

OPINIA BIEGŁEGO

**W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ
UDZIAŁU ¼ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ - LOKAL
MIESZKALNY NR 1 POŁOŻONY W BUDYNKU PRZY UL. ŚW. JANA KANTEGO NR 79
W LISZKACH, GM. LISZKI**

- *KW Nr KR1K/00000277/2*
- *SYGN. AKT KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26*

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

**AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
POWOŁANA W SPRAWIE KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26**

Kraków, 22 września 2026 r.

Oddział Bytom, ul. Drzymały 2, 41-902 Bytom, tel. 604 722 080
Oddział Kraków, ul. Bydgoska 6, 30-056 Kraków, tel. 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl
NIP 626 219 65 56 / REGON 240252684
nr rachunku : 86 1050 1230 1000 0091 3050 0771

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego w nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą KW Nr KR1K/00000277/2 – lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze (1 kondygnacja) w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Św. Jana Kantego nr 79 w Liskach, Gm. Liski.



Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, spiżarki, łazienki z WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 73,17 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego.

Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal wyposażony jest w instalację: wodno-kanalizacyjną (jeden licznik wody na obydwa lokale), elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca węglowego (osobny licznik gazowy). Brak ubezpieczenia, umów. Na udziale dłużnika brak ujawnionych służebności.

Z własnością lokalu związana jest ułamkowa część (1/2) w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz z szacowanym lokalem, objęty księgą wieczystą KW Nr KR1K/00019390/6 (w księdze wieczystej lokalowej nie ujawniono aktualnego nr KW dla nieruchomości wspólnej i występuje stary numer księgi wieczystej – KW 64060).

UWAGA! Współwłaściciele dokonali podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej Aktem notarialnym z dn. 06.10.2021 rep A 8080/21, ujawnionym w księdze wieczystej nr KR1K/00019390/6, w którym ustalili:

- w zakresie poziomu piwnic w budynku oraz
- w zakresie gruntu (szczegóły w pkt 5.1. niniejszej opinii).

2. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 należącego do Damiana Werblińskiego w nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26.

3. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/4 należącego do Damiana Werblińskiego w prawie własności nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Św. Jana Kantego nr 79 w Liskach, według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości:

09.09.2026r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

22.09.2026r.

5. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ należącego do Damiana Werblińskiego w przedmiotowej nieruchomości lokalowej wynosi:

28 948 zł

dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości lokalowej składają się:

- przynależności: nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego,
- pożytki: lokal nie jest przedmiotem najmu,
- nieruchomość wspólna: podział do korzystania z nieruchomości wspólnej ujawniony w KW.

Zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oszacowana niniejsza wartość nie zawiera podatku VAT.

6. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości lokalowej oszacowano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

7. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień: 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26**

Kraków, 22 września 2026 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU OPINII	5
1.1 Przedmiot opinii	5
1.2 Zakres opinii	5
2. CEL OPINII	5
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	5
3.1 Zleceniodawca	5
3.2 Podstawa prawna wyceny	6
3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	6
4. DATA WYCENY	6
5. DANE O LOKALU MIESZKALNYM	6
5.1 Stan prawny	6
5.1.1 Lokalizacja	14
5.1.2 Przeznaczenie nieruchomości	17
5.2 Opis budynku i lokalu mieszkalnego	17
6. OBLICZANIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO	26
6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości	26
6.2 Analiza rynku nieruchomości	27
6.3 Metodyka wyceny	29
6.4 Obliczanie wartości lokalu w podejściu porównawczym	30
7. USTALENIE KOŃCOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	35
8. KLAUZULE	35
9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	36

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU OPINII

1.1 Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii jest udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego w nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą KW Nr KR1K/00000277/2 – lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze (1 kondygnacja) w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Św. Jana Kantego nr 79 w Liskach, Gm. Liski.



Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, spiżarki, łazienki z WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 73,17 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego.

Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną (jeden licznik wody na obydwa lokale), elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca węglowego (osobny licznik gazowy). Brak ubezpieczenia, umów. Na udziale dłużnika brak ujawnionych służebności.

Z własnością lokalu związana jest ułamkowa część (1/2) w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz z szacowanym lokalem, objęty księgą wieczystą KW Nr KR1K/00019390/6 (w księdze wieczystej lokalowej nie ujawniono aktualnego nr KW dla nieruchomości wspólnej i występuje stary numer księgi wieczystej – KW 64060).

UWAGA! Współwłaściciele dokonali podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej Aktem notarialnym z dn. 06.10.2021 rep A 8080/21, ujawnionym w księdze wieczystej nr KR1K/00019390/6, w którym ustalili:

- w zakresie poziomu piwnic w budynku oraz
- w zakresie gruntu (szczegóły w pkt 5.1. niniejszej opinii).

1.2 Zakres opinii

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/4 należącego do Damiana Werblińskiego w prawie własności nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Św. Jana Kantego nr 79 w Liskach, według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

2. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 należącego do Damiana Werblińskiego w nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Zleceniodawca

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy
Marcina Leśniak
Kancelaria Komornicza nr XI
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26

3.2 Podstawa prawna wyceny

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1465),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2026 poz. 399),
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawy metodologiczne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2026 poz. 795),
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2026 poz. 232),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004 r.
5. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
6. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
7. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
8. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
9. Nieruchomości, C.H. Beck.

3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) wizja lokalna, w ramach, której dokonano oględzin lokalu i budynku oraz określono ich stan techniczny,
- b) baza danych o transakcjach nieruchomości lokalowych zebrana w Starostwie Powiatowym w Krakowie,
- c) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości.

4. DATA WYCENY

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.09.2026r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	09.09.2026r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	09.09.2026r.
Data sporządzenia wyceny	22.09.2026r.

5. DANE O LOKALU MIESZKALNYM

5.1 Stan prawny

Dla nieruchomości urzędzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy, VII Zamiejscowy Wydział w Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie, księga wieczysta KW Nr KR1K/00000277/2	
Typ księgi	LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
1. Numer bieżący nieruchomości	1
Położenie	
1. Numer porządkowy	1
2. Województwo	---
3. Powiat	KRAKOWSKI
4. Gmina	---
5. Miejscowość	LISZKI
6. Dzielnica	---

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego w lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Św. Jana Kantego 79 w Liszkach, KW Nr KR1K/00000277/2

