

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek

ul. Rzeszowska 77/40 • 39-200 Dębica

Operat szacunkowy



POŁOŻENIE	Dębica ul. Osiedle Matejki 6A/12
ZLECENIODAWCA	Syndyk Masy Upadłości Piotr Klempka
DATA	14.10.2025
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawełek



Spis treści

1. Podstawy formalne, prawne oraz zakres wyceny	3
1.2 Przedmiot i zakres wyceny	3
1.3 Cel wyceny.....	3
1.4 Podstawy prawne	3
1.6 Materiały pomocnicze.....	4
2. Opis przedmiotu wyceny.....	5
2.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
2.2 Przeznaczenie nieruchomości	6
2.3 Lokalizacja i otoczenie	6
2.4 Stan techniczno-użytkowy szacowanego lokalu.....	7
3 Analiza i charakterystyka rynku.....	8
4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	9
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	10
5.1 Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny	10
5.2 Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.....	12
Określenie wartości rynkowej udziału 3/32 części w lokalu mieszkalnym nr 12	17
6. Wynik końcowy wyceny	18
7. Klauzule i zastrzeżenia	18

1. Podstawy formalne, prawne oraz zakres wyceny

1.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 15.09.2025 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Piotr Klempka.

1.2 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 12 stanowiący odrębną nieruchomość położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Osiedle Matejki 6A w Dębicy. Zakres wyceny obejmuje w/w nieruchomość.

1.3 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/32 części stanowiącego własność Mikołaja Boś w/w nieruchomości. do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

1.4 Podstawy prawne

1. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93), Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172
2. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296) Dz. U. z 2024 r. poz. 1568, 1841, z 2025 r. poz. 620, 1172, 1302..
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741) Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U. 2023 poz 1832.
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako podstawa merytoryczna i warsztatowa.
6. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680.
7. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 12.04.2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z 2025 r. poz. 1077)
8. Ustawa o własności lokali z 24.06.1994 r. (Dz. U. 2021 poz. 1048) z 2023 r. poz. 1688
9. Ustawa prawo upadłościowe z 28.02.2003r Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172

1.5 Źródła informacji i wykorzystane materiały

(1) Źródła informacji

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa – informacje o lokalu mieszkalnym i przynależnej - piwnicy.
2. Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dębicy wraz z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
3. Starostwo Powiatowe w Dębicy – dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.
4. Dane uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – przegląd transakcji.

(2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005
2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.
3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.
4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.
5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – Bogusław Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018 rok.

1.6 Materiały pomocnicze

- Wyniki oględzin.
- Informacje i dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy
- Kopie map terenu

1.7 Określenie istotnych dat dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	14.10.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny Ustalona w wycenie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.	14.10.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.09.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.09.2025 r.

2.Opis przedmiotu wyceny

2.1 Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość podlegająca wycenie położona jest w miejscowości Dębica obręb 4, w województwie podkarpackim i ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej **RZ1D/00061925/2**.

Księga wieczysta nr **RZ1D/00010831/4** została założona dla gruntu na którym posadowiony jest budynek wielorodzinny.

1) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej KW Nr **RZ1D/00061925/2**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – lokal - jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Dębica, ul Osiedle Matejki 6A m 12 – lokal mieszkalny składający się z 4 pokoi, kuchni, 2 łazienek, holu oraz piwnicy nr 17 o powierzchni 6,30m² o łącznej powierzchni 102,60m².

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – udział związany z własnością lokalu 1044/10000 /KW RZ1D/00010831/4/

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- W 20/32 częściach Agnieszka Krystyna Boś c. Kazimierza i Anny
- W 3/20 częściach Daniel Boś s. Stanisława i Agnieszki
- W 3/20 częściach Ewelina Barbara Boś c. Stanisława i Agnieszki
- W 3/20 częściach Iwona Anna Boś c. Stanisława i Agnieszki
- W 3/20 częściach Mikołaj Boś s. Stanisława i Agnieszki

W dziale III – brak wpisów

Dział IV – hipoteki

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 25 000zł na rzecz PKO BP oddział w Dębicy

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 26.09.2025 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **RZ1D/00061925/2**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr RZ1D/00061925/2 jest zgodny z wypisem z kartoteki lokalu

Nr ewid.	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Pole powierzchni	
			Użytkowej	/przynależnej
1	Dębica ul. Osiedle Matejki 6A/12	mieszkalny	96,30	6,30

Według wypisu z rejestry gruntów:

Nr działki	Opis użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)
2481	B	0,0386	0,0386

2.2 Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Miejskim w Dębicy stwierdza się, co następuje:

„Przedmiotowa działka 2481 znajduje się na obszarze, dla którego nie obowiązują ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Dębicy. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego –działka nr ew 2481 położona w Dębicy w obr 4 znajduje się w terenach oznaczonych symbolem MW 1 - obszar z przewagą zabudowy mieszkaniowej 3-5 kondygnacji i zabudowy usługowej

2.3 Lokalizacja i otoczenie

Szacowany lokal mieszkalny położony jest w budynku wielorodzinnym, dwupiętrowym, przy ul. Osiedle Matejki 6A w Dębicy. Osiedle, na którym zlokalizowany jest szacowany lokal położone jest w zachodniej części miasta Dębicy. Na terenie osiedla nie ma zlokalizowanych żadnych zakładów przemysłowych uciążliwych dla środowiska naturalnego. Niewielkie obiekty usługowe i handlowe znajdujące się na terenie osiedla nie wpływają ujemnie na otoczenie.

