomości wspólnej.

## 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

### 7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość rynkową nieruchomości została określona zgodnie z art.150 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

” W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej
- określenia wartości odtworzeniowej
- ustalenia wartości katastralnej ”
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach wg. ust. 2 ” Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto, że przedmiotowy lokal może być przedmiotem obrotu rynkowego stąd wycenę wykonano na podstawie wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dn. z 24.02.2023r. poz. 344 w treści:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, a także biorąc pod uwagę rodzaj lokalu oraz pozyskane dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- informacje o cenach transakcyjnych lokali z rynku lokalnego,
- dane z oględzin lokalu wycenianego i porównawczych,
- inne czynniki cenotwórcze, tj. stan przepisów prawnych, warunki gospodarcze i ekonomiczne na danym terenie.

Zastosowano: Podejście Porównawcze, metodę korygowania ceny średniej

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny.

Spośród dostępnych trzech metod podejścia porównawczego: metody korygowania ceny średniej, metody analizy statystycznej rynku i metody porównywania parami, wybrano metodę korygowania ceny średniej kierując się dostępnością danych dotyczących transakcji lokalami podobnymi do wycenianego oraz stanem rozwoju rynku lokalnego.

Istota zastosowanej metody polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego lokalu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu lokali reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako lokale reprezentatywne rozumie się (...) lokale które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Procedura określania wartości rynkowej metodą korygowanej ceny średniej:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianego lokalu z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis lokalu i jego cech rynkowych, odpowiednio dla lokalu o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{sr}$ ,
- 6) Określenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{sr}; C_{max}/C_{sr}]$ ,
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianego lokalu,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianego lokalu wg formuły:

$WR = C_{sr} \times \sum u_i$ ; gdzie:  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę lokalu w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowanej ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa lokalu będącego przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ), a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę.

B/. W przypadku, gdy wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Podsumowanie: wartość rynkową lokalu mieszkal. określono Podejściem Porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALI

Wtórny rynek lokali w Połańcu charakteryzuje się średnią ilością zawieranych transakcji kupna – sprzedaży lokali podobnych do wycenianego. Z informacji uzyskanych w biurach zajmujących się obrotem nieruchomościami wynika, że wzajemna relacja między popytem i podażą kształtuje się w zależności od lokalizacji, powierzchni lokalu, standardu wykończenia lokalu i wieku budynku.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych z lat 80 tych ubiegłego wieku
- obszar rynku – m. Połaniec
- okres badania cen – kwiecień 2022 r. ÷ dnia wyceny

Zgodnie z § 3.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny Dz. U. 2023r. poz. 1832, określenie wartości rynkowej przedmiotowego lokalu poprzedzono analizą transakcji na rynku lokalnym. Do porównań przyjęto lokale tego samego rodzaju, położone na terenie rynku lokalnego, w budynkach wielorodzinnych. Analizując informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej w Połańcu, zawarte w aktach notarialnych można stwierdzić, że na terenie rynku lokalnego obrót prawami własności do lokali podobnych do wycenianego kształtuje się na małym poziomie. Daje się zaobserwować przewagę popytu nad podażą. Jest wiele powodów większego popytu niż podaży na rynku nieruchomości. Najpierw przyczyny szukać mogliśmy w pandemii COVID-19, a potem w wojnie w Ukrainie. Teraz są to m.in: wysoka inflacja, coraz wyższy koszt finansowania inwestycji w tym niestabilne koszty materiałów budowlanych i pracy.

Z analizy rynku lokalnego wynika, że ceny lokali mieszkal. podobnych do wycenianego – kształtują się w granicach od 4 724,27 zł/m<sup>2</sup> do 5 820,72 zł/m<sup>2</sup> p.u.

W celu uzyskania próbki reprezentatywnej przyjęto transakcje lokalami jakie miały miejsce na terenie rynku lokalnego w okresie nieprzekraczającym 24 mies. między datą transakcji, a datą wyceny.