Lokal			
1. Identyfikator lokalu		---	
2. Ulica		---	
3. Numer budynku		---	
4. Numer lokalu		*	
5. Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY	
6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	POKÓJ
		B: liczba izb	3
	2.	A: rodzaj izby	KUCHNIA
		B: liczba izb	1
	3.	A: rodzaj izby	SPIŻARKA
		B: liczba izb	1
	4.	A: rodzaj izby	ŁAZIENKA
		B: liczba izb	1
	5.	A: rodzaj izby	PRZEDPOKÓJ
		B: liczba izb	1
7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	---
		B: liczba pomieszczeń	---
8. Kondygnacja		1,0	
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	/ 00064060 /
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---
		C: numer działki ewidencyjnej	---
11. Odrębność		TAK	
Obszar			
1. Obszar		73,1700 M2	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
1. Numer prawa		1	
2. Napis		---	
3. Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
4. Treść prawa		---	
5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	//
		B: kolejny numer wpisu	---
6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	1/2
		B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---
		C: numer księgi wieczystej	/ 00064060 /
		D: numer udziału w prawie	---
7. Rodzaj zmiany		---	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciel			
1.	1. Numer udziału w prawie	3	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/6	
	3. Rodzaj wspólności	---	
2.	1. Numer udziału w prawie	5	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2/6	
	3. Rodzaj wspólności	---	
3.	1. Numer udziału w prawie	6	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/4	
	3. Rodzaj wspólności	---	
4.	1. Numer udziału w prawie	7	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/4	
	3. Rodzaj wspólności	---	
Osoba fizyczna			

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego w lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Św. Jana Kantego 79 w Liszkach, KW Nr KR1K/00000277/2

1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3
	2. Imię pierwsze	5
	3. Imię drugie	DOMINIKA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ZOFIA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	PRADEL
	6. Imię ojca	---
	7. Imię matki	BOGUSŁAW
	8. PESEL	HELENA
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	76051513109
	2. Imię pierwsze	6
	3. Imię drugie	RAFAŁ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ŁUKASZ
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	WERBLIŃSKI
	6. Imię ojca	---
	7. Imię matki	BOGUSŁAW
	8. PESEL	IWONA
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	88112711133
	2. Imię pierwsze	7
	3. Imię drugie	DAMIAN
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	MAREK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	WERBLIŃSKI
	6. Imię ojca	---
	7. Imię matki	BOGUSŁAW
	8. PESEL	IWONA
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
2. Treść wpisu		DOŻYWOTNIE, NIEODPŁATNE PRAWO UŻYTKOWANIA UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 CZĘŚCI W LOKALU MIESZKALNYM POŁOŻONYM W LISZKACH NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ DOMINIKI PRADEL WYNOŚĄCY 1/2 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Osoba fizyczna		
1.	1. Imię pierwsze	HELENA
	2. Imię drugie	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	WERBLIŃSKA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	5. Imię ojca	FRANCISZEK
	6. Imię matki	LUDWIKA
	7. PESEL	40080104807
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2575/25 Z WNIOSKU WIERZYTELA PROFI CREDIT POLSKA S.A. W BIELSKU - BIAŁEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WERBLIŃSKI DAMIAN, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 14.02.2025, SYGN. AKT I NC 2935/24/K NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ DAMIANA WERBLIŃSKIEGO WYNOŚĄCY 1/4 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego w lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Św. Jana Kantego 79 w Liszkach, KW Nr KR1K/00000277/2

6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		PROFI CREDIT POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
2. Siedziba		BIELSKO- BIAŁA
3. REGON		---
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		0000518190
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		4
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1310/25 Z WNIOSKU WIERZycIELA ULTIMO PORTFOLIO INVESTMENT (LUXEMBOURG) S.A. PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI DAMIAN WERBLIŃSKI, NA POSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE SYG. AKT VI NC-E 204153/25 NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ DAMIANA WERBLIŃSKIEGO WYNOSZĄCY 1/4 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		ULTIMO PORTFOLIO INVESTMENT (LUXEMBOURG) SPÓŁKA AKCYJNA
2. Siedziba		LUKSEMBURG
3. REGON		---
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		---
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		5
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 405/26 Z WNIOSKU WIERZycIELA HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WERBLIŃSKI DAMIAN, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 17.11.2025, SYGN. AKT NC-E 1391946/25 NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ DAMIANA WERBLIŃSKIEGO WYNOSZĄCY 1/4 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
2. Siedziba		WARSZAWA
3. REGON		361357372
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		3
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		15767,32
3. Suma słownie		PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 32/100
4. Waluta sumy		zł
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		7
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM SYGN. AKT VI-NC-E 1391946/25 Z DNIA 17-11-2025 R. NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ; NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI LICZONE ZDOGNIE Z TYTUŁEM WYKONAWCZYM,

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego w lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Św. Jana Kantego 79 w Liszkach, KW Nr KR1K/00000277/2

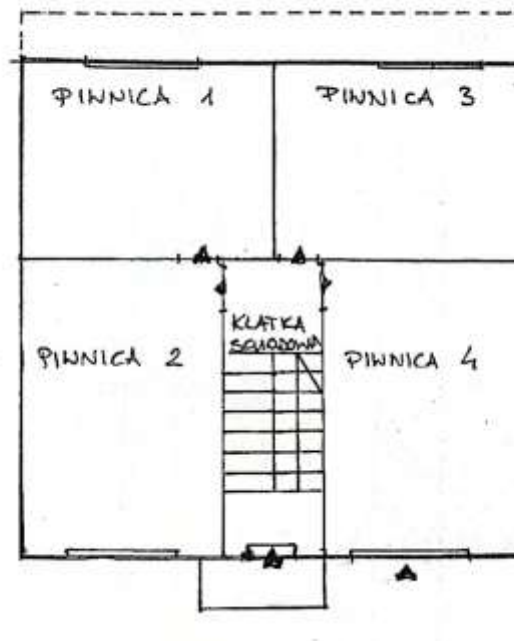
		NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU KOSZTÓW PROCESU.
C: stosunek prawny		NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT VI-NC-E 1391946/25 Z DNIA 17-11-2025 ROKU; POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SYGN. AKT VI-NC-E 1391946/25 Z DNIA 26-01-2026 ROKU.
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		HIPOTEKA OBCIĄŻA UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/4 CZĘŚCI DAMIANA WERBLIŃSKIEGO
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
2. Siedziba		WARSZAWA
3. REGON		361357372
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

W księdze wieczystej lokalowej nie ujawniono adresu lokalu wraz z numerem budynku i nr lokalu oraz aktualnego nr KW dla nieruchomości wspólnej KR1K/00019390/6 i występuje stary numer księgi wieczystej – KW 64060).

