

WGN WYCENY

ul. Wrocławska 16
63-400 Ostrów Wielkopolski
tel. 62 738 11 44
www.wgn.pl
www.wgn-ostrow.pl
e-mail: ostrowwlkp@wgn.pl



OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący

Oszacowania Wartości Rynkowej (WR)

Rodzaj

nieruchomości : Lokal mieszkalny nr 20

Adres

nieruchomości : Krotoszyn ulica Szarych Szeregów nr 2, Gm. Krotoszyn

Nr księgi

KZ1R/00039951/7 (lokalowa)

wieczystej

: KZ1R/00027331/8 (gruntowa)

Autor operatu

szacunkowego : Marcin Kaczmarek

Nr uprawnień:

: 4032

Miejscowość

: Ostrów Wielkopolski

Data

sporządzenia : 20 sierpnia 2025 rok

Pieczęć

i podpis



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest **lokal mieszkalny nr 20** o powierzchni **68,50 m²** zlokalizowany na IV piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, pięciokondygnacyjnego z podpiwniczeniem, znajdującego się w miejscowości Krotoszyn przy ul. Szarych Szeregów nr 2, gmina Krotoszyn, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie.

Dla lokalu urządzono księgę wieczystą nr **KZ1R/00039951/7** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie.

Do lokalu przynależy udział w wysokości 685/22280 części w nieruchomości o powierzchni **0,2187 ha**, składającej się z **działki nr 818/6** oraz części wspólnych budynku.

Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą nr **KZ1R/00027331/8**, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie.

2. Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 20 położony na IV piętrze murowanego budynku mieszkalno-usługowego, położonego w strefie pośredniej miasta Krotoszyn przy ul. Szarych Szeregów nr 2, gmina Krotoszyn, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie.

Budynek położony jest przy drodze publicznej, utwardzonej asfaltem, o niewielkim natężeniu ruchu kołowego i pieszych. Droga ta jest oświetlona, dwukierunkowa, jedno-jezdniowa, wyposażona w sieci: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i ciepłociągową.

Szacowany lokal nr 20 o powierzchni 68,50 m², składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i korytarza oraz przynależnej piwnicy. Wejście do lokalu mieszkalnego odbywa się ze wspólnej klatki schodowej. Przedmiotowy lokal wyposażony został w instalację: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i c.o. z sieci ciepłociągowej.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal wybudowany został w technologii tradycyjnej, murowanej w 1985 roku.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, pawilony handlowe, usługowe oraz szkoła podstawowa.

3. Cel opracowania

Niniejsza wycena zgodnie z zakresem zlecenia określa aktualną wartość rynkową **WR** nieruchomości, która może zostać wykorzystana dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

4. Oszacowana wartość

304 000 zł

Słownie: trzysta cztery tysiące złotych 00/100.

5. Rodzaj określone wartości

Wartość rynkowa (WR).

6. Data określenia wartości

20 sierpnia 2025 rok.

7. Data sporządzenia operatu

20 sierpnia 2025 rok.

8. Podpis rzeczoznawcy majątkowego:



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	5
2. ZAKRES WYCENY.....	5
3. CEL OPRACOWANIA	5
4. PODSTAWY WYCENY	5
4.1 PODSTAWA FORMALNA.....	5
4.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	5
4.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	6
4.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
4.5 DATY ZWIĄZANE Z PRZYGOTOWANIEM OPERATU	6
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1 STAN PRAWNY NA DZIEŃ WYCENY	7
5.2 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
Rys. nr 1. – Fragment wyrys z Studium Miasta Krotoszyn.....	8
5.3 LOKALIZACJA, OTOCZENIE I INFORMACJE OGÓLNE	9
Rys. nr 2. – Lokalizacja powiatu krotoszyńskiego.....	9
5.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
Rys. nr 4. – Lokalizacja nieruchomości na terenie miejscowości Krotoszyn.....	10
Rys. nr 5. – Zdjęcie satelitarne nieruchomości i otoczenia.....	11
5.4.1 Budynek mieszkalny wielorodzinny	11
Tabela nr 1. – Opis podstawowych elementów budynku.....	12
5.4.2 Lokal mieszkalny nr 20	12
Tabela nr 1. — Opis podstawowych elementów lokalu mieszkalnego.....	13
Tabela nr 2. — Zestawienie powierzchni lokalu mieszkalnego.....	13
Fot. nr 1. – Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu.....	13
6. SPOSÓB WYCENY	19
6.1 ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	19
6.2 WSKAZANIE RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	19
6.3 WYBÓR PODEJŚCIA WYCENY	20
6.4 OPIS METODY WYCENY	20
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	22
8. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WR	26
8.1 ZAŁOŻENIA DLA POTRZEB OKREŚLENIA WARTOŚCI	26
8.2 ANALIZA RYNKU W ŚWIELE CECH RYNKOWYCH	26
8.3 ANALIZA TRANSAKCJI UWZGLĘDNIONYCH DO PORÓWNAŃ.....	26
Tabela nr 3. — Zbiór nieruchomości porównawczych.....	26
8.4 OCENA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	27
Tabela nr 4. — Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.....	27
8.5 OPIS NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	27
Tabela nr 6. — Opis nieruchomości porównawczych.....	27
8.6 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	28
Tabela nr 7. — Określenie wartości rynkowej.....	28
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	28
9.1 WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	28
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	29
10.1 KLAUZULE OGÓLNE:	29
10.2 ZASTRZEŻENIA W ZAKRESIE WYKORZYSTANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	29
10.3 KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY	29
11. ZAŁĄCZNIKI	29
— Wydruk księgi wieczystej z Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych.....	29

— Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.....	29
---	----

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest **lokal mieszkalny nr 20** o powierzchni **68,50 m²** zlokalizowany na parterze budynku mieszkalno-usługowego, parterowego z użytkowym poddaszem znajdującego się w miejscowości Krotoszyn przy ul. Szarych Szeregów nr 2, gmina Krotoszyn, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie.

Dla lokalu urządzono księgę wieczystą nr **KZ1R/00039951/7** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie.

Do lokalu przynależy udział w wysokości 685/22280 części w nieruchomości o powierzchni **0,2187 ha**, składającej się z działki nr **818/6** oraz części wspólnych budynku. Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą nr **KZ1R/00027331/8**, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 20 wraz z udziałem w częściach wspólnych wynoszącym 685/22280 części, położonego w Krotoszynie przy ul. Szarych Szeregów nr 2, Gmina Krotoszyn, powiat ostrowski.

3. CEL OPRACOWANIA

Niniejsza wycena zgodnie z zakresem zlecenia określa aktualną wartość rynkową **WR** nieruchomości, która może zostać wykorzystana dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

4. PODSTAWY WYCENY

4.1 Podstawa formalna

- Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest Zawiadomienie **Naczelnika Urzędu Skarbowego** w Krotoszynie z dnia 21 maja 2025 roku nr 3013-SEE.711.1427.2025.
- Wykonawcą jest Rzecznik Majątkowy Marcin Kaczmarek nr uprawnień 4032.

4.2 Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1061 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2024 roku poz. 1568 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku poz. 341).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku nr 1832).
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 132 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 roku, poz. 742).

4.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (**PKZW**).
- Szkolenie rzeczoznawców majątkowych — **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI**, Kalisz, listopad 2011 rok.
- Mieczysław Prystupa — **WYCENA NIERUCHOMOŚCI PRZY ZASTOSOWANIU PO-DEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO**, wyd. PFSRM Warszawa 2003 r.
- Mieczysław Prystupa — **WYCENA MIENIA**, wyd. CIM Warszawa 2000 r.
- Ewa Kucharska-Stasiak — **NIERUCHOMOŚĆ A RYNEK**, Wyd. Naukowe PWN War-szawa 1997 r.
- Ewa Kucharska - Stasiak — **WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI**, Warszawa 2000r.,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer — **SYSTEM I PROCEDURY SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**, ZCO, Zielona Góra 2001,
- Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel — **ILE JEST WARTA NIERUCHOMOŚĆ**, Poltext, 2004
- pod red. Sabiny Żróbek — **OKREŚLANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMO-ŚCI**, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,
- Sabina Żróbek, Mirosław Belej — **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE W SZACOWANIU NIERUCHOMOŚCI** wyd. Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn 2000 r.

4.4 Źródła danych merytorycznych

- Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - księga wieczysta **KZ1R/00039951/7**.
- Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - księga wieczysta **KZ1R/00027331/8**.
- Oględziny przedmiotu wyceny w dniu 02-07-2025 roku.
- Pomiary kontrolne lokalu wykonane w dniu oględzin lokalu.
- Wywiad terenowy.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- Informacje uzyskane od zamawianego wycenę.
- Akty notarialne – umowy sprzedaży.
- Baza rzeczoznawcy majątkowego.
- Baza firmy WGN.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kroto-szyn.
- Portal: google.pl/maps.
- Portal: geoportal.gov.pl.
- Portal: krotoszyn.e-mapa.net.
- Portal: powiatkrotoszynski.giportal.pl.