Dojazd do osiedla ulicami lokalnymi (Krakowską lub Leśną). Mimo, że do centrum miasta jest niedaleko (ok. 1,0 km) osiedle ma dogodną komunikację autobusową miejską i podmiejską. Przystanki autobusowe zlokalizowane są na obrzeżach osiedla. W pobliżu osiedla zlokalizowane jest przedszkole, szkoła podstawowa, park, apteka, przychodnia lekarska, sklepy spożywcze. Nie brakuje również zieleńców, skwerów i innych terenów zielonych zachęcających do spacerów i rekreacji.

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal usytuowany jest w na obrzeżach osiedla. Szacowany lokal położony jest na II piętrze w budynku wielorodzinnym trzykondygnacyjnym. Budynek ma jedną klatkę schodową, na każdej kondygnacji znajdują się pięć lokali mieszkalnych. Wszystkie okna lokali mieszkalnych budynku wychodzą na dwie strony: północno- wschodnią i południowo - zachodnią.

Poszczególne lokale mieszkalne różnią się między sobą wielkością, położeniem na piętrze i nieznacznie funkcjonalnością. Otoczenie stanowią podobne budynki wielorodzinne zbudowane w latach 80-tych.

Instalacje: wodociągowo-kanalizacyjna, c.o., gazowa, elektryczna, telefoniczna, domofonowa, internet i telewizji kablowej.



2.4 Stan techniczno-użytkowy szacowanego lokalu

Szacowany lokal mieszkalny położony jest na II piętrze i poddaszu w budynku wielorodzinnym czterokondygnacyjnym. Wysokość wszystkich pomieszczeń 2,5 m.

Szacowany lokal mieszkalny składa się z jadalni, kuchni, łazienki oraz salonu z którego po drewnianych ażurowych schodach prowadzi wejście na poddasze gdzie znajduje się holl, łazienka, 4 pokoje i pomieszczenie gospodarcze. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 96,30 m².

Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 6,30m². Mieszkanie narożne z oświetleniem południowo- zachodnim.

Stolarka okienna PCV i drewniana. Drzwi pływinyowe pełne przeszklone. Na podłogach w pokojach, kuchni i przedpokoju na podłożu położono panele podłogowe, w łazience położono terakotę. W salonie i jadalni ściany obłożone panelami ściennymi, w kuchni ściany z tynkami cementowo-wapiennymi pomalowane farbą, w ciągu mebli kuchennych na ścianach położono płytki. Na poddaszu zarówno w holu jak i pokojach na ścianach i suficie położono panele ścienne. Funkcjonalność pomieszczeń – korzystna. Standard lokalu i stan techniczny wyposażenia oceniany jest niski – lokal mieszkalny przeszedł ostatni remont w 1997r.- aktualnie lokal jest w stanie do remontu szczególnie wymianie należy poddać okna dachowe, panele ścienne i podłogowe oraz łazienki zarówno na II piętrze jak i na poddaszu. Wielkość pomieszczeń jest niekorzystna.

3 Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (wzięto pod uwagę transakcje sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych oraz prawa odrębnej własności),
- obszar rynku: miasto Dębica,
- okres badania cen: 2024 - 2025

Dębica jest miastem z liczbą mieszkańców ok. 48 tys., o średnich dochodach mieszkańców poniżej średniej krajowej. Miasto jest jednym z najważniejszych ośrodków przemysłowych Polski południowo – wschodniej.

Dużą część miejskiej gospodarki stanowi sektor handlowy i gastronomiczny, który w ostatnich latach bardzo dynamicznie się rozwija.

W Dębicy funkcjonują: trzy hipermarkety (Carrefour, Kaufland), kilka dużych centrów handlowych (m.in.: C.H. "Raj", Galeria Dębica) oraz spora liczba supermarketów (m.in. Biedronka, Delikatesy Centrum, Jubilatka, Lidl, Mercuri Market).

Transakcji kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych na badanym rynku jest duża ilość, można stwierdzić, że rynek ten jest dobrze rozwinięty. Przy analizowaniu transakcji sprzedaży, szczególnie zwrócono uwagę na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności tj.: odległość od obiektów uciążliwych, ruchliwych ulic, jak też ze względu na możliwość dojazdu i stan techniczny lokalu. Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych wynika, że w 2024r nastąpiła stabilizacja cen, która utrzymuje się nadal. Podobne wyniki podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Okres, w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 12 miesięcy, tj. mieścił się przedziale od 2024 roku do 2025 roku. W tym okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym obszarze zanotowano kilkanaście transakcji lokalami mieszkalnymi podobnymi do nieruchomości wycenianej.

Analizując rynek lokali mieszkalnych można stwierdzić, że najbardziej poszukiwane są lokale mieszkalne położone na I piętrze w budynkach 3-4 piętrowych, w co najmniej dobrym stanie technicznym. Obserwuje się zwiększony popyt na lokale o stosunkowo małej powierzchni – do 40 m². Najmniejszym zainteresowaniem cieszą się lokale o powierzchni powyżej 70 m². Ta zależność powoduje, że ceny 1 m² lokali mieszkalnych o małym metrażu są wyższe. Za mieszkania w wysokim standardzie wykończenia sprzedający często żądają wygórowanej kwoty, dlatego transakcje tego typu występują rzadziej, niż mieszkań o niższym standardzie, czy też przeznaczonych do remontu.

Niechętnie są kupowane mieszkania przy ruchliwych ulicach. Potencjalni nabywcy szukają natomiast najczęściej mieszkań położonych w „zielonym” otoczeniu budynku, z bliskim dostępem do obiektów handlowo – usługowych.

Na wartość lokalu nie ma wpływu założenie księgi wieczystej, nie zaobserwowano również wpływu prawa do lokalu- spółdzielcze własnościowe prawo do lokali czy odrębna własność lokalu mieszkalnego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, położonych na terenie miasta Dębica stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 4 545,45 zł/m² - 5 820,59 zł/m²/powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie ze zleceniem, wycena ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „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.”