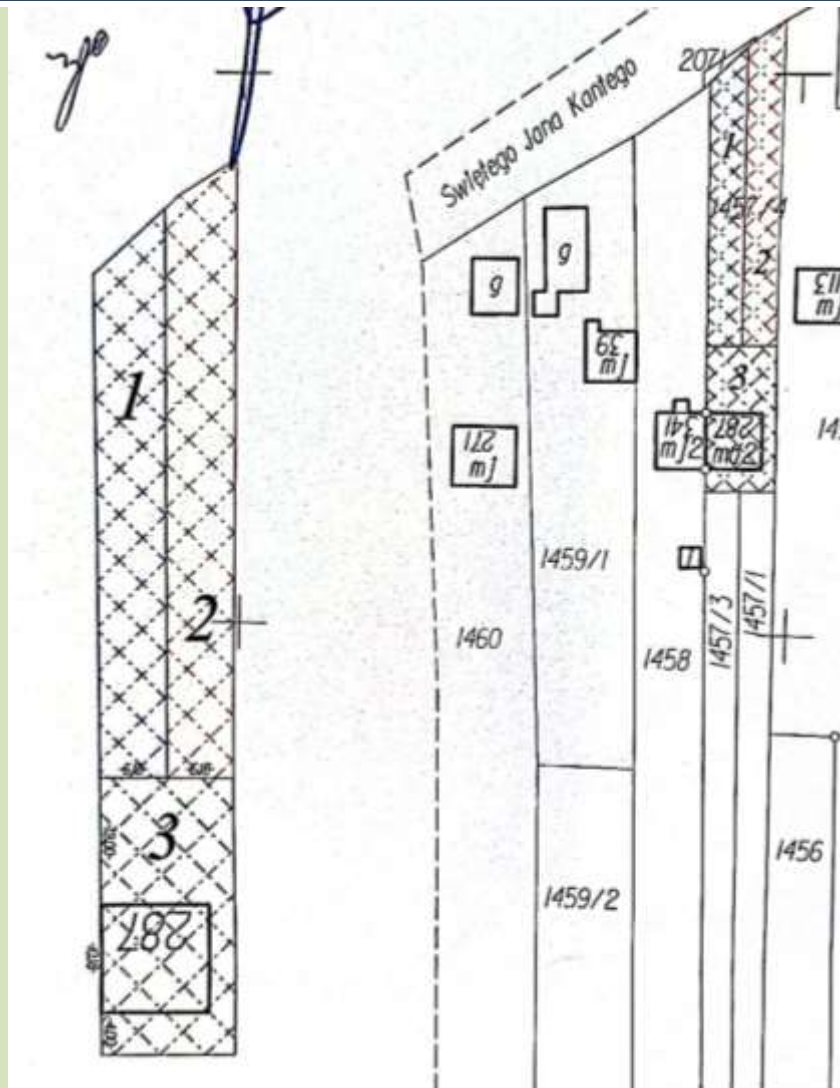
UWAGA! Współwłaściciele dokonali podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej Aktem notarialnym z dn. 06.10.2021 rep A 8080/21, ujawnionym w księdze wieczystej nr KR1K/00019390/6, w którym ustalili:

1) w zakresie poziomu piwnic w budynku w ten sposób, że każdoczesny właściciel lokalu, objętego księgą wieczystą nr KR1K/00000277/2, będzie wyłącznie korzystał z piwnicy nr 3 i nr 4 zaznaczonej na załączniku nr 1 do aktu, natomiast każdoczesny właściciel lokalu, objętego księgą wieczystą nr KR1K/00000278/9, będzie wyłącznie korzystał z piwnicy nr 1 i nr 2 zaznaczonej na załączniku nr 1 do aktu, przy czym właściciele lokali mają swobodny dostęp do wszelkich liczników, instalacji i sieci znajdujących się w pomieszczeniach na poziomie piwnic w budynku,

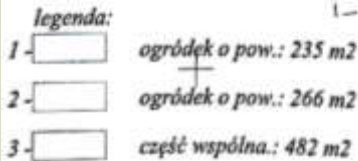


Pomieszczenie nr 3 posiada wyjście na ogród, a pomieszczenie nr 4 sanowi garaż.

2) w zakresie gruntu w ten sposób, że każdorazowy właściciel lokalu, objętego księgą wieczystą nr KR1K/00000277/2, będzie wyłącznie korzystał z części działki nr 1457/4 stanowiącej ogródek nr 1 o powierzchni 312 m² zaznaczony na załączniku nr 2 do aktu kolorem niebieskim, natomiast każdorazowy właściciel lokalu, objętego księgą wieczystą nr KR1K/00000278/9, będzie wyłącznie korzystał z części działki nr 1457/4 stanowiącej ogródek nr 2 o powierzchni 345 m² zaznaczony na załączniku nr 2 do aktu kolorem czerwonym, z wyłączeniem z tej części istniejącej na niej drogi dojazdowej do budynku, która to droga przeznaczona jest do wspólnego korzystania każdorazowych właścicieli lokali. Pozostała część działki nr 1457/4 oraz działka nr 2071 będą we współkorzystaniu właścicieli lokali. Podział do korzystania z gruntu objęty niniejszym punktem obowiązuje do momentu wejścia w życie podziału do korzystania z gruntu objętego poniższym punktem 3).



3) w zakresie gruntu w ten sposób, że każdorazowy właściciel lokalu, objętego księgą wieczystą nr KR1K/00000277/2, będzie wyłącznie korzystał z części działki nr 1457/4 stanowiącej ogródek nr 1 o powierzchni 235 m² zaznaczony na załączniku nr 3 do aktu kolorem niebieskim, natomiast każdorazowy właściciel lokalu, objętego księgą wieczystą nr KR1K/00000278/9, będzie wyłącznie korzystał z części działki nr 1457/4 stanowiącej ogródek nr 2 o powierzchni 266 m² zaznaczony na załączniku nr 3 do aktu kolorem czerwonym, a pozostała część działki nr 1457/4 oraz działka nr 2071 będą we współkorzystaniu właścicieli wydzielonych lokali. Podział do korzystania z gruntu objęty niniejszym punktem wejdzie w życie z chwilą wybudowania zgodnie z prawem nowego mostku zapewniającego legalny dostęp z drogi publicznej do budynku utwardzonym pasem gruntu znajdującym się pomiędzy wyżej wskazanymi ogródkami nr 1 i nr 2. Wyżej wskazany mostek oraz utwardzenie w pasie gruntu znajdującym się pomiędzy wyżej wskazanymi ogródkami nr 1 i nr 2 mogą być wykonane przez któregośkolwiek z właścicieli wydzielonych lokali, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowej zgody właściciela drugiego wydzielonego lokalu, własnym kosztem i staraniem, z wyłączeniem uprawnienia do żądania od właściciela drugiego lokalu zwrotu jakichkolwiek kosztów wybudowania mostku lub utwardzenia drogi. Części nieruchomości wspólnej przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właściciela danego lokalu (zarówno budynku jak i gruntu) mogą być zagospodarowane według uznania właściciela tego lokalu, jego kosztem i staraniem, przy czym nie może to niekorzystnie wpływać na użyteczność lub wartość drugiego lokalu.



SKALA 1:1000
SEKCJA : 7 124 09.03.1.2, 1.4
7 129 09.23.1.4
woj. małopolski
Powiat krakowski
120607 2-0006 Lirski
12 000 000 12 000 000 12 000 000

Tm samym aktem notarialnym ustalono zakres korzystania ze studni, która znajduje się w północnej części działki przy granicy z działką sąsiednią – nie ustanowiono służebności na wniosek stron.