4.5 Daty związane z przygotowaniem operatu

- Data sporządzenia wyceny: 9 sierpnia 2025 rok.
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 9 sierpnia 2025 rok.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 2 lipca 2025 rok.
- Data dokonania oględzin: 2 lipca 2025 rok.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny na dzień wyceny

Oznaczenie przedmiotu wyceny:

Województwo wielkopolskie, powiat krotoszyński, gmina Krotoszyn, miejscowość Krotoszyn ul. Szarych Szeregów nr 2, lokal mieszkalny nr 20 o powierzchni 68,50 m² usytuowany na IV piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Lokal mieszkalny objęty jest księgą wieczystą nr **KZ1R/00039951/7**, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie.

Do lokalu mieszkalnego nr 20 przynależy udział w wysokości 685/22280 części w nieruchomości o powierzchni **0,2187 ha**, składającej się z **działki nr 818/6** oraz części wspólnych budynku.

Nieruchomość wspólna (gruntowa) objęta jest księgą wieczystą nr **KZ1R/00027331/8**, prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Krotoszynie.

Dane z księgi wieczystej KZ1R/00039951/7 na dzień 18-08-2025 roku

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Województwo: wielkopolskie; powiat: krotoszyński; Gmina Krotoszyn; miejscowość: Krotoszyn; ulica: Ul. Szarych Szeregów; numer budynku: 2; numer lokalu: 20; przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny; opis lokalu: pokój - 3, kuchnia - 1, korytarz - 1, łazienka - 1, WC - 1; opis pomieszczeń przynależnych: piwnica - 1; kondygnacja: 5,0; przyłączenie - numer księgi wieczystej: KZ1R/00027331/8; odrębność: tak; Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 68,50 m².

Dział I – spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu: 685/22280;

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: KZ1R/00027331/8.

Dział II – właściciel

Wielkość udziału: ¼ – Anna Maria Sołtysiak, córka Wiesława i Marzeny PESEL 93051601368.

Wielkość udziału: ¾ – Ewelina Sołtysiak, córka Wiesława i Marzeny PESEL 85100607368.

Dział III – ciężary i ograniczenia

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością:

Zakaz zbywania i obciążania udziału ¾ części w lokalu mieszkalnym wraz z przynależnym do lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej, objętym księgą wieczystą KZ1R/00027331/8, należącego do Eweliny Sołtysiak, celem zabezpieczenia roszczenia Skarbu Państwa – naczelnika Urzędu Skarbowego w Krotoszynie, w sprawie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

Wszczęto egzekucję z udziału Wiesława Sołtysiaka (obecnie Eweliny Sołtysiak) wynoszącego ¾ części w lokalu mieszkalnym na rzecz wierzyciela Naczelnika Urzędu Skarbowego w Krotoszynie.

Dział IV – hipoteki

Brak wpisów.

5.2 Przeznaczenie nieruchomości

Na dzień sporządzania wyceny Gmina Krotoszyn nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154. ust. 2. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krotoszyn, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Krotoszynie nr XXX/270/2013 z dnia 21-02-2013 roku, przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest w terenach strefy o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym o symbolu studium **MW**.

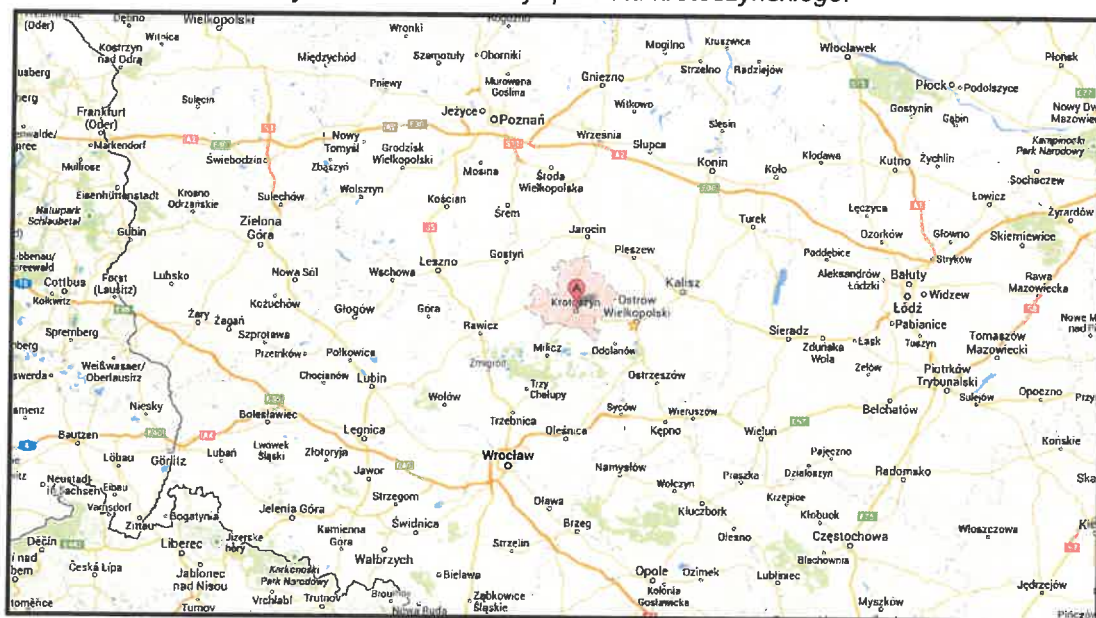
Rys. nr 1. – Fragment wyrysu ze Studium Miasta Krotoszyn.