Jednocześnie zgodnie z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.”

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Zgodnie ze zleceniem wycena nieruchomości ma na celu określenie wartości nieruchomości, jako całości, czyli prawa własności do lokalu mieszkalnego wraz z piwnicą

Wycena nieruchomości oraz określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5.1 Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu.

Zgodnie z § 8 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.”

Zbiór nieruchomości podobnych predysponuje do zastosowania podejścia porównawczego, metodę porównywania parami z uwagi na liczbę transakcji w zebranych zbiorze.

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, są zależne od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości

dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Opis procedury szacowania dla metody porównywania parami.

W przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie ceny transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
 - 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
 - 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
 - 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
 - 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
 - 6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
 - 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
 - 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
 - 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
 - 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

5.2 Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości lokali mieszkalnych jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Dębicy.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 12 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilkanaście transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były lokale mieszkalne. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu wynosiła $C_{\min} = 4\,545,45 \text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 5\,820,59 \text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu znajdzie się w przedziale $[4\,545,45 \text{ zł/m}^2 - 5\,820,59 \text{ zł/m}^2]$

DATA WYCENY		TREND OBLICZONY Z DANYCH						
2025-10-14								
TREND								
LP	data transakcji	położenie	???	Pow	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	2025-09-02	Leśna		75,7	420 000	5 548,22	1,000	5 548,22
2	2025-08-21	Szkotnia		60,65	310 000	5 111,29	1,000	5 111,29
3	2025-04-17	Sobieskiego		52,41	304 000	5 800,42	1,000	5 800,42
4	2025-05-14	Robotnicza		61,90	345 000	5 573,51	1,000	5 573,51
5	2025-05-26	Cmentarna		58,10	275 000	4 733,22	1,000	4 733,22
6	2025-05-21	Cmentarna		63,68	290 000	4 554,02	1,000	4 554,02
7	2025-02-27	P Tadeusza		61,26	350 000	5 713,35	1,000	5 713,35
8	2024-11-22	Szkotnia		77,14	449 000	5 820,59	1,000	5 820,59
9	2025-08-08	Głowackiego		72,60	330 000	4 545,45	1,000	4 545,45
10	2025-05-08	3 Maja		75,03	400 000	5 331,20	1,000	5 331,20
Cena maksymalna w badanej grupie						$C_{\max} =$	5 820,59	
Cena minimalna w badanej grupie						$C_{\min} =$	4 545,45	
Cena średnia w badanej grupie						$C_{\text{śr}} =$	5 273,13	
Określenie granicy współczynników korygujących								
				SD	480,12	$C_{\max}/C_{\text{śr}} =$	1,1038	
				MED.	5 439,71	$C_{\min}/C_{\text{śr}} =$	0,8620	
				WS.ZM	9,10%	$\Delta C =$	1 275,13	

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową. Wśród przyjętych cech znalazły się:

- położenie i sąsiedztwo – uwzględnia położenie szczegółowe w analizowanej strefie, uwzględnia korzyści lub uciążliwości występujące w najbliższym otoczeniu mające wpływ na komfort korzystania z nieruchomości.
- powierzchnię użytkową lokalu – uwzględnia różnice w wielkościach lokali
- standard lokalu – uwzględnia zróżnicowanie w standardzie wykończenia wnętrza lokalu
- położenie na piętrze – uwzględnia zróżnicowane w położeniu na piętrze

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej lokalu uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię użytkową lokalu.

Tabela 1. Określenie cech rynkowych lokalu mieszkalnego

kontrola współczynnika zmienności cech $V > 0,2$		OK	OK	OK	OK	
kontrola skali ocen		OK	OK	OK	OK	
mediana ze skali ocen		2	2	2	2	
gradacja ocen		3	3	3	3	
Nieruchomości oceniane-podobne						
LP	data transakcji	położenie	Położenie	Powierzchnia lokalu	położenie na piętrze	stan techniczny
1	2025-09-02	Leśna	1	1	2	1
2	2025-08-21	Szkotnia	3	2	2	1
3	2025-04-17	Sobieskiego	3	3	3	2
4	2025-05-14	Robotnicza	2	2	1	2
5	2025-05-26	Cmentarna	2	3	2	1
6	2025-05-21	Cmentarna	2	2	2	1
7	2025-02-27	P Tadeusza	2	2	3	2
8	2024-11-22	Szkotnia	3	1	2	3
9	2025-08-08	Głowackiego	2	1	1	1
10	2025-05-08	3 Maja	3	1	3	1

Położenie	Powierzchnia lokalu	położenie na piętrze	stan techniczny	DO TRENDU
0,75	1	0,85714286	1	0,88888889

1,2	1	1	0,85714286	1
0,75	0,75	0,75	0,66666667	0,72727273
1,2	1,2	1	1,2	1,14285714
1,5	1,2	1,5	1,2	1,33333333
1,2	1,2	1,2	1	1,14285714
0,85714286	0,85714286	1	0,85714286	0,88888889
0,85714286	0,75	0,75	0,85714286	0,8
1,5	1,5	1,5	2	1,6
1,2	0,85714286	1,2	0,85714286	1