§ 12. [Studnia]
Stawający oświadczają, że na działce nr 1457/1, tuż przy granicy z działką nr 1457/4, znajduje się studnia, która ma służyć do nieodpłatnego użytku każdorazowych właścicieli działki nr 1457/4. [redacted] małżonkowie [redacted] zobowiązują się udostępnić studnię każdorazowym właścicielom działki nr 1457/4. W przypadku budowy ogrodzenia na działce nr 1457/1 powinno ono zostać wybudowane tak, aby studnia była poza budowanym ogrodzeniem, tj. od strony działki nr 1457/4 powinien być swobodny dostęp do studni (brak ogrodzenia w granicy działek nr 1457/4 i nr 1457/1).-----
Notariusz poinformował Stawających, że możliwe jest ustanowienie odpowiedniej nieodpłatnej służebności gruntowej uprawniającej do korzystania z powyższej studni. Stawający oświadczają, że nie chcą ustanawiać powyższej służebności. -----

5.1.1 Lokalizacja

Nieruchomość położona w Liskach przy ul. Św. Jana Kantego – drodze wojewódzkiej 780 łączy Kraków z Chełmem Śląskim. Miejscowość oddalona jest ok. 16 km od centrum Krakowa i ok. 900 m od centrum Lisek. Ze względu na natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 780 w „godzinach szczytu” dojazd do Krakowa utrudniony, na obecną chwilę trwa budowa obwodnicy Zabierzowa, w pobliżu znajduje się rondo łączące Liszki z Czernichowem. Budynek położony jest w głębi działki. Budynek stanowi zabudowę bliźniaczą. Działka, na której posadowiony jest budynek jednorodzinny dwulokalowy posiada bezpośredni zjazd z drogi powiatowej.

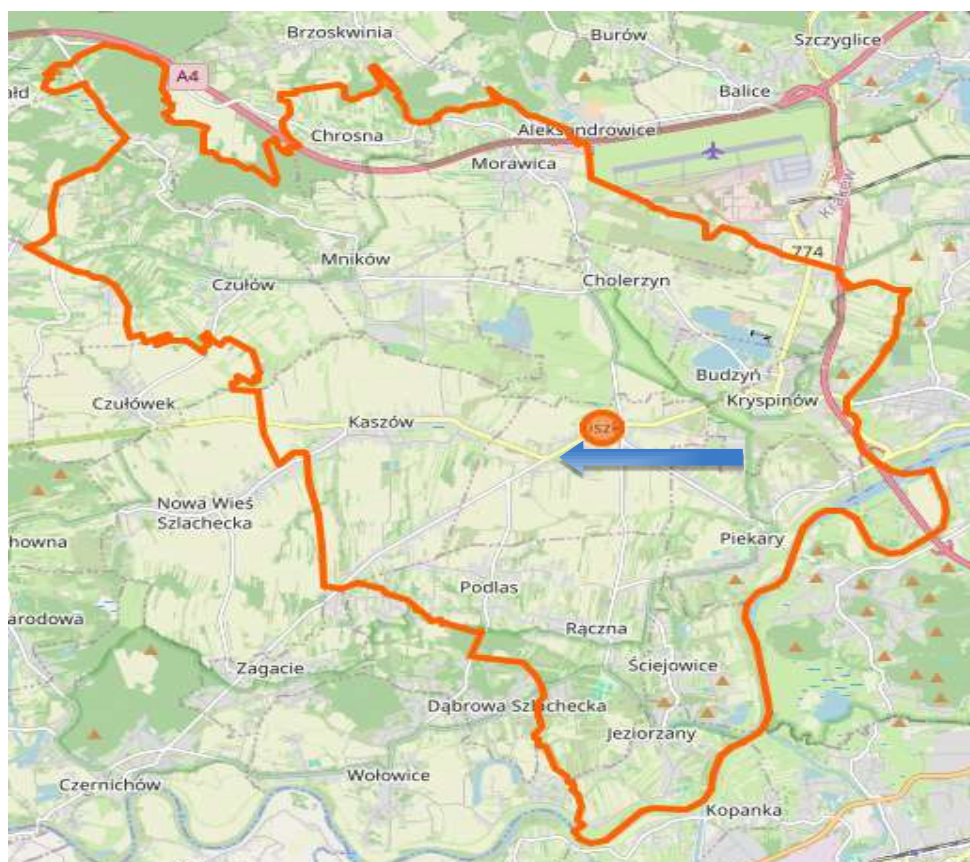
Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i tereny zielone, rolne.

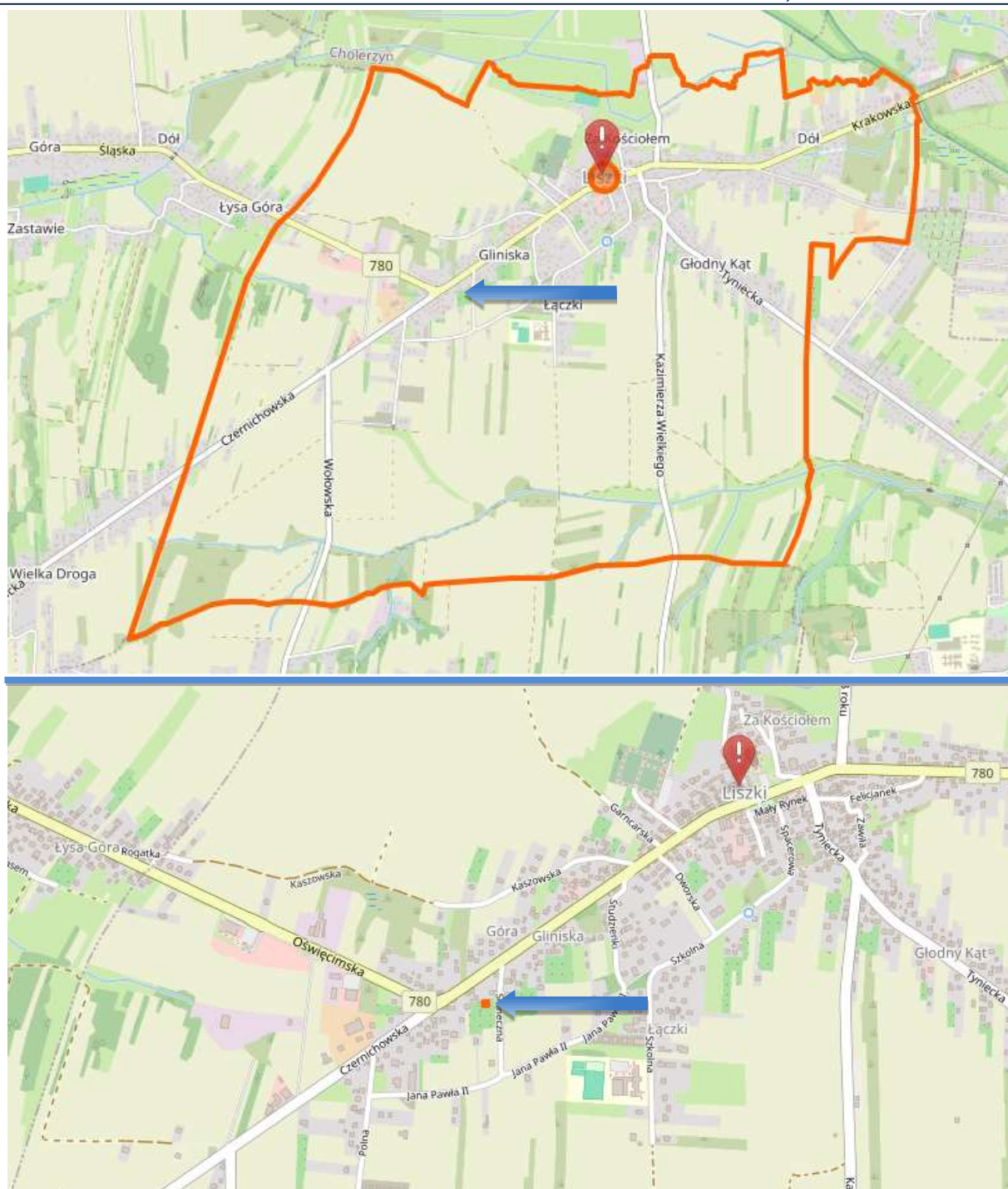
Przeciętna korzystna lokalizacja ze względu na peryferyjne położenie względem centrum miejscowości.