Powiat Krotoszyński leży w południowej części Wielkopolski, na granicy z Dolnym Śląskiem. Przez teren powiatu przebiegają dwie drogi krajowe - nr 15 (Jarocin-Wrocław) i nr 36 (Łódź - Zielona Góra). W skład powiatu wchodzi sześć gmin i miast : Krotoszyn, Koźmin Wielkopolski, Kobylin, Zduny, Rozdrażew i Sulmierzyce. Powiat graniczy z sześcioma innymi powiatami: Jarocińskim, Pleszewskim, Gostyńskim, Rawickim, Milickim, Ostrowskim. Siedzibą władz powiatu jest Krotoszyn.

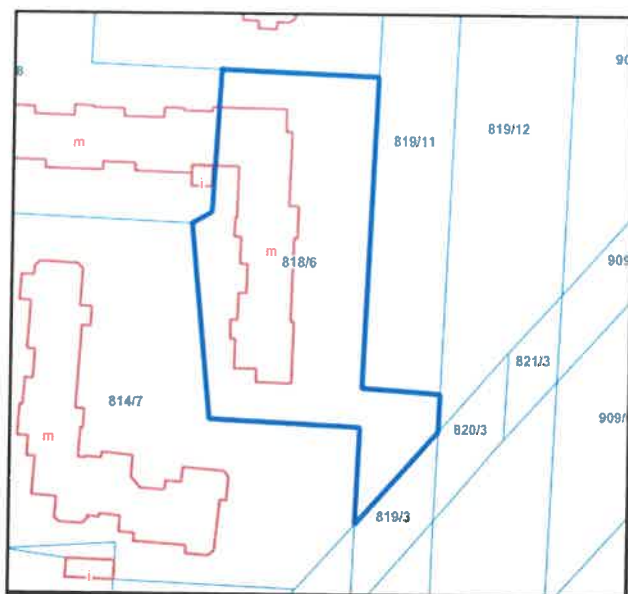
Dobrze rozwiniętemu rolnictwu i przetwórstwu spożywczemu towarzyszy równie dobrze rozwinięty przemysł wielu branż. Najważniejszymi przedsiębiorstwami są: MAHLE Polska (komponenty do silników), BOLSIOUS, MAX-POL (producenci śwec), JOTKEL (przemysł maszynowy - mechaniczny), TEOMINA (przemysł odzieżowy), KREPEL (luksusowe opakowania drewniane) i wiele innych. Swą działalność prowadzi tu wiele przedsiębiorstw z udziałem kapitału zagranicznego - MAHLE, NUTRICIA, KREPEL i BOLSIOUS to najważniejsze z nich. Aktywność ekonomiczna mieszkańców powiatu przyniosła efekt w postaci dobrze rozwiniętego sektora firm prywatnych. Małe i średnie przedsiębiorstwa odgrywają w gospodarce powiatu wiodącą rolę.

Rys. nr 2. – Lokalizacja powiatu krotoszyńskiego.