3	Powierzchnia lokalu	położenie na piętrze	stan techniczny	DO TRENDU
5 229,43 zł	5 548,22 zł	5 366,06 zł	5 548,22 zł	5 406,54 zł
5 366,32 zł	5 111,29 zł	5 111,29 zł	4 929,13 zł	5 111,29 zł
5 481,64 zł	5 481,64 zł	5 481,64 zł	5 375,38 zł	5 452,66 zł
5 828,53 zł	5 828,53 zł	5 573,51 zł	5 828,53 zł	5 755,67 zł
5 370,78 zł	4 988,24 zł	5 370,78 zł	4 988,24 zł	5 158,26 zł
4 809,05 zł	4 809,05 zł	4 809,05 zł	4 554,02 zł	4 736,18 zł
5 531,19 zł	5 531,19 zł	5 713,35 zł	5 531,19 zł	5 571,67 zł
5 638,42 zł	5 501,80 zł	5 501,80 zł	5 638,42 zł	5 565,56 zł
5 183,02 zł	5 183,02 zł	5 183,02 zł	5 820,59 zł	5 310,53 zł
5 586,23 zł	5 149,04 zł	5 586,23 zł	5 149,04 zł	5 331,20 zł

Miary tendencji centralnej i zmienności

Rodzaj badanej ceny	Ceny transakcyjne	Ceny transakcyjne po korekcie
Min	4545,45	4545,45
Max	5820,59	5820,59
Rozstęp (ΔC)	1275,13	1275,13
Średnia arytmetyczna (μ)	5273,13	5273,13
Średnia geometryczna (g)	5250,59	5250,59
Mediana (Me)	5439,71	5439,71
Kwartył I (Q1)	4827,74	4827,74
Kwartył III (Q3)	5678,39	5678,39
Odchyl. Standardowe (σ)	480,12	480,12
Wsp. zmienności (σ/μ)%	9%	9%
Odchylenie ćwiartkowe (kwartył.)	425,33	425,33
Kwartyłowy wsp. zmienności	8%	8%
Ile obserwacji	10	10
Poziom istotności dla średniej [α]	5%	5%

Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	0,18%	0,18%
Przedział średniej	5263,61	5263,61
	5282,65	5282,65
Typowy przedział zmienności średniej arytmetycznej ($\mu \pm \sigma$)	4793,01	4793,01
	5753,25	5753,25
Granica dla cen ($\mu \pm 2\sigma$)	4312,89	4312,89
	6233,36	6233,36

Cechy jakościowe względem ceny	Wielkość współczynnika rang Spearmana r	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakrągleniu	Udział cechy kwotowo
1	2	3	4	5	6	7
Położenie	0,52424	0,2360	0,5242	22,64%	23,00%	293,28 zł
Powierzchnia lokalu	0,51212		0,5121	22,12%	22,00%	280,53 zł
położenie na piętrze	0,48788		0,4879	21,07%	21,00%	267,78 zł
stan techniczny	0,79091		0,7909	34,16%	34,00%	433,54 zł
				100,00%	100,00%	100,00%

Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości lokali mieszkalnych sprzedane w okresie ostatnich 12 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** odrębna własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: mieszkalny **Kondygnacja:** III

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. dębicki, gm. Dębica, m. Dębica, ul. Leśna

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
02-09-2025 rep.87.../25	75,70 m ²	420 000 zł 5 548,22 zł/m ²

Opis: Lokal mieszkalny położony na II piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z balkonu, salonu, 2 pokoi, kuchni, łazienki, o łącznej pow. użytkowej 75,70 m². Do lokalu przynależy piwnica. Lokal o niskim standardzie wykończenia na podłożu w pokojach i przedpokoju mozaika parkietowa, w łazience płytki ściennie i podłogowe, okna PCV. Przed budynkiem wielorodzinnym – ogólnodostępny parking. Otoczenie stanowią budynki jednorodzinne oraz szpital. W bliskiej odległości znajdują się przedszkole i szkoła oraz przystanki autobusowe.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność lokalu

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: lokal mieszkalny **Kondygnacja:** II

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. dębicki, gm. Dębica, m. Dębica, ul. 3 Maja

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
08-05-2025 rep. 17.../25	75,03 m ²	400 000 zł/ 5 331,20 zł/m ²

Opis: Lokal mieszkalny położony na I piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, o łącznej pow. użytkowej 75,03 m². Do lokalu przynależy piwnica. Lokal o niskim standardzie wykończenia do remontu łazienka i kuchnia. Przed budynkiem ogólnodostępny parking Otoczenie stanowią budynki wielorodzinne, parking oraz budynki handlowo- usługowe, kościół, przychodnia zdrowia. W bliskiej odległości znajdują się szkoła i przedszkole, korty tenisowe, hala sportowa, basen, lodowisko

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność lokalu

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: mieszkalny **Kondygnacja:** I

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. dębicki, gm. Dębica, m. Dębica, ul. Głowackiego

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
08-08-2025 rep. 11.../25	72,60 m ²	330 000 zł 4 545,45 zł/m ²

Opis: Lokal mieszkalny położony na parterze w budynku wielorodzinnym, składający się z balkonu, salonu, 3 pokoi, kuchni, łazienki, o łącznej pow. użytkowej 72,60 m². Do lokalu przynależy piwnica o pow 13,71m² Lokal o niskim standardzie wykończenia na podłożu w pokojach i przedpokoju parkiet w niskim stanie, w łazience płytki ściennie i podłogowe starszego typu. Otoczenie stanowią budynki wielorodzinne oraz lokale handlowo-usługowe. W bliskiej odległości znajdują się dworzec PKS. Budynek położony w I linii zabudowy od głównej drogi.