W okolicy dość dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, sklep, poczta, szkoła, przedszkole.

Otoczenie należy uznać za przeciętne ze względu na bardzo duże natężenie ruchu samochodowego.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Liszki, Gmina Liszki







Źródło: www.google.pl/maps, <https://www.openstreetmap.org/>

Okolica

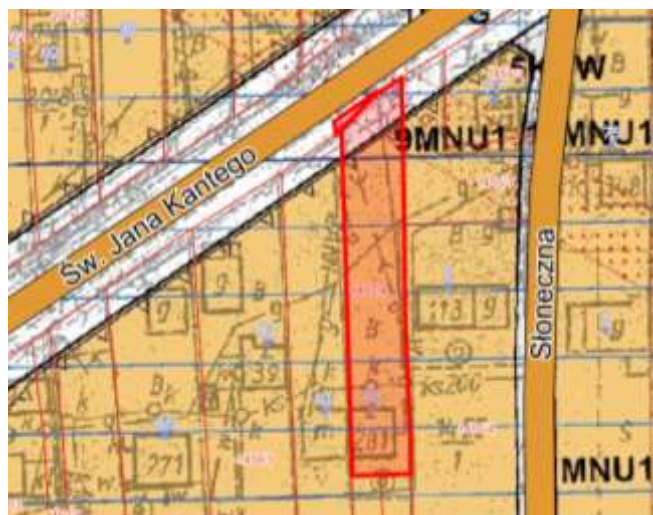


5.1.2 Przeznaczenie nieruchomości

Działki nr 2071 i 1457/4, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/425/2021 Rady Gminy Liskach z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Liskach wraz z Uchwałą zmieniającą MPZP Nr: XL/604/2022 – działka nr 2071 w całości stanowi 1KDG - teren komunikacji - drogi publiczne, działka nr 1457/4 stanowi w większości 9MNU1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz w północnej części 1KDG - teren komunikacji - drogi publiczne.

Oznaczenie przeznaczenia na mapie



	1-19MNU1, 1-12MNU2, 1-13MNU4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	1-2KDG, 1-2KDZ1, 1-5KDZ2, 1-7KDL1, 1-2KDL2, 1-24KDD1, 1-4KDD2 – tereny komunikacji – drogi publiczne

Źródło: <https://sip.gison.pl/liskach>

Dokładny opis planu dostępny w Urzędzie Gminy w Liskach.

5.2 Opis budynku i lokalu mieszkalnego

Opis budynku

Rok budowy	• rok budowy – lata 60-te
Technologia budowy	• budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, stropodach pokryty papą
Instalacje	• instalacja elektryczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa • ogrzewanie c.o. i ciepła woda użytkowa z pieca gazowego dwufunkcyjnego,
Ostatnie remonty	• remont łazienki w trakcie, położenie papy na dachu ok. 4-5 lat temu, częściowa wymiana stolarki okiennej na PCV w lokalu ok. 3 lata temu, brak wymiany instalacji w lokalu,

Ocena stanu technicznego budynku

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiącej, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

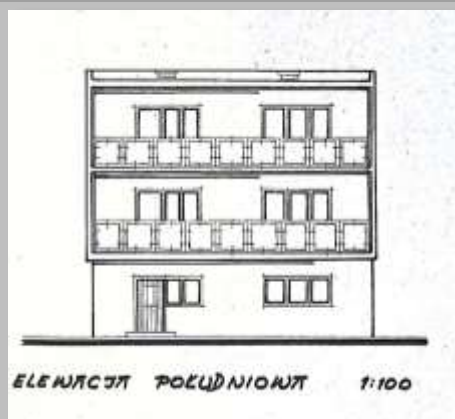
Klasyfikacja stanu technicznego	Kryteria oceny
Bardzo dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Zły	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji.

W wyniku przeprowadzonej oceny, a także kierując się informacjami o dokonanych naprawach, remontach, adaptacjach stwierdzono:

- Fundamenty – stan dobry,
- Ściany – stan średni,
- Stropy, sklepienia – stan dobry,
- Dach – stan dobry,
- Stolarka drzwiowa – stan średni,
- Stolarka okienna – stan średni,
- Schody – stan średni.

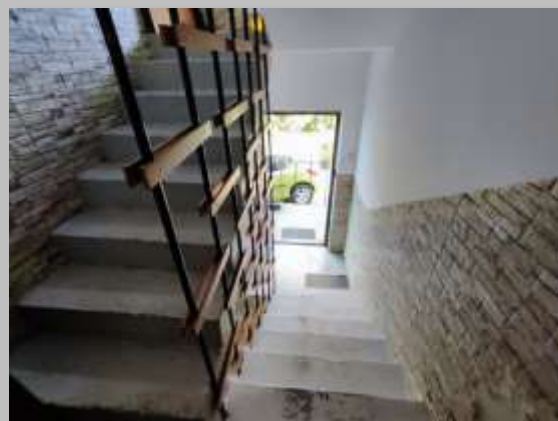
Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **średni**.

Elewacja





Klatka schodowa



Część działki podlegająca podziałowi do korzystania przez każdego z właścicieli lokali – na obecną chwilę brak wykonanego nowego zjazdu z drogi i wytyczenia nowego śladu drogi dojazdowej zgodnej z pkt 3 umowy podziału do korzystania



Opis lokalu

Szacowany lokal mieszkalny nr **1** położony na **parterze (1 kondygnacja)** w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Św. Jana Kantego nr 79 w Liskach i posiada urządzoną **KW nr KR1K/00000277/2**.

Przedmiotem opinii jest udział 1/4 należący do Damiana Werblińskiego.