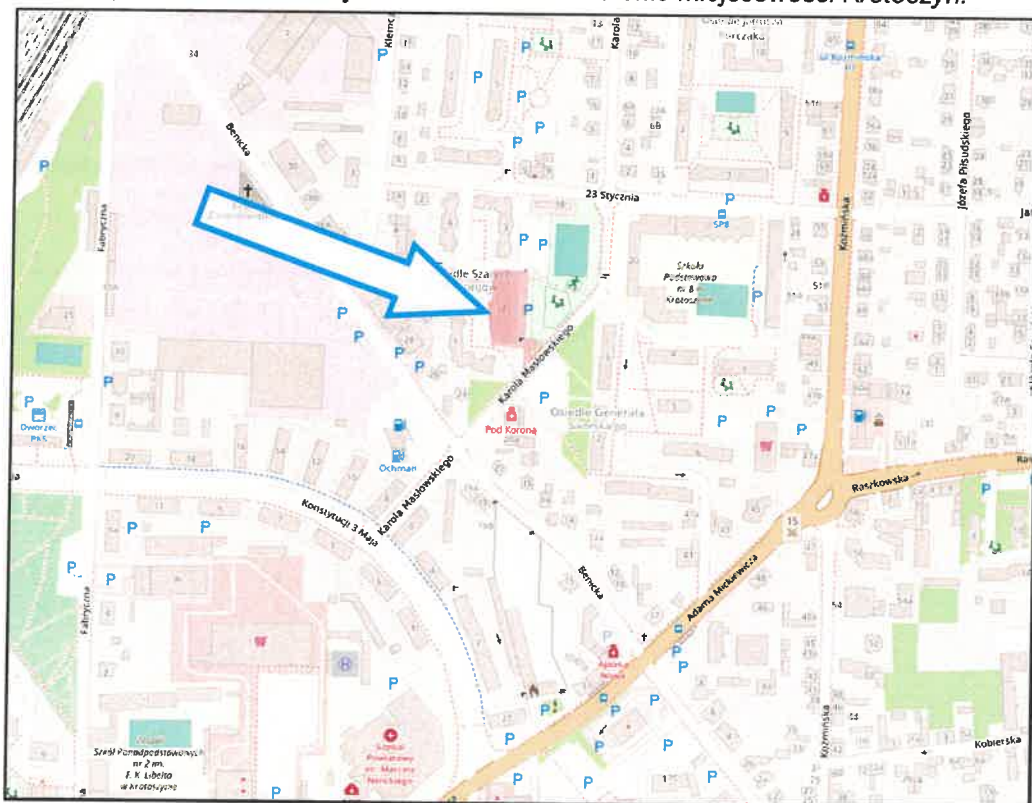
• Data sporządzenia: 2025.08.20 - autor opracowania: Marcin Kaczmarek, nr uprawnień zawodowych: 4032

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalno-usługowe lub usługowe, lokale handlowe i gastronomiczne, Dom Kultury, punkt pocztowy Poczty Polskiej oraz Ratusz.



- Sieć wodociągowa;
- Sieć energetyczna;
- Sieć gazowa;
- Sieć kanalizacyjna;
- Publiczna droga o nawierzchni utwardzonej asfaltem.

Rys. nr 3. – Lokalizacja nieruchomości na terenie miejscowości Krotoszyn.



Rys. nr 4. – Zdjęcie satelitarne nieruchomości i otoczenia.



5.4.1 Budynek mieszkalny wielorodzinny

Nieruchomość zabudowana jest murowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek usytuowany jest na działce nr 818/6.

Jest to budynek pięciokondygnacyjny w całości podpiwniczonym. Budynek składa się łącznie z trzech klatek schodowych i łącznie 30 lokali mieszkalnych pod 10 na jedną klatkę schodową.



Z wspólnej klatki schodowej znajdują się wejścia do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Budynek wybudowany został w technologii murowanej, tradycyjnej w 1985 roku.

Dane podstawowe budynku:

- Ilość kondygnacji nad/podziemnych 5/1
- Rok budowy 1985

Tabela nr 1. – Opis podstawowych elementów budynku.

Element	Opis
Fundamenty	Ławy fundamentowe betonowe.
Ściany konstrukcyjne	Ściany działowe murowane z cegły, ocieplone styropianem.
Ścianki działowe	Ściany działowe murowane z cegły.
Dach	Konstrukcja drewniana pokryty, papą i dachówką.
Stropy	Stropy żelbetowe, prefabrykowane.
Schody	Wewnętrzne i zewnętrzne żelbetowe.
Podłogi i posadzki	Betonowe i lastriko.
Okładziny ścian	Tynki cementowo-wapienne.
Elewacja	Tynk cienkowarstwowy.
Stolarka drzwiowa	Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa, przeszklona.
Stolarka okienna	PCV
Instalacje	▪ Elektryczna ▪ Wodna ▪ Kanalizacyjna ▪ Gazowa ▪ Domofonowa ▪ TV ▪ Odgromowa ▪ C.o. z sieci

5.4.2 Lokal mieszkalny nr 20

Szacowany lokal mieszkalny nr 20 o powierzchni 68,50 m², położony jest na IV piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego i na dzień wyceny się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC, korytarza oraz przynależnej piwnicy. Lokal wyposażony także w balkon o powierzchni ca. 4 m².

Wejście do lokalu mieszkalnego znajduje się ze wspólnej klatki schodowej.

Przedmiotowy lokal wyposażony został w instalację: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz c.o. z sieci ciepłociągowej.