Tabela 2. Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie	Niekorzystne	Niekorzystne	Korzystne	Przeciętne
2	Powierzchnia lokalu	Niekorzystna	Niekorzystna	Niekorzystna	Niekorzystna
3	Położenie na piętrze	Przeciętne	Przeciętne	Korzystne	Niekorzystne
4	Stan techniczny	Niski	Niski	Niski	Niski

Tabela 3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie	23,00%	293,28 zł	0,0	-293,28	-146,64
2	Powierzchnia lokalu	22,00%	280,53 zł	0,0	0,0	0,0
3	Położenie na piętrze	21,00%	267,78 zł	0,0	-133,90	+136,58
4	Stan techniczny	34,00%	433,54 zł	0,0	0,0	0,0
	Suma	100,00%		+0,0	-427,18	-10,06
	Cena sprzedaży zł/m²			5 548,22	5 331,20	4 545,45
				5 548,22	4 904,02	4 535,39
	Współczynnik korekcyjny – powierzchnia lokalu mieszkalnego					0,9
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					4 496,29

Określenie wartości rynkowej udziału 3/32 części w lokalu mieszkalnym nr 12

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu

P_N – powierzchnia lokalu

$$W_N = 4\,496,29 \text{ zł/m}^2 \times 96,30 \text{ m}^2 \times 3/32 = 40\,593 \text{ zł}$$

$$W_N = 40\,600 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



5.4. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Aktualna definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży, zawarta w PKZW jest spójna z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardów Wyceny (MSW, edycja 8, 2007). Nie ma również różnic definicyjnych i interpretacyjnych w porównaniu z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW, Tegova, 6 edycja 2009) czy Red Book (RB, RICS, 6 edycja 2007), obowiązującymi od 1.01.2008 r.).

Z sytuacją sprzedaży wymuszonej spotykamy się wówczas, gdy klient nie jest w stanie obsłużyć udzielonego kredytu i bank zmuszony jest podjąć decyzję, w jaki sposób odzyskać pieniądze. W dużej ilości przypadków banki proponują kredytobiorcy sprzedaż nieruchomości i zwrot gotówki, gdyż jak wynika z badań przeprowadzonych przez centrum obsługi AMRON uzyskane wówczas ceny kształtują się na poziomie od 80 do 100 % wartości rynkowej, a czas oczekiwania na ogół nie przekracza jednego roku.

Drugą metodą jest komornicza egzekucja z nieruchomości lub sprzedaż przez Syndyka, która jest mniej chętnie stosowana, gdyż dochodzą koszty i czas postępowania sądowego, a uzyskanie kwoty waha się od 70 do 80 % wartości nieruchomości. Czas potrzebny na odzyskanie długu kształtuje się przy tej metodzie do 12 miesięcy.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do określenia wartości nieruchomości oraz aktualną sytuację kredytową, otrzymaną wartość rynkową, prognozuję ustabilizowanie się ceny nieruchomości na niższym poziomie. Wobec obecnej sytuacji na rynku sprzedaży wymuszonej przyjmuję wskaźnik zmniejszający na poziomie 0,75.

Cena udziału 3/32 części w nieruchomości w aktualnym stanie w przypadku sprzedaży wymuszonej wyniesie:

$$W_N = 40\,600 \text{ zł} \times 0,75 = 30\,450 \text{ zł}$$

$$W_n = 30\,450 \text{ zł \w w zaokrągleniu\}$$



6. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa udziału 3/32 części w nieruchomości wynosi:

Lp	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa
1	Lokal nr 12 stanowiący odrębną nieruchomość położony w Dębicy przy ulicy Osiedle Matejki 6 A	40.600zł

Oszacowana podejściem porównawczym wartość rynkowa udziału w nieruchomości jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Do porównań przyjęto nieruchomością będącą przedmiotem obrotu w ostatnich 12 miesiącach. Wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu znajduje się w poniżej dolnego przedziału cen nieruchomości podobnych w obrocie rynkowym na terenie miasta Dębica, na co główny wpływ ma duża powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

Uzyskana w wyniku analizy wartość rynkowa uwzględnia tendencje panujące na rynku nieruchomości lokali mieszkalnych, biorąc pod uwagę lokalizację, stan techniczny, walory użytkowe oraz standard wykończenia wnętrza.

7. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejsza wycena sporządzona została przy zachowaniu możliwej należytej staranności zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
- Niniejsza opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Nie może ona być wykorzystana do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Opinia opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.



ZAŁĄCZNIKI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1D/00061925/2, STAN Z DNIA 2025-09-26 13:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W DĘBICY, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1D

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, DĘBICKI, DĘBICA M., DĘBICA	Nr podstawy wpisu	1, 2, 8, 9, 10
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	OSIEDLE MATEJKI			6 A	12
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 4, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 2, HOL - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			PIWNICA NR 17 O POW. 6,30 M2 - 1				
Kondygnacja			3,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1.	RZ1D / 00010831 / 4			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			102,6000 M2				

Komentarz do migracji

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		LOKAŁ POŁOŻONY NA DZIAŁCE NR 2481, OBRĘB NR 4		Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1D/00061925/2, STAN Z DNIA 2025-09-26 13:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W DĘBICY, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1D

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / RZ1D / 8409 / 19 / 1 - 2020-02-21, 13:24:13 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R.**

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2		11, 13, 14,
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		15, 16, 17
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	1044 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	RZ1D / 00010831 / 4	3

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI , 7005/2010, 2010-08-23, JOLANTA KREMSKA BIALIK, DĘBICA; 19-25 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./RZ1D/00006611/10/001, 2010-08-27 11:46:16, 2010-09-27-15.44.46.088952, NIE, 19-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1D/00061925/2, STAN Z DNIA 2025-09-26 13:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W DĘBICY, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1D

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	20 /32	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		AGNIESZKA KRYSZYNA BOŚ, KAZIMIERZ, ANNA, 62011605340			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	3 /32	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		DANIEL BOŚ, STANISŁAW, AGNIESZKA, 84021107272			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	3 /32	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		EWELINA BARBARA BOŚ, STANISŁAW, AGNIESZKA, 85012607104			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	3 /32	---	11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		IWONA ANNA BOŚ, STANISŁAW, AGNIESZKA, 91071909884			
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1D/00061925/2, STAN Z DNIA 2025-09-26 13:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W DĘBICY, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1D