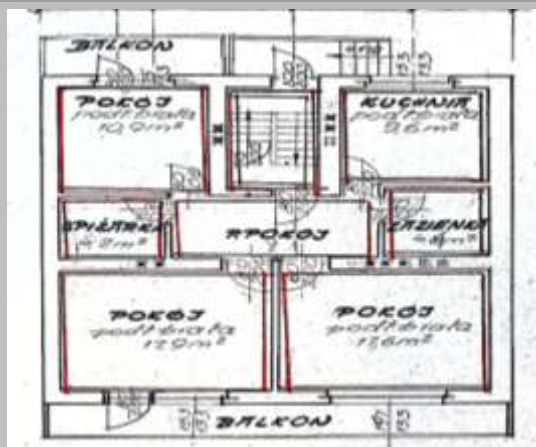
Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, spiżarki, łazienki z WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 73,17 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego. Lokal posiada wyjścia na dwa balkony.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną (jeden licznik wody na obydwa lokale), elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca węglowego (osobny licznik gazowy). Brak ubezpieczenia, umów. Na udziale dłużnika brak ujawnionych służebności.

Opis wykończenia lokalu w poniższej tabeli.

Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna została wykonana w dn. 09.09.2026r.



Pokój 1 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowany, na podłodze parkiet, pokój posiada wyjście balkon



Pokój 2 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowany, na podłodze parkiet



Pokój 3 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowany, na podłodze parkiet (na rzucie lokalu w pomieszczeniu miała znajdować się kuchnia)





Kuchnia – stolarka okienna PCV, na ścianach częściowo płytki ceramiczne, pozostała część ścian i sufit malowany, na podłodze płytki PCV, kuchnia na rzucie lokalu była pokojem i posiada wyjście na balkon



Łazienka – w trakcie remontu, na podłodze i ścianach płytki ceramiczne (na rzucie lokalu w pomieszczeniu miała znajdować się spiżarnia)



Przedpokój – ściany i sufit malowane, na podłodze parkiet



Spizarka - na rzucie lokalu w pomieszczeniu miała znajdować się łazienka



Pomieszczenie nr 4 do wyłącznego korzystania w piwnicy - garaż



Pomieszczenie nr 3 do wyłącznego korzystania w piwnicy – posiada wyjście na ogród





Na podstawie wizji przeprowadzonej w dniu **09.09.2026r.** standard wykończenia szacowanego lokalu określono jako **średni, instalacje niewymienione, materiały zużyte, niskiej jakości.**

6. OBLICZANIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Liszki

Gmina Liszki położona jest w południowej części Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Od strony wschodniej graniczy z miastem Kraków, a od zachodniej z gminą Czernichów. Strona południowa przylega do rzeki Wisły, zaś północną częścią opiera się o Garb Tenczyński. Obszar ten objęty jest Tenczyńskim Parkiem Krajobrazowym i Bielańsko-Tynieckim Parkiem Krajobrazowym. Przez środek gminy przepływa rzeka Sanka tworząc tzw. zapadlisko Cholerzyńskie o szerokości 2 km. Urozmaicona rzeźba terenu – wapienne skałki krasowe, dolinko oraz jaskinie przyciągają licznych turystów.

Gmina Liszki wchodzi w skład powiatu krakowskiego. W pobliżu znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice. Przez obszar gminy przechodzi autostrada A4 wraz z obwodnicą Krakowa oraz droga nr 780 do Oświęcimia. Jako gmina przylegająca do Krakowa posiada dobre połączenie z miastem liniami komunikacji miejskiej oraz prywatnymi liniami busów.

Źródło: <https://liszki.pl/>

6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny, z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub są prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

Od drugiej połowy 2014 r. obserwuje się poprawę na rynku nieruchomości w Polsce, deweloperzy rozpoczynają nowe projekty inwestycyjne lub kontynuują kolejne etapy poprzednich, ponieważ ceny zaczęły nieznacznie rosnąć. Powyższa zmiana jest tym bardziej pozytywna, jeśli weźmiemy pod uwagę chociażby nadal stosunkową dużą podaż nowych mieszkań na rynkach dużych miast. Ożywienie sytuacji na rynku rozpoczęło się od rynków komercyjnych i inwestycji z sektora biurowego i magazynowego. W czasie kryzysu większe przedsiębiorstwa w miarę możliwości poszerzały bank ziemi pod przyszłe inwestycje, co przełożyło się na zwiększenie ilości projektów w najbliższym okresie.

W porównaniu z innymi krajami Polska jest postrzegana jako stabilna gospodarczo, dlatego nadal zagraniczni inwestorzy chętnie przenoszą lub rozszerzają swoją działalność na naszym rynku.

6.2 Analiza rynku nieruchomości

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Charakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. W związku z nietypową nieruchomością – lokal mieszkalny w domu wielorodzinnym z małą ilością lokali i dużym udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie przeanalizowany rynek o poszerzonym zakresie nieruchomości lokali mieszkalnych na terenie powiatu krakowskiego. Na terenie Krzeszowic brak odpowiedniej ilości transakcji odpowiadającym w/w cechom. Określając taki zakres rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

1. urbanistyczne – dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych itp.,
2. ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
3. społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
4. instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku lokalnym. W próbie tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych m. in. w Starostwie Powiatowym w Krakowie. Na poziom cen na rynku lokali mieszkalnych, oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

Rynek lokali mieszkalnych – powiat krakowski

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na terenie powiatu krakowskiego. Przeanalizowano transakcje rynkowe, które zawarto w okresie luty 2025 – wrzesień 2026 r.

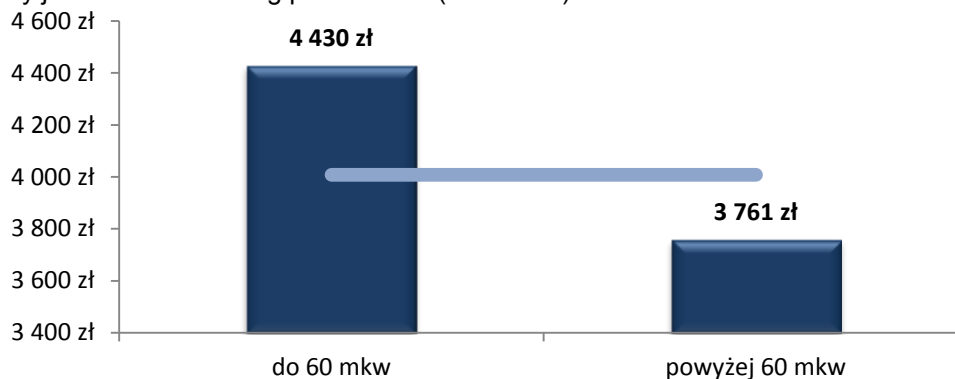
W bazie danych znalazło się kilka transakcji kupna/sprzedaży mieszkań.

W opisywanym okresie na rynku sprzedawano lokale mieszkalne o średniej powierzchni ok. 61 mkw. Najmniejszy sprzedany lokal o funkcji mieszkalnej, w analizowanym okresie, miał 21,3 mkw., natomiast największy 129,17 mkw.

Jeśli chodzi o ceny jednostkowe, to w opisywanym okresie za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić średnio 4 007 zł/mkw.

Poddając analizie średnie ceny praw własności do lokali mieszkalnych w rozbiciu na przedziały powierzchniowe lokali widać, że przeciętna cena mniejszych mieszkań jest wyższa i wynosi 4 430 zł/mkw., lokale powyżej 60 mkw. uzyskują wyższą cenę 3 761 zł/mkw. Powyższy wykres potwierdza ogólną tendencję na rynku nieruchomości im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa.