Ogólnie lokal o przeciętnym standardzie wykończenia pomieszczeń i dość korzystnej funkcjonalności - pomieszczenia rozkładowe, dobrze doświetlone, jasna kuchnia.

Elementy wewnętrzne lokalu - stolarka drzwiowa i okienna, powłoki i okładziny ścian oraz podłogi są w przeciętnym typowym stanie wynikającym z normalnej eksploatacji. Zalecana byłaby modernizacja lokalu z przystosowaniem jego do obecnie panujących standardów.

Według oświadczenia przedstawiciela właściciela lokalu, właścicielowi lokalu nr 20 w ramach nieruchomości wspólnej przysługuje prawo nieodpłatnego korzystania z jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego (quoad usum).

Dane podstawowe lokalu mieszkalnego nr 20:

Powierzchnia lokalu: 68,50 m²
w tym piwnica 8,40 m²

Udział w częściach wspólnych: 685/22280

Opis elementów wykończenia lokalu mieszkalnego zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1. — Opis podstawowych elementów lokalu mieszkalnego.

Element	Opis
Tynki i okładziny ścian	➤ Tynki zwykłe, gładzie gipsowe, malowane. W łazience i WC glazura, a w kuchni fartuch z glazury.
Podłogi i posadzki	➤ w pokojach i korytarzu mozaika parkietowa Glazura w kuchni, łazience i WC.
Stolarka okienna	➤ Okna drewniane zespolone.
Stolarka drzwiowa	➤ Drzwi płytowe typowe przeszklone, wejściowe do lokalu pełne .
Instalacje	➤ Elektryczna ➤ Wodna ➤ Kanalizacyjna ➤ gazowa ➤ domofonowa ➤ C.W.U. z sieci ➤ C.O. z sieci.

W tabeli nr 2 zestawiono dane dotyczące powierzchni lokalu mieszkalnego.

Tabela nr 2. — Zestawienie powierzchni lokalu mieszkalnego.

Lp.	Opis pomieszczeń	Powierzchnia
1	Pokój	11,17 m ²
2	Pokój	9,47 m ²
3	Pokój	18,80 m ²
4	Przedpokój	7,75 m ²
5	Kuchnia	7,41 m ²
6	Łazienka	3,95 m ²
7	WC	1,55 m ²
POWIERZCHNIA LOKALU		60,10 m²
8	Piwnica	8,40 m ²
POWIERZCHNIA LOKALU I POM. PRZYNALEŻNYCH		68,50 m²

Fot. nr 1. – Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu.





Lokal mieszkalny







Otoczenie





6. SPOSÓB WYCENY

6.1 Założenia do wyceny

Zgodnie z art. 110s. § 1. ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji: „Do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 2. uchylony.

§ 3. W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 110p może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację.

§ 4. Wartości, o których mowa w § 3, podaje się z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Art. 110sa

§ 1. Opisem i oszacowaniem obejmuje się odrębnie każdą nieruchomość stanowiącą przedmiot egzekucji, jeżeli jest ona wpisana do odrębnej księgi wieczystej lub jest dla niej prowadzony odrębny zbiór dokumentów.

§ 2. Jeżeli egzekucje z kilku nieruchomości tego samego zobowiązanego, które są wpisane do odrębnych ksiąg wieczystych lub dla których są prowadzone odrębne zbiory dokumentów, zostały połączone w jedną egzekucję z nieruchomości i nieruchomości te stanowią całość gospodarczą, opis i oszacowanie obejmuje tę całość i odrębnie każdą z tych nieruchomości.

Art. 110t

Jeżeli zostały zgłoszone prawa osób trzecich do gruntu, obiektów budowlanych, przynależności lub pożytków albo gdy składniki takie znajdują się we władaniu osób trzecich, oznacza się:

- 1) wartość spornego składnika i wartość całości nieruchomości po wyłączeniu tego składnika;
- 2) wartość całości nieruchomości z uwzględnieniem i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia;
- 3) wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną, obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Art. 110p. § 1. Na wniosek zobowiązanego, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania wartości nieruchomości, jak również z urzędu, może być wystawiona na licytację wydzielona na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami część zajętej nieruchomości, której cena wywoławcza wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. O prowadzeniu egzekucji z wydzielonej części nieruchomości organ egzekucyjny rozstrzyga po oszacowaniu wartości nieruchomości.

§ 2. Na postanowienie organu egzekucyjnego w sprawie prowadzenia egzekucji z wydzielonej części nieruchomości i oszacowania jej wartości przysługuje zażalenie.