Tabela nr 1. Baza danych z cenami transakcyjnymi sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiącymi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

| l.p | adres                 | Data transakcji | Pow. użytk lokalu w m <sup>2</sup> | Cena transakcyjna w zł | Cena w zł/m <sup>2</sup> p.u |
|-----|-----------------------|-----------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| 1.  | K. Jadwigi            | 21.09.23        | 62,00                              | 330 000                | 5 322,58                     |
| 2.  | Zajączka              | 14.11.23        | 51,03                              | 285 000                | 5 584,95                     |
| 3.  | Kościuszki            | 11.10.23        | 58,40                              | 300 000                | 5 136,99                     |
| 4.  | Kilińskiego           | 11.09.23        | 57,34                              | 322 500                | 5 624,35                     |
| 5.  | K. Jadwigi            | 03.07.23        | 52,90                              | 250 000                | 4 725,90                     |
| 6.  | K. Jadwigi            | 20.06.23        | 58,21                              | 275 000                | 4 724,27                     |
| 7.  | Kołatąja              | 05.05.23        | 58,40                              | 280 000                | 4 794,52                     |
| 8.  | K. Jadwigi            | 02.12.22        | 58,21                              | 297 000                | 5 102,22                     |
| 9.  | Batalionów Chłopskich | 27.10.22        | 61,64                              | 300 000                | 5 820,72                     |
| 10. | Kościuszki            | 22.08.22        | 55,50                              | 300 000                | 5 405,41                     |
| 11. | K. Jadwigi            | 11.04.22        | 55,50                              | 290 000                | 5 225,23                     |
|     |                       |                 |                                    |                        | C <sub>sp</sub> 5 224,29     |

Na podstawie danych z powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> pu. lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej o liczbie  $n = 11$  wynosi  
5 224,29 zł/m<sup>2</sup>

$C_{\text{min}}$  – cena minimalna w próbce wynosi 4 724,27 zł/m<sup>2</sup>

$C_{\text{max}}$  – cena maksymalna w próbce wynosi 5 820,72 zł/m<sup>2</sup>

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{ś}}} = \frac{4\,724,27}{5\,224,29} = 0,9043$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{ś}}} = \frac{5\,820,72}{5\,224,29} = 1,1142$$

### 8.1. Określenie trendu czasowego w analizowanym obszarze rynku

Na podstawie analizy rynku lokalnego stwierdzono, że ceny lokali podobnych do wycenianego pozostawały w okresie objętym badaniem cen na w miarę stabilnym poziomie. W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny jakie wystąpiły w dniu transakcji są aktualne na datę wyceny.

### 8.2. Ustalenie cech i ich wag mających wpływ na ceny lokali na rynku lokalnym

Do określenia wartości rynkowej lokalu w metodzie korygowania ceny średniej przyjęto cechy i ich oceny, które przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich ocena

| L.P. | Rodzaj cechy                | Zróznicowanie cechy                        | Opis                                                                                        |
|------|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Powierzchnia lokalu         | - przeciętna<br>- duża                     | - od 40m <sup>2</sup> do 52m <sup>2</sup><br>- powyżej 52m <sup>2</sup> do 65m <sup>2</sup> |
| 2.   | Położenie lokalu na piętrze | - najlepsze<br>- przeciętne<br>- najgorsze | - I piętro<br>- piętra pośrednie<br>- parter i ostatnie piętro                              |

Ze względu na brak zróżnicowania nie uwzględniano cechy lokalizacja.

### 9. Określenie wartości rynkowej lokalu

Wartość rynkową lokalu określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Niezbędnym warunkiem umożliwiającym zastosowanie podejścia porównawczego jest znajomość rynku lokali.

Jako podstawę wyceny przyjmuje się dane z rynku lokalnego. Wycena lokalu przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej – dokonuje się założenia, że wartość rynkowa lokalu powinna się znaleźć w przedziale pomiędzy ceną minimalną  $C_{\text{min}}$  i ceną maksymalną  $C_{\text{max}}$  oraz powinna spełniać następujące wymogi:

- umożliwić zastosowanie zasady interpolacji dla oszacowania wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego,
- umożliwić określenie wag cech rynkowych dla określenia wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego,

- umożliwić zastosowanie zasady ekstrapolacji w sytuacji gdy wyceniany lokal posiada parametry w zakresie cech rynkowych lepsze od parametrów lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od parametrów lokalu o cenie minimalnej – ekstrapolacja pozwala na określenie wartości poza przedziałem  $[C_{\min}, C_{\max}]$ ,
- zabezpieczyć rzeczoznawcę przed popełnieniem zasadniczych błędów, gdyż szacowany lokal jest konfrontowany z zakresem cen na rynku lokali.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- dokonano analizy rynku lokalnego lokali na podstawie transakcji rynkowych – określono cechy rynkowe wpływające na wartość rynkową lokalu;
- określono wartość rynkową przedmiotowego lokalu.

Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie popytu na lokale mieszkalne podobne do wycenianego.

### 9.1. Opis lokali o cenie minimalnej $C_{\min}$ i maksymalnej $C_{\max}$

#### **Lokal o cenie minimalnej**

Lokal o pow. 58,21m<sup>2</sup>, który osiągnął cenę najniższą położony jest w Połańcu przy ul. Królowej Jadwigi w budynku wielorodzinnym na III piętrze ostatnim. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki. Stan techniczny lokalu dobry. Budynek znajduje się w bezpośrednim otoczeniu zabudowy wielorodzinnej. Dostępność komunikacyjna dobra.

#### **Lokal o cenie maksymalnej**

Lokal o pow. 61,64m<sup>2</sup>, który osiągnął cenę najniższą położony jest w Połańcu przy ul. Batalionów Chłopskich w budynku wielorodzinnym na II piętrze pośrednim. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki. Stan techniczny lokalu dobry. Budynek znajduje się w bezpośrednim otoczeniu zabudowy wielorodzinnej. Dostępność komunikacyjna dobra.

Tabela nr 3. Ocena cech rynkowych dotyczących lokali mieszkalnych.

| Lp. | Cechy rynkowe               | Charakterystyka |            |            |
|-----|-----------------------------|-----------------|------------|------------|
|     |                             | Lokal wyceniany | $C_{\min}$ | $C_{\max}$ |
| 1.  | Powierzchnia lokalu         | przeciętna      | duża       | duża       |
| 2.  | Położenie lokalu na piętrze | najgorsze       | najgorsze  | przeciętne |

### 9.2. Ustalenie wag cech rynkowych i wartości współczynników korygujących

Wagi cech rynkowych określono na podstawie analizy własnej, wyniki analizy przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4. Ustalenie wag cech rynkowych i wartości współczynników korygujących

| L.p. | Rodzaj cechy                | Waga w % | Zakres współczynnika |        | wartość współczynnika |
|------|-----------------------------|----------|----------------------|--------|-----------------------|
|      |                             |          | dolny                | górnym |                       |
| 1.   | Powierzchnia lokalu         | 60       | 0,5426               | 0,6685 | 0,6685                |
| 2.   | Położenie lokalu na piętrze | 40       | 0,3617               | 0,4457 | 0,3617                |
|      | Suma                        | 100      | 0,9043               | 1,1142 | 1,0302                |

Wartość rynkowa ( $W_R$ ) 1 m<sup>2</sup> lokalu wynosi:

$$W_r = C_{sr} \times \sum U_i$$

$$W_R = 5\,224,29 \text{ zł/m}^2 \times 1,0302 = 5\,382,06 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu wynosi :

$$W_R = 5\,382,06 \text{ zł} \cdot 51,30 \text{ m}^2 \approx 276\,100 \text{ zł}$$

przyjęto: 276 000 zł

#### 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu wynosi:

276 000 zł

słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

*Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT i należy ją traktować jako wartość netto.*

*zgodnie z § 79.2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny  
Dz. U. 2023r. poz. 1832.*

Określona wartość rynkowa lokalu mieści się w przedziale cenowym [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ].

Analizując poszczególne cechy można wysunąć wniosek, aby określoną wartość rynkową uznać za realną na podstawie, której można sprzedać na rynku lokal przy spełnieniu wszystkich ograniczeń wynikających z przepisów prawa, a w szczególności zakłada się, że: strony umowy kupna sprzedaży nie będą działać w sytuacji przymusowej, upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy.

#### 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Operat może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników na rynku lokalnym nieruchomości.
- Opis techniczny budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody autora.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianego lokalu i garażu. Stan lokalu przyjęto na podstawie oględzin i informacji uzyskanej od zleceniodawcy. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny lokalu i nie odpowiada za rzeczy ukryte przedmiotu wyceny.