Przeciętne ceny jednostkowe według powierzchni (w zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych (linia prosta obrazuje średnią na rynku – 4 008 zł/mkw.)

Średnie ceny nie najlepiej jednak charakteryzują opisywany rynek, ponieważ rozstęp cenowy był znaczny. Najniższa odnotowana cena jednostkowa lokalu wyniosła zaledwie 724 zł/mkw. i dotyczyła mieszkania o pow. 41,43 mkw. Z kolei najwyższa cena jednostkowa to 6213 zł/mkw. - dotyczyła mieszkania o pow. ok. 28,97 mkw. Spośród zawartych w analizowanym czasie transakcji na lokalnym rynku wybrano te, które dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej i zostały użyte do porównań, odrzucono wartości skrajne.

Na rynku lokalnym odnotowano również ceny znajdujące się poniżej i powyżej tego przedziału. Były to jednak przypadki sporadyczne i nie wpłynęły w istotny sposób na rynek nieruchomości lokalowych. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz. Tak duża rozbieżność cen jednostkowych jest spowodowana różnym typem zabudowy. Najniższe ceny osiągały lokale w budynkach zbudowanych ok 70-80-tych lat XX w., w których na bieżąco prowadzone były prace remontowe. Wyższe ceny natomiast odnosiły się do nieruchomości lokalowych w nowych blokach zrealizowanych po 2000 r.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość lokalu. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym, ważne było również, aby w okolicy nie było uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych.

Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie popytu na lokale 3- pokojowe. Lokale te charakteryzowała wysoka funkcjonalność (ustawne mieszkania), tj. oddzielne wejście do wszystkich pomieszczeń, jasna kuchnia oraz łazienka i WC osobno. Mniej transakcji odnosiło się do mieszkań w przypadku braku jednej lub dwóch z powyższych cech. Z kolei niedostateczną funkcjonalnością charakteryzują się lokale o ciemnej kuchni, amfildowym układzie pomieszczeń oraz ze wspólnym pomieszczeniem – łazienka z wc.

Mieszkania o powierzchni użytkowej poniżej 60 m² są chętniej nabywane ze względu na ich charakter inwestycyjny/rozwojowy.

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji:

- lokalizacja
- otoczenie budynku
- funkcjonalność lokalu
- wielkość lokalu

Dla potrzeb szacowania przedmiotowego lokalu analizę rynku zawężono do okresu lipiec 2025 r. – kwiecień 2026r.

Jednostką porównawczą zastosowaną w tej wycenie jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie analizowanej bazy danych. Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim

samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości mieszkaniowe w Krzeszowicach były raczej stabilne. Biorąc pod uwagę powyższe do wyceny przyjęto ceny transakcyjne wprost z aktów notarialnych.

6.3 Metodyka wyceny

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP wartość rynkowa – zgodnie z pkt. 2.2.4. przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne

i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanowią się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży egzekucyjnej przez komornika, wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczyć należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakiegokolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.

Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym

a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samym lokalu wycenianym, zastosowano do wyceny lokalu mieszkalnego – **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej, 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 do 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). – art. 153 ust 1 ugn.

§ 8 ust 1 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. 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.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Dla potrzeb analizy rynku dobierano nieruchomości gruntowe charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją, przeznaczeniem w planie miejscowym czy aktualnym sposobem użytkowania itp.

Przy wykorzystaniu w/w metody szacowania zrealizowano następującą procedurę:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Dla potrzeb analizy rynku dobierano lokale mieszkalne charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją.

6.4 Obliczanie wartości lokalu w podejściu porównawczym

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą przyjęte do wyceny transakcje, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe o cechach zbliżonych do szacowanego lokalu:

Nieruchomości lokalowe

Lp	Data transakcji	Adres	Cena transakcji	Pow. uż. lokalu [m2]	Cena 1 m2 p.u.	Ib izb
1	lip 25	Skawina, ul. Żwirki i Wigury	177 500,00 zł	75,5	2 350,99 zł	5
2	paź 25	Krzeszowice, ul. Ks. Bandurskiego	150 000,00 zł	129,17	1 161,26 zł	4
3	sty 26	Rząska ul. Oświecenia	133 333 zł	77,47	1 721,09 zł	4
4	lut 26	Tenczynek, ul. Rzeźnicza	80 000 zł	60,63	1 319,48 zł	3
5	kwi 26	Libertów, ul. Jana Pawła II	140 000 zł	82,02	1 706,90 zł	4

C max	2 350,99 zł
C min	1 161,26 zł
D	1 189,73 zł

Opis nieruchomości o najniższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Krzeszowicach przy ul. Ks. Bandurskiego. Lokalizacja przeciętna. Otoczenie bardzo dobre. Funkcjonalność lokalu bardzo dobra. Wielkość lokalu bardzo dobra.
Cena 1 m² pow. p.u. lokalu – 1 161,26 zł/m².

Opis nieruchomości o najwyższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Skawinie przy ul. Żwirki i Wigury. Lokalizacja bardzo dobra. Otoczenie dobre. Funkcjonalność lokalu bardzo dobra. Wielkość lokalu bardzo dobra.
Cena 1 m² pow. p.u. lokalu – 2 350,99 zł /m².

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem opracowania:

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja	25%
2	otoczenie budynku	25%
3	funkcjonalność lokalu	25%
4	wielkość lokalu	25%
RAZEM		100%

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na ceny oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości, małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych wykorzystano dla celów niniejszego opracowania tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania jego przyczyn. Ta jakościowa metoda była punktem wyjścia dla zastosowania metody ilościowej – zasady regresji wielorakiej. Polega ona na zbadaniu wpływu zmiennych niezależnych (cechy – atrybuty, określone metodą jakościową) na zmienną zależną – poszukiwana wartość rynkowa nieruchomości.

Do wyliczenia wartości przyjęto transakcje odbyte przy sprzedaży nieruchomości o zbliżonych cechach. Wyliczona w ten sposób wartość oddaje lokalne trendy na rynku nieruchomości.

Każda z wyróżnionych powyżej cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Stany cech rynkowych

cechy rynkowe nieruchomości lokalowych		
1	lokalizacja	bardzo dobra – nieruchomości położone w centrum miejscowości, dzielnicy, dobra – nieruchomości położone w bliskiej odległości od centrum miejscowości, dzielnicy, przeciętna – nieruchomości położone w strefie peryferyjnej,
2	otoczenie budynku	bardzo dobre – budynek położony w zabudowie jednorodnej, poczucie bezpieczeństwa, dużo zieleni w sąsiedztwie, dobre – budynek położony w zabudowie mieszanej, ścisłej, nieco mniejsze poczucie bezpieczeństwa, sporo zieleni w sąsiedztwie, przeciętne – położenie w zabudowie mieszanej, w pobliżu zabudowy przemysłowej, ograniczone poczucie bezpieczeństwa, mało zieleni w sąsiedztwie,
3	funkcjonalność lokalu	bardzo dobra – do wszystkich pomieszczeń wejście oddzielne, kuchnia jasna, łazienka, wc osobno, balkon, średnia – w przypadku braku jednej / dwóch z powyższych cech, balkon, zła – pokój lub kuchnia ciemna, wc, łazienka razem, komunikacja niedogodna.
4	wielkość lokalu (pow. użytkowa)	bardzo dobra – lokale powyżej 60 m ² , dobra – to powierzchnia do 60 m ² .