§ 3. W przypadku prowadzenia egzekucji z wydzielonej części nieruchomości dalsze postępowanie co do reszty nieruchomości zawiesza się do czasu zakończenia licytacji wydzielonej części.

Szacowana nieruchomość nie posiada przynależności i pożytków.

6.2 Wskazanie rodzaj określanej wartości

Ze względu na cel jakiemu ma służyć niniejsza wycena określono wartość rynkową **WR** na podstawie n/w praw:

Zgodnie z art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami "wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieru-

chomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej".

6.3 Wybór podejścia wyceny

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami *"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".*

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, przeznaczenia przedmiotu wyceny i jego stanu prawnego, stanu zagospodarowania, a także informacji rynkowych o podobnych nieruchomościach, wyceny wartości rynkowej lokalu mieszkalnego **WR** dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

6.4 Opis metody wyceny

Zgodnie z art. 153. ust 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Technologii w sprawie wyceny nieruchomości przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną pt. *"Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości"* w metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zastosowanie tej metody wymaga następującej procedury:

1. Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, 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 ze zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich opisem i 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 porównań 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.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m.kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).



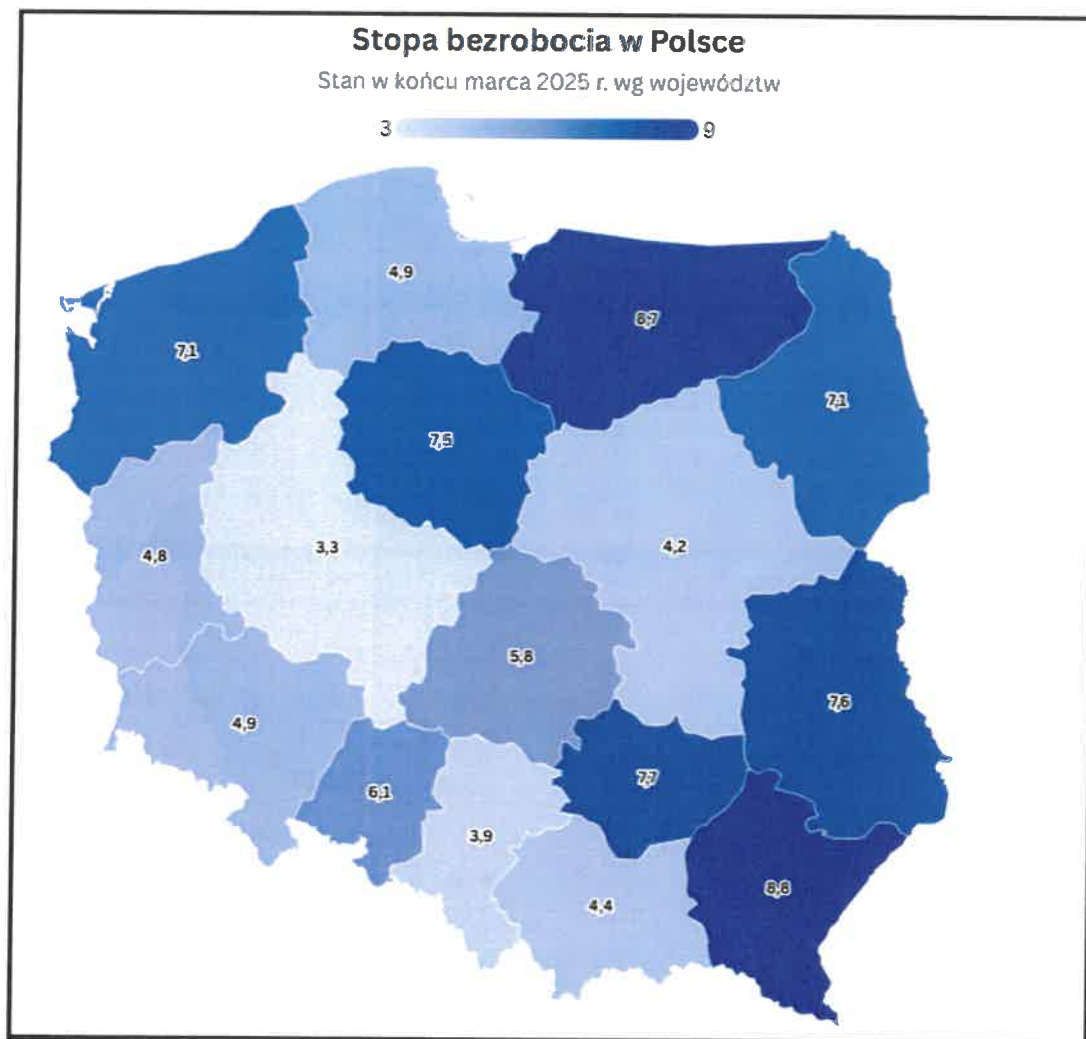
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rynek wtórny lokali mieszkalnych będących przedmiotem prawa własności.
- Obszar analizy: Miasto Krotoszyn.
- Okres badania transakcji do porównań: 24 miesiące poprzedzające datę wyceny.