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RZ1D/000061925/2, STAN Z DNIA 2025-09-26 13:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W DĘBICY, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1D

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	25000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	KREDYT MIESZKANIOWY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa</i>)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK PAŃSTWOWY ODDZIAŁ W DĘBICY		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI , 3064/99, 1999-06-01 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia</i>) DZ. KW./00002637/99/, 1999-06-02 00:00:00, 2010-08-06 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)
7	ZAŚWIADCZENIE , POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK PAŃSTWOWY ODDZIAŁ W DĘBICY (<i>wskazanie podstawy, wystawca</i>) DZ. KW./00002637/99/, 1999-06-02 00:00:00, 2010-08-06 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

Powrót

Starosta Dębicki

-2-

Województwo : 18 podkarpackie

Powiat : 1803 dębicki

Jednostka ewidencyjna : 180301_1 Dębica

Obręb : 0004 4

Nr kancelaryjny : GK.I.6621.6.....5313.....2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.09.2025

Jednostka rejestrowa : G.3217

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Agnieszka Krystyna Boś Rodzice:Kazimierz,Anna os. Osiedle Matejki 6A/12; 39-200 Dębica;	Własność	20880/320000
2	Daniel Boś Rodzice:Stanisław,Agnieszka ul. Łysogórska 15/30; 39-200 Dębica;	Własność	3132/320000
3	Mikołaj Boś Rodzice:Stanisław,Agnieszka os. Osiedle Matejki 6A/12; 39-200 Dębica;	Własność	3132/320000
4	Iwona Anna Boś-Filipowska Rodzice:Stanisław,Agnieszka os. Osiedle Matejki 6A/12; 39-200 Dębica;	Własność	3132/320000
5	Ewelina Barbara Dziedzic Rodzice:Stanisław,Agnieszka ul. Tadeusza Kościuszki 78I; 39-220 Pilzno;	Własność	3132/320000
6	Jacek Jeleń Rodzice:Józef,Joanna ul. Pułkownika Łukasza Ciepłińskiego 16; 39-200 Dębica;	Własność	390/10000
7	(małżeństwo) Damian Stanisław Grzyb Rodzice:Tadeusz,Irena os. Osiedle Matejki 6A/4; 39-200 Dębica; Marzena Marta Magdziarz-Grzyb Rodzice:Adam,Janina Jażwiny 9; 39-215 gmn. Czarna;	Własność	485/10000
8	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LEŚNA" W DĘBICY ul. Krakowska 75; 39-200 Dębica;	Własność	8081/10000

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2481	Dębica	tereny mieszkaniowe	B	0,0386	0,0386	RZ1D/00010831/4

Id działki: 180301_1.0004.2481

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 180301_1.0004.3533_BUD

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 3/1

Pow zabud. [m2]: 386

Adres budynku: Dębica; os. Osiedle Matejki 6A

Ident. działek: 180301_1.0004.2481

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 170,19

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00



Razem powierzchnia działek :

0,0386 ha

Słownie : trzysta osiemdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.09.2025

Sporządził : Urszula Sipiora



Z up. STAROSTY

inż. Urszula Sipiora
PODINSPEKTOR

26.09.2025...
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Starosta Dębicki

-2-

Województwo : 18 podkarpackie

Powiat : 1803 dębicki

Jednostka ewidencyjna : 180301_1 Dębica

Obręb : 0004 4

Nr kancelaryjny : GK.I.6621.6.....5313.....2025

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 26.09.2025

Jednostka rejestrowa: L.2990

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Agnieszka Krystyna Boś Rodzice:Kazimierz,Anna os. Osiedle Matejki 6A/12; 39-200 Dębica;	Własność	20/32
2	Daniel Boś Rodzice:Stanisław,Agnieszka ul. Łysogórska 15/30; 39-200 Dębica;	Własność	3/32
3	Mikołaj Boś Rodzice:Stanisław,Agnieszka os. Osiedle Matejki 6A/12; 39-200 Dębica;	Własność	3/32
4	Iwona Anna Boś-Filipowska Rodzice:Stanisław,Agnieszka os. Osiedle Matejki 6A/12; 39-200 Dębica;	Własność	3/32
5	Ewelina Barbara Dziedzic Rodzice:Stanisław,Agnieszka ul. Tadeusza Kościuszki 78I; 39-220 Pilzno;	Własność	3/32

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
12	Dębica; os. Osiedle Matejki 6A/12	Mieszkalny	96,30 6,30	RZ1D/00061925/2

Id. lokalu : 180301_1.0004.3533_BUD.12_LOK
Numer adresowy: 12
Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście: 3
Opis:
Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.09.2025

Sporządził : Urszula Sipióra



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Podinspektor

Urszula Sipióra
Podinspektor

26.09.2025.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA DĘBICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	3559.1324.47/2005
Nazwa materiału zasobu	MAPA EWIDENCYJNA
Data wykonywania kopii materiału zasobu	2025.09.26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	inż. Urszula Sipiorka PODPIS

w Wydziale Geodezji, Kartografii i Urzędniczym

GK.I.6642.1..6600..2025.