#### 12. Załączniki

1. Odpis KW KI1A/00017727/0 (zał. 1).
2. Dokumentacja fotograficzna (zał. 2).
3. Ubezpieczenie od OC rzeczoznawcy majątkowego (zał. 3).



mgr inż. Mariusz Buczma  
Rzeczoznawca majątkowy  
uprawnienia numer 4255  
Biegły SO w Kielcach



**Okladka** **Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

### Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

### Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

| Numer i nazwa pola             | Indeks | Treść pola |
|--------------------------------|--------|------------|
|                                | Wpisu  | ---        |
| 1. Numer bieżący nieruchomości | 1      | 1          |

### Rubryka 1.3 - Położenie

| Lp. | Numer i nazwa pola  | Indeks | Treść pola     |
|-----|---------------------|--------|----------------|
|     |                     | Wpisu  | ---            |
| 1.  | 1. Numer porządkowy | 1      | 1              |
|     | 2. Województwo      | 1      | ŚWIĘTOKRZYSKIE |
|     | 3. Powiat           | 1      | STASZÓW        |
|     | 4. Gmina            | 1      | POŁANIEC       |
|     | 5. Miejscowość      | 1      | POŁANIEC       |
|     | 6. Dzielnica        | ---    | ---            |

### Rubryka 1.4 - Oznaczenie

#### Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.4.4 - Lokal

| Lp. | Numer i nazwa pola                | Indeks | Treść pola              |
|-----|-----------------------------------|--------|-------------------------|
|     |                                   | Wpisu  | ---                     |
| 1.  | 1. Identyfikator lokalu           | ---    | ---                     |
|     | 2. Ulica                          | 1      | KRÓLOWEJ JADWIGI        |
|     | 3. Numer budynku                  | 1      | 4                       |
|     | 4. Numer lokalu                   | 1      | 55                      |
|     | 5. Przeznaczenie lokalu           | 1      | LOKAL MIESZKALNY        |
|     | 6. Opis lokalu                    | 1.     | A: rodzaj izby          |
|     |                                   |        | B: liczba izb           |
|     |                                   | 2.     | A: rodzaj izby          |
|     |                                   |        | B: liczba izb           |
|     | 7. Opis pomieszczeń przynależnych | 1.     | A: rodzaj pomieszczenia |
|     |                                   |        | B: liczba pomieszczeń   |

|                                           |              |                               |     |              |
|-------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----|--------------|
| 8. Kondygnacja                            |              |                               | 1   | 5,0          |
| 9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej | Numer księgi | 1.                            | --- | / /          |
| 10. Nieruchomość zabudowana budynkiem     | 1.           | A: numer księgi wieczystej    | --- | ---          |
|                                           |              | B: numer obrębu ewidencyjnego | --- | ---          |
|                                           |              | C: numer działki ewidencyjnej | 1   | 6835/1       |
|                                           | 2.           | A: numer księgi wieczystej    | 1   | / 00017555 / |
|                                           |              | B: numer obrębu ewidencyjnego | --- | ---          |
|                                           |              | C: numer działki ewidencyjnej | --- | ---          |
| 11. Odrębność                             |              |                               | 1   | NIE          |

#### Rubryka 1.5 - Obszar

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  |            |
| 1. Obszar          | 1      | 51,3000 M2 |

#### Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

#### Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

#### Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

#### Rubryka 1.9 - Komentarz

##### Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

| Numer i nazwa pola                                                                                                                                                                                           | Indeks | Treść pola |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
|                                                                                                                                                                                                              | Wpisu  |            |
| A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej | ---    | ---        |
| B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale                                                                                                                                            | ---    | 1          |

### WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

| Zestawienie rubryk - podstaw wpisów          |                    |        |                             |            |
|----------------------------------------------|--------------------|--------|-----------------------------|------------|
| 1                                            | Dane o wniosku     |        | DZ. KW. / / 00000211 / 93 / |            |
| Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania) |                    |        |                             |            |
| Lp.                                          | Numer i nazwa pola | Indeks | podst.                      | Treść pola |
|                                              |                    | Wpisu  | Wykr.                       |            |
|                                              |                    |        |                             | ---        |

**Okładka** **Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

**Rubryka 2.2 - Właściciel**

Brak wpisu

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Brak wpisu

**Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty**

Brak wpisu

**Rubryka 2.5 - Uprawniony**

**Podrubryka 2.5.1 - Udział**

| Lp. | Numer i nazwa pola        | Indeks  | Treść pola |
|-----|---------------------------|---------|------------|
|     |                           | Wpisu   |            |
| 1.  | 1. Numer udziału w prawie | 2, 3, 4 | 1          |
|     | 2. Wielkość udziału       | 2, 3, 4 | 1 / 1      |
|     | 3. Rodzaj wspólności      | ---     | ---        |