Zakres kwotowy

lp.	cecha	zakres kwotowy
1	lokalizacja	297,43 zł
2	otoczenie budynku	297,43 zł
3	funkcjonalność lokalu	297,43 zł
4	wielkość lokalu	297,43 zł
RAZEM		1 189,72 zł

Stan nieruchomości na dzień oględzin

lp.	cecha	szacowana nieruchomość
1	lokalizacja	dobra
2	otoczenie budynku	przeciętne
3	funkcjonalność lokalu	bardzo dobra
4	wielkość lokalu	bardzo dobra

Do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości lokalowych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: 3,4,5.

Nieruchomość 3

Położenie: Rząska ul. Oświecenia
 lokalizacja: dobra
 otoczenie budynku: przeciętne
 funkcjonalność lokalu: bardzo dobra
 wielkość lokalu: bardzo dobra
 Cena transakcyjna 1 m² p.u. lokalu wynosi: 1 721,09 zł/m².

Nieruchomość 4

Położenie: Tenczynek, ul. Rzeźnicza
 lokalizacja: przeciętna
 otoczenie budynku: dobre
 funkcjonalność lokalu: średnia
 wielkość lokalu: bardzo dobra
 Cena transakcyjna 1 m² p.u. lokalu wynosi: 1 319,48 zł/m².

Nieruchomość 5

Położenie: Libertów, ul. Jana Pawła II
 lokalizacja: dobra
 otoczenie budynku: dobre
 funkcjonalność lokalu: bardzo dobra
 wielkość lokalu: bardzo dobra
 Cena transakcyjna 1 m² p.u. lokalu wynosi: 1 706,90 zł/m².

Tabela porównawcza cech rynkowych nieruchomości szacowanej i wytypowanych do porównania

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cech	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	3	4	5
1	lokalizacja	25%	297,43 zł	dobra	dobra	przeciętna	dobra
2	otoczenie budynku	25%	297,43 zł	przeciętne	przeciętne	dobre	dobre
3	funkcjonalność lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	średnia	bardzo dobra
4	wielkość lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Ogółem:		100%	1 189,72 zł				

Tabelaryczne zestawienie par porównawczych

Para 1 – nier. nr 3

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	3	korekta
1	lokalizacja	25%	297,43 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	otoczenie budynku	25%	297,43 zł	przeciętne	przeciętne	0,00 zł
3	funkcjonalność lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
4	wielkość lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
RAZEM		100%	1 189,72 zł			0,00 zł

Para 2 – nier. nr 4

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	4	korekta
1	lokalizacja	25%	297,43 zł	dobra	przeciętna	148,72 zł
2	otoczenie budynku	25%	297,43 zł	przeciętne	dobre	-148,72 zł
3	funkcjonalność lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	średnia	148,72 zł
4	wielkość lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
RAZEM		100%	1 189,72 zł			148,72 zł

Para 3 – nier. nr 5

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	5	korekta
1	lokalizacja	25%	297,43 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	otoczenie budynku	25%	297,43 zł	przeciętne	dobre	-148,72 zł
3	funkcjonalność lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
4	wielkość lokalu	25%	297,43 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
RAZEM		100%	1 189,72 zł			-148,72 zł

Zestawienie korekt:

nieruchomość	3	4	5
cena 1 m² p.u. lokalu	1 721,09 zł	1 319,48 zł	1 706,90 zł
korekty	0,00 zł	148,72 zł	-148,72 zł
cena po korekcie	1 721,09 zł	1 468,20 zł	1 558,19 zł

Zgodnie z pkt. 4.2.10. Noty Interpretacyjnej nr 1: Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości oblicza się jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

nieruchomość	3	4	5	średnia
cena po korekcie	1 721,09 zł	1 468,20 zł	1 558,19 zł	1 582,49 zł

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Przyjęto K = 1,0.

$$\begin{aligned}
 P [m^2] &= 73,17 \\
 W 1m^2 &= 1 582,49 \text{ zł} \\
 k &= 1,00 \\
 \hline
 WN &= 115 790,79 \text{ zł}
 \end{aligned}$$

Wartość rynkowa lokalu WN wynosi:

115 791 zł

sto piętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych

Obliczanie wartości udziału w nieruchomości WNu

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WNu = WN \times U$$

WNu – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/4 Damiana Werblińskiego

Oszacowana wartość udziału WNu:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Damian Werbliński	1/4	28 947,70 zł	28 948 zł
dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem zł			

Przynależności, pożytki

1. Przynależności - zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, Art. 51. § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru.

Przynależnością nie może być rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).

Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego.

2. Pożytki, zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej plody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych.

Art. 54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanej nieruchomości mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem lokalu mieszkalnego. Szacowany lokal nie jest przedmiotem najmu.

7. USTALENIE KOŃCOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości lokalowej, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny wartość rynkową szacowanej nieruchomości lokalowej określono w wysokości:

Wartość rynkowa udziału 1/4 należącego do Damiana Werblińskiego w przedmiotowej nieruchomości lokalowej wynosi:

28 948 zł

dwadzieścia osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości lokalowej składają się:

- przynależności: nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego,
- pożytki: lokal nie jest przedmiotem najmu,
- nieruchomość wspólna: podział do korzystania z nieruchomości wspólnej ujawniony w KW.

Zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oszacowana niniejsza wartość nie zawiera podatku VAT.

**Kraków, 09.09.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie KM 405/26, KM 2575/25, KM 1544/26**

Obliczona wartość lokalu mieszkalnego jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a jednostkowa wartość wycenianego lokalu będącego przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy jednostkowymi cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym.

Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości lokalowej są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa odnosi się do aktualnego (na dzień oględzin) stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty nieruchomości, m. in. takie jak: funkcjonalność lokalu, lokalizacja itp.

8. KLAUZULE

- niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- powierzchnię ustalono na podstawie dokumentacji prawnej,
- opinię można wykorzystać wyłącznie do celu w jakim został sporządzony, nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- niniejsza opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- stan techniczny wycenianego lokalu oraz budynku został określony tylko dla celu szacowania i nie jest ekspertyzą i jest aktualny na dzień oględzin,
- rzecznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.

Przedstawione dokumenty i zawarte w nich stan prawny oraz techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,

- g) oszacowana wartość została ustalona w oparciu o ceny transakcyjne netto – zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW
- 2) rzut lokalu
- 3) dokumenty dot. nieruchomości wspólnej – podział do wyłącznego korzystania

Kraków, 22 września 2026 r.