Kopia Mapy Ewidencyjnej

Skala 1:1000

Woj. podkarpackie.

powiat. dębicki

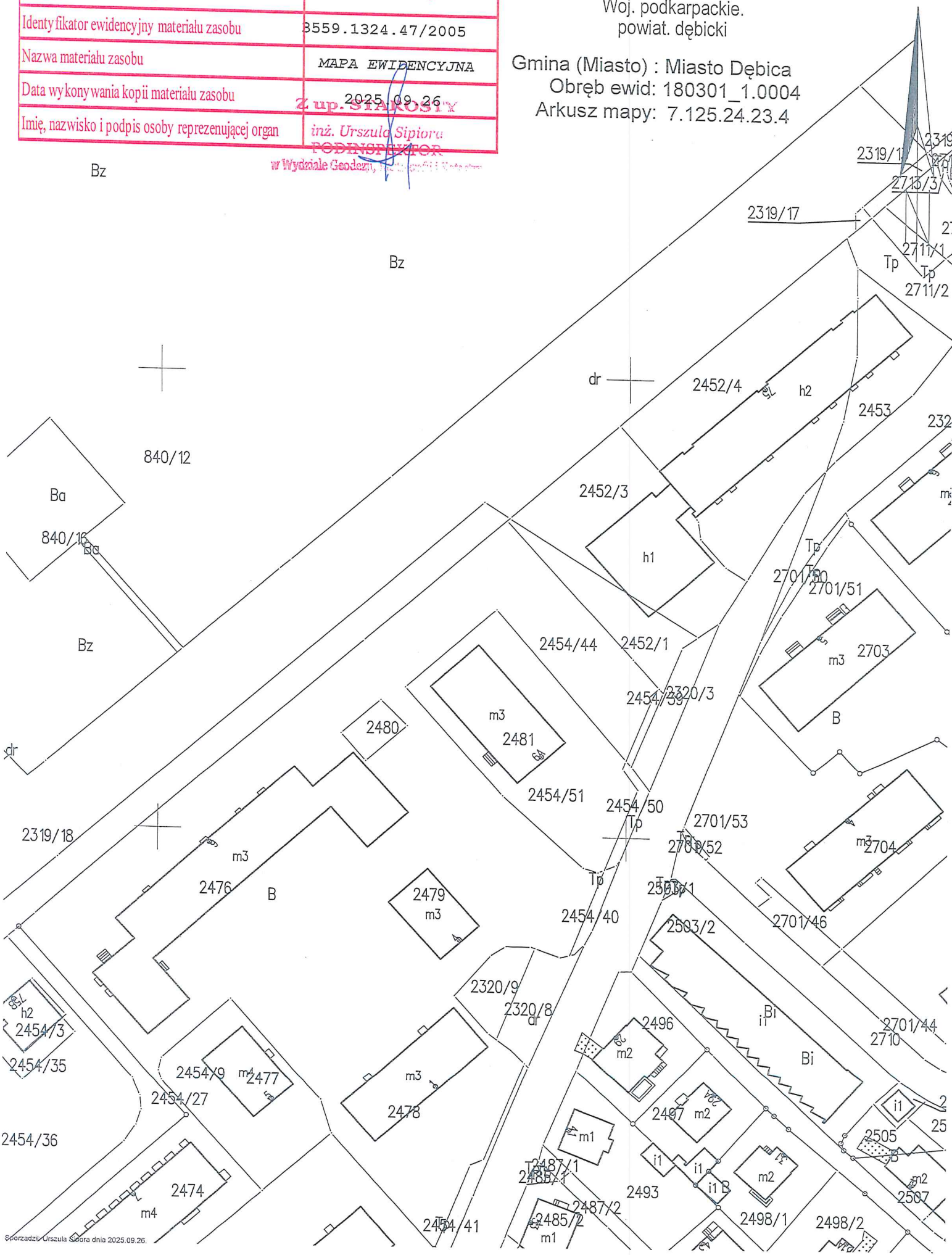
Gmina (Miasto) : Miasto Dębica

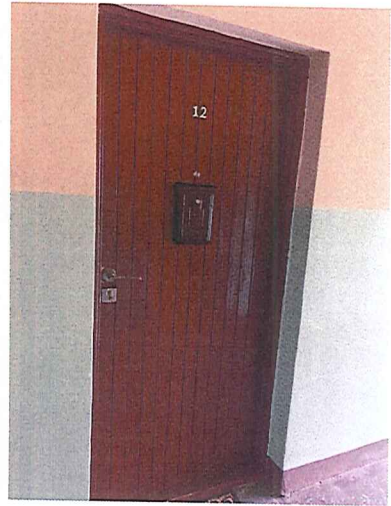
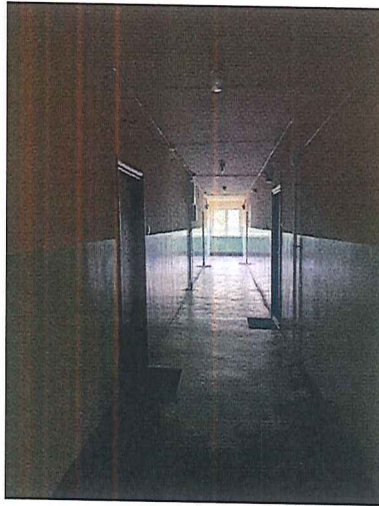
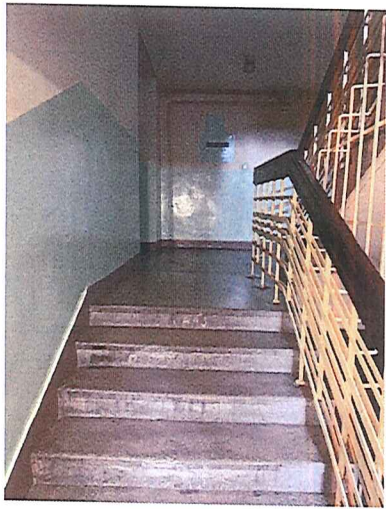
Obręb ewid: 180301_1.0004