**Podrubryka 2.5.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.5.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.5.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.5.5 - Osoba fizyczna**

| Lp. | Numer i nazwa pola                              |    | Indeks  | Treść pola  |
|-----|-------------------------------------------------|----|---------|-------------|
|     |                                                 |    | Wpisu   |             |
| 1.  | 1. Lista wskazań udziałów w prawie              | 1. | 2, 3, 4 | 1           |
|     | 2. Imię pierwsze                                |    | 2, 3, 4 | PAWEŁ       |
|     | 3. Imię drugie                                  |    | 2, 3, 4 | GRZEGORZ    |
|     | 4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego |    | 2, 3, 4 | KOSOŃ       |
|     | 5. Drugi człon nazwiska złożonego               |    | ---     | ---         |
|     | 6. Imię ojca                                    |    | 2, 3, 4 | STANISŁAW   |
|     | 7. Imię matki                                   |    | 2, 3, 4 | KAZIMIERA   |
|     | 8. PESEL                                        |    | 2, 3, 4 | 80043012374 |

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

| Nr                                 | Zestawienie rubryk - podstaw wpisów |                                                 |                            |        |                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|--------|-----------------------------------------------|
| 2                                  | Dane o wniosku                      |                                                 | DZ. KW. // 00000211 / 93 / |        |                                               |
| <b>Podrubryka - Inna podstawa</b>  |                                     |                                                 |                            |        |                                               |
| Lp.                                | Numer i nazwa pola                  |                                                 | Indeks                     | podst. | Treść pola                                    |
|                                    |                                     |                                                 | Wpisu                      | Wykr.  | ---                                           |
| 1.                                 | 1. Wskazanie podstawy               |                                                 | ---                        | ---    | PRZYDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO                 |
|                                    | 2. Sygnatura                        |                                                 |                            |        | NR 854/339/92                                 |
|                                    | 3. Data wydania                     |                                                 |                            |        | 1992-12-17                                    |
|                                    | 4. Wystawca                         |                                                 |                            |        | ZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W POŁAŃCU |
| <b>Położenie dokumentu</b>         |                                     |                                                 |                            |        |                                               |
| 1.                                 | Położenie dokumentu                 | 5. Numer karty akt                              | ---                        | ---    | ---                                           |
|                                    |                                     | 6. Numer księgi                                 |                            |        | //                                            |
| 3                                  | Dane o wniosku                      |                                                 | DZ. KW. // 00002251 / 01 / |        |                                               |
| <b>Podrubryka - Akt notarialny</b> |                                     |                                                 |                            |        |                                               |
| Lp.                                | Numer i nazwa pola                  |                                                 | Indeks                     | podst. | Treść pola                                    |
|                                    |                                     |                                                 | Wpisu                      | Wykr.  | ---                                           |
| 1.                                 | 1. Tytuł aktu                       |                                                 | ---                        | ---    | UMOWA SPRZEDAŻY                               |
|                                    | 2. Numer rep A                      |                                                 |                            |        | 2499/2001                                     |
|                                    | 3. Data sporządzenia                |                                                 |                            |        | 2001-12-06                                    |
|                                    | Notariusz                           | 4. Imię pierwsze                                |                            |        | MAŁGORZATA                                    |
|                                    |                                     | 5. Imię drugie                                  |                            |        | ---                                           |
|                                    |                                     | 6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego |                            |        | DULĘBA                                        |
|                                    |                                     | 7. Drugi człon nazwiska złożonego               |                            |        | ---                                           |
|                                    |                                     | 8. Siedziba                                     |                            |        | POŁANIEC                                      |
| <b>Położenie dokumentu</b>         |                                     |                                                 |                            |        |                                               |
| 1.                                 | Położenie dokumentu                 | 9. Numer karty akt                              | ---                        | ---    | 10, 11                                        |
|                                    |                                     | 10. Numer księgi                                |                            |        | //                                            |
| 4                                  | Dane o wniosku                      |                                                 | DZ. KW. // 00001085 / 04 / |        |                                               |
| <b>Podrubryka - Akt notarialny</b> |                                     |                                                 |                            |        |                                               |
| Lp.                                | Numer i nazwa pola                  |                                                 | Indeks                     | podst. | Treść pola                                    |
|                                    |                                     |                                                 | Wpisu                      | Wykr.  | ---                                           |
| 1.                                 | 1. Tytuł aktu                       |                                                 | ---                        | ---    | UMOWA SPRZEDAŻY                               |

**Okladka** **Dział I-O** **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III**

Brak wpisu

**Rubryka 3.2 - Numer wpisu**

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Numer wpisu     | 9      | 1          |

**Rubryka 3.3 - Napis**

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Napis           | ---    | ---        |

**Rubryka 3.4 - Treść wpisu**

**Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia**

| Numer i nazwa pola                                 |    | Indeks                     | Treść pola                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |    | Wpisu                      | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1. Rodzaj wpisu                                    |    | 9                          | INNY WPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2. Treść wpisu                                     |    | 9                          | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W SPRAWIE KM 474/22 Z WNIOSKU WIERZycIELA BANK POCZTOWY S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KOSOŃ PAWEŁ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2017-05-05, SYGN. AKT I NC 82/17, PRAWOMOCNEGO POSTANOWIENIA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ Z DNIA 2017-12-11, SYGN. AKT KM 4924/17, POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W KIELCACH Z DNIA 2022-07-14, SYGN. AKT I CO 457/22 |
| 3. Przedmiot wykonywania                           |    | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. Pierwszeństwo                                   |    | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa |    | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. Lista nieruchomości współobciążonych            | 1. | A: numer księgi wieczystej | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                    |    | B: numer wpisu             | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7. Rodzaj zmiany                                   | 1. | ---                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

| Lp. | Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola                   |
|-----|--------------------|--------|------------------------------|
|     |                    | Wpisu  | ---                          |
| 1.  | 1. Nazwa           | 9      | BANK POCZTOWY SPÓŁKA AKCYJNA |

Okladka | Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

| Numer i nazwa pola             | Indeks | Treść pola |
|--------------------------------|--------|------------|
|                                | Wpisu  | ---        |
| 1. Numer hipoteki (roszczenia) | 5      | 1          |

Rubryka 4.3 - Napis

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Napis           | ---    | ---        |

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

| Numer i nazwa pola                                     |    |                             |    | Indeks | Treść pola                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------|----|-----------------------------|----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |    |                             |    | Wpisu  | ---                                                                                                                                                  |
| 1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)                        |    |                             |    | 5      | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                                                                                                  |
| 2. Suma                                                |    |                             |    | 5      | 159550,65                                                                                                                                            |
| 3. Suma słownie                                        |    |                             |    | 5      | STO PIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT 65/100                                                                                        |
| 4. Waluta sumy                                         |    |                             |    | 5      | ZŁ                                                                                                                                                   |
| 5. Odsetki                                             |    | A: rodzaj odsetek           |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |
|                                                        |    | B: wysokość odsetek         |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 6. Udział                                              |    |                             | 1. | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej              |    |                             | 1. | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego       | 1. | A: numer wierzytelności     | 1. | 5      | 1                                                                                                                                                    |
|                                                        |    | B: wierzytelność            | 1. | 5      | WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM                                                 |
|                                                        |    | C: stosunek prawny          | 1. | 5      | NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM I NC 82/17 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05-09-2017 R. WYD. PRZEZ SO W KIELCACH I WYDZIAŁ CYWILNY |
| 9. Termin zapłaty                                      |    |                             |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 10. Pierwszeństwo                                      |    |                             | 1. | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa |    |                             |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 12. Księga współbciążona                               | 1. | A: nr księgi wieczystej     |    | ---    | //                                                                                                                                                   |
|                                                        |    | B: nr hipoteki (roszczenia) |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |
| 13. Inne informacje                                    |    |                             |    | ---    | ---                                                                                                                                                  |

|                            |     |     |
|----------------------------|-----|-----|
| 14. Numer hipoteki w RZHLZ | --- | --- |
| 15. Rodzaj zmiany          | 1.  | --- |

### Wierzyciel hipoteczny

#### Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

#### Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

#### Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

| Lp. | Numer i nazwa pola        | Indeks | Treść pola                   |
|-----|---------------------------|--------|------------------------------|
|     |                           | Wpisu  | ---                          |
| 1.  | 1. Nazwa                  | 5      | BANK POCZTOWY SPÓŁKA AKCYJNA |
|     | 2. Siedziba               | 5      | BYDGOSZCZ                    |
|     | 3. REGON                  | 5      | 002482470                    |
|     | 4. Stan przejściowy       | ---    | ---                          |
|     | 5. Administrator hipoteki | ---    | ---                          |
|     | 6. KRS                    | 5      | 0000010821                   |

#### Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

### Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

| Numer i nazwa pola             | Indeks  | Treść pola |
|--------------------------------|---------|------------|
|                                | Wpisu   | ---        |
| 1. Numer hipoteki (roszczenia) | 6, 7, 8 | 2          |

### Rubryka 4.3 - Napis

| Numer i nazwa pola | Indeks | Treść pola |
|--------------------|--------|------------|
|                    | Wpisu  | ---        |
| 1. Napis           | ---    | ---        |

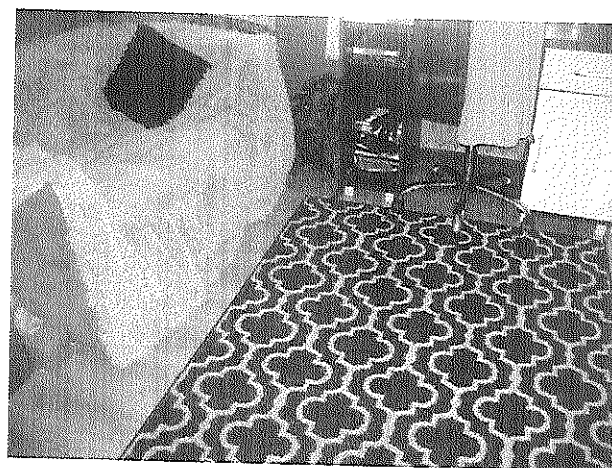
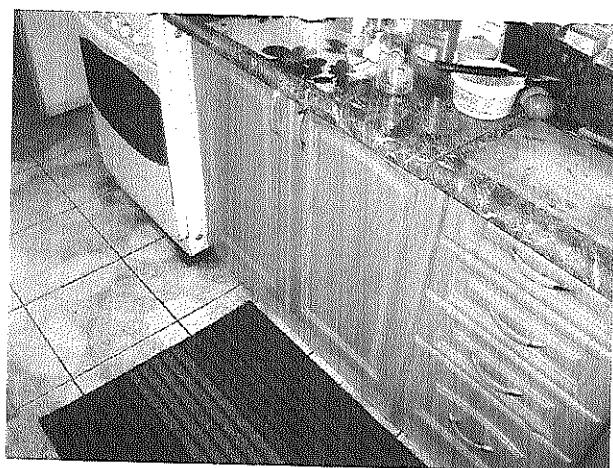
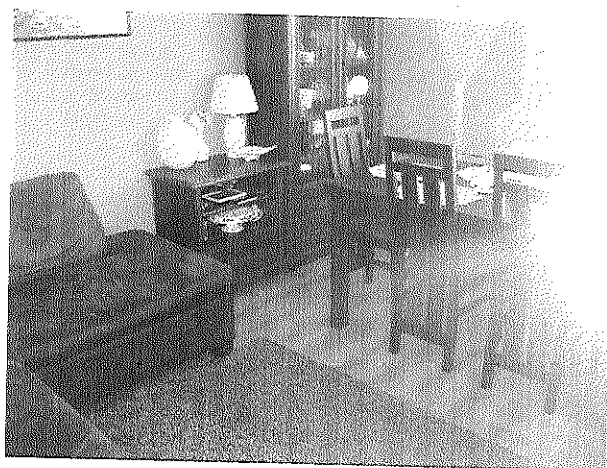
### Rubryka 4.4 - Treść wpisu

#### Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

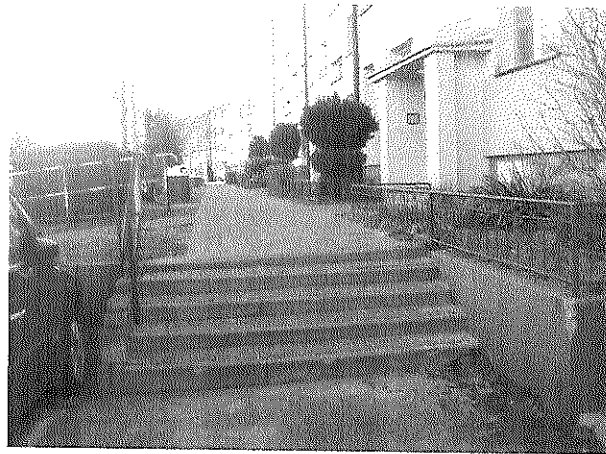
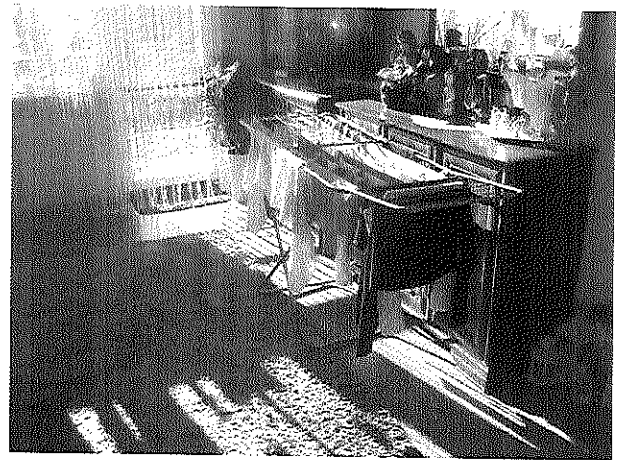
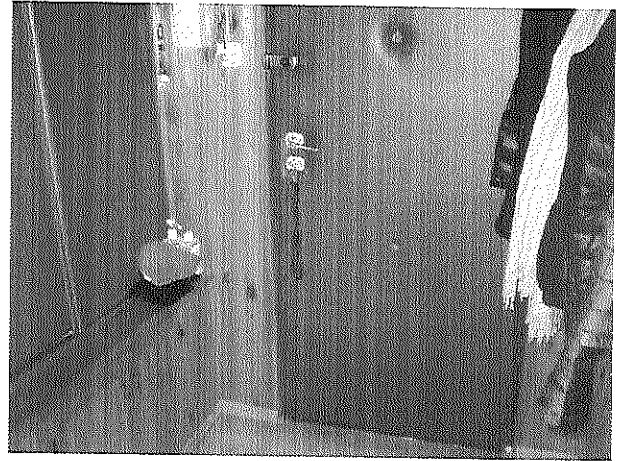
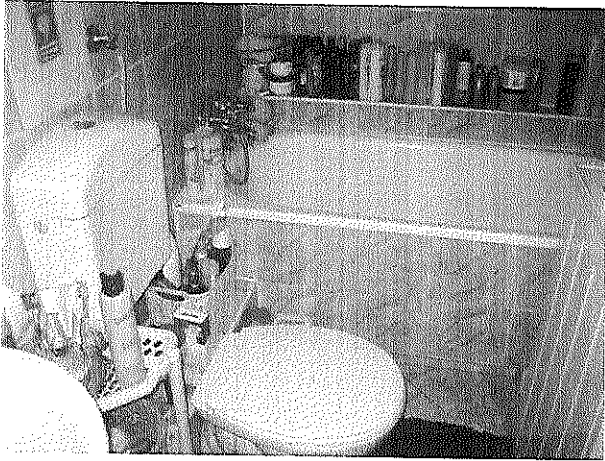
| Numer i nazwa pola                               |                         | Indeks  | Treść pola                                        |
|--------------------------------------------------|-------------------------|---------|---------------------------------------------------|
|                                                  |                         | Wpisu   | ---                                               |
| 1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)                  |                         | 6, 7, 8 | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                               |
| 2. Suma                                          |                         | 6, 7, 8 | 7258,38                                           |
| 3. Suma słownie                                  |                         | 6, 7, 8 | SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT OSIEM 38/100 |
| 4. Waluta sumy                                   |                         | 6, 7, 8 | ZŁ                                                |
| 5. Odsetki                                       | A: rodzaj odsetek       | ---     | ---                                               |
|                                                  | B: wysokość odsetek     | ---     | ---                                               |
| 6. Udział                                        | 1.                      | ---     | ---                                               |
| 7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej        | 1.                      | ---     | ---                                               |
| 8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego | A: numer wierzytelności | 1.      | 6, 7, 8                                           |
|                                                  | B: wierzytelność        | 1.      | 6, 7, 8                                           |
|                                                  | C: stosunek prawny      | 1.      | ---                                               |

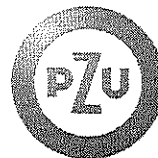
WIERZYTELNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE I KOSZTAMI PROCESU WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY

Dokumentacja fotograficzna









# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**MMB Wycena Nieruchomości Mariusz  
Buczma**

**26-604 RADOM, BACHA 33 / 1**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0015651**

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: 24/01/2024 - 23/01/2025**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 428.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-43