Arkusz mapy: 7.125.24.23.4

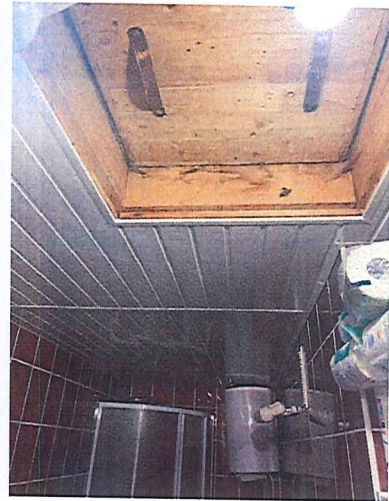
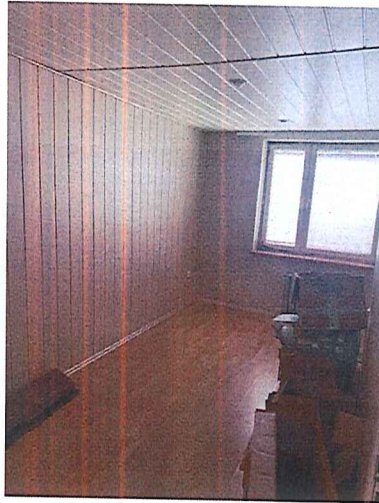
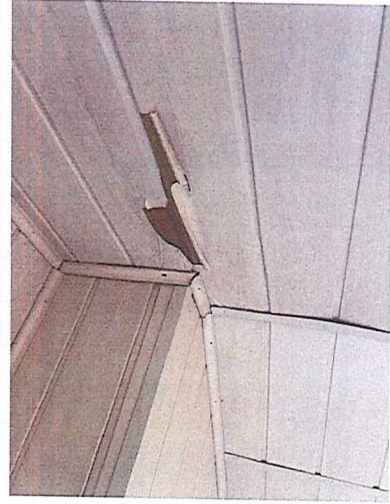
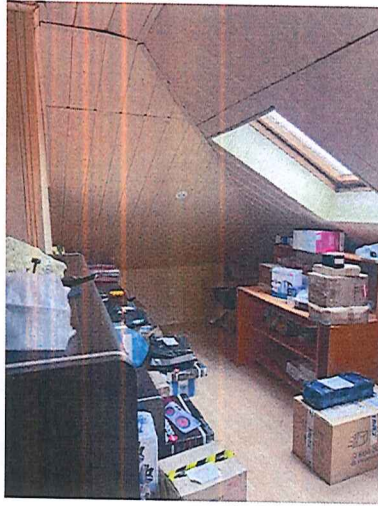
Bz

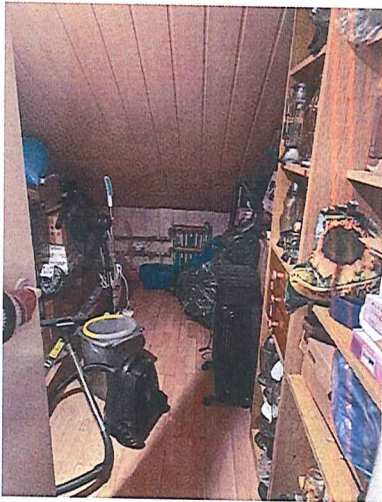
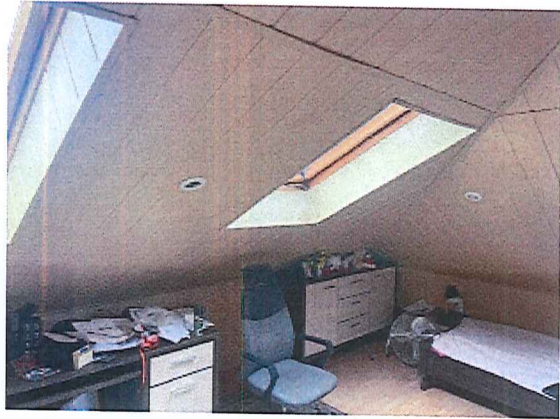
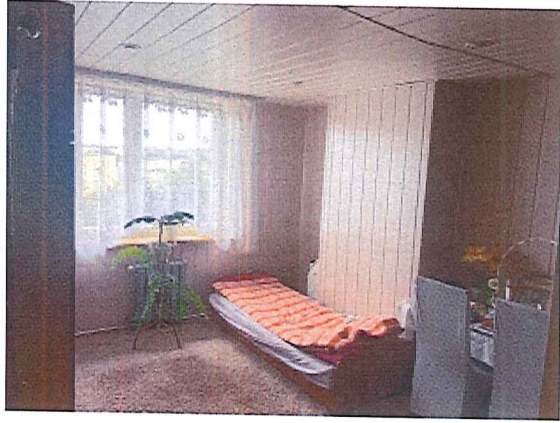
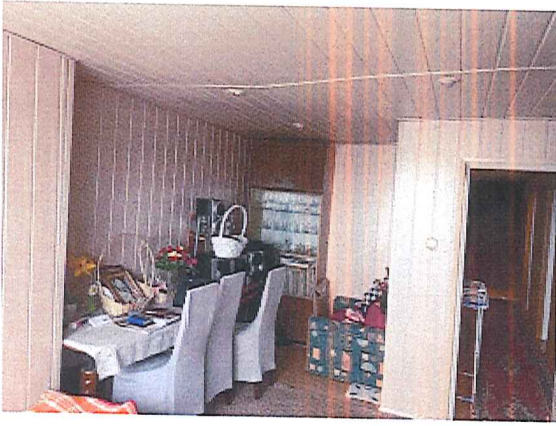
Bz











Uszkodzone panele ściienne, podłogowe, kaloryfery starego typu, okna dachowe – do wymiany





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wioletta Magdziarz-Pawełek Rzecznawca
Majątkowy**

39-200 Dębica, Rzeszowska 77 / 40

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018138

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 30/01/2025 - 29/01/2026

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

stównie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 921.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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