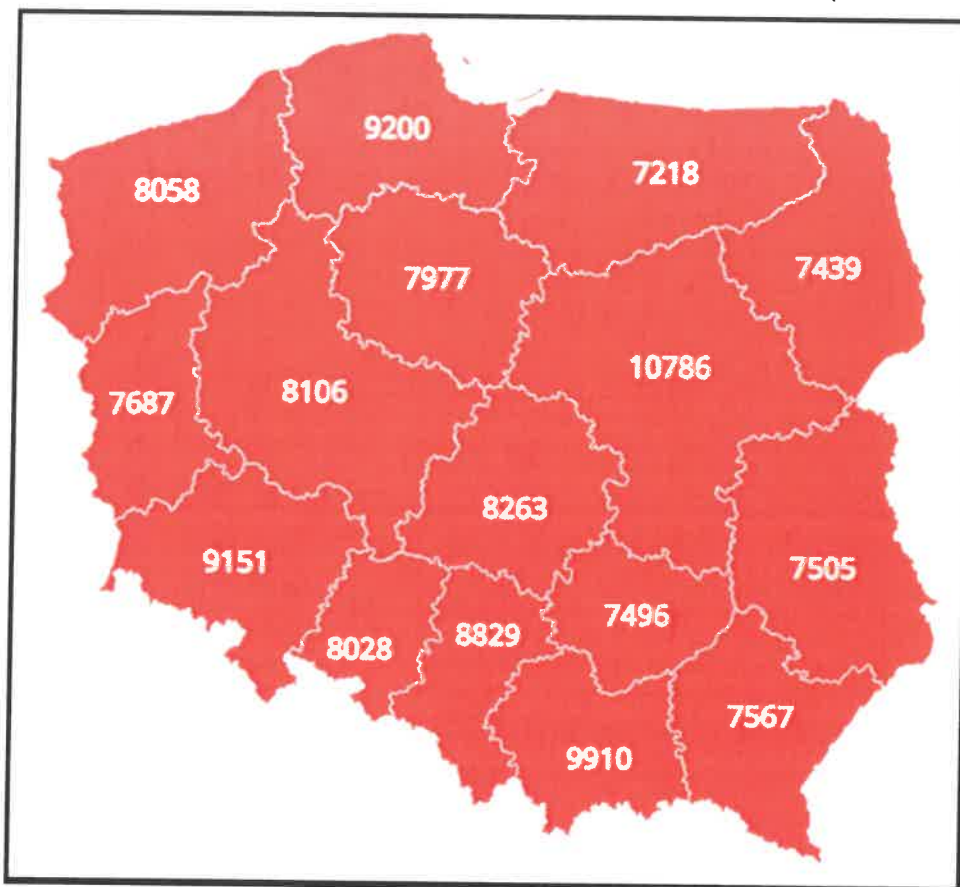
W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono:

- Powiat krotoszyński z miastem Krotoszyn (około 30 tys. mieszkańców) to jeden z głównych ośrodków byłego województwa kaliskiego, siedziba instytucji rangi subregionalnej. W miesiącu marcu 2025 roku stopa bezrobocia w powiecie krotoszyńskim wynosiła 3,0 % i miała tendencję lekko wzrostową. Dla porównania stopa bezrobocia w Wielkopolsce w miesiącu marcu 2025 roku wynosiła 3,3 %, a w Polsce wyniosła 5,3 % (źródło: GUS).
- Analizując stopę bezrobocia w Polsce (rys. poniżej) w zależności od województw zauważa się jej znaczne zróżnicowanie poziomu. Jest to wynik zarówno nierównomiernego rozwoju społeczno – gospodarczego regionów, jak i ich położenia geograficznego. W miesiącu marcu 2025 roku najniższe bezrobocie zanotowano w województwie wielkopolskim na poziomie 3,3 %, natomiast najwyższe w województwie podkarpackim 8,8 % (źródło: GUS).



- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw dla województwa wielkopolskiego w miesiącu marcu 2025 roku wyniosło 8 106 zł, co jest przeciętnym wynikiem w skali kraju. Najwyższe średnie wynagrodzenie w marcu 2025

roku odnotowano w województwie mazowieckim, które wynosiło 10 786 zł, a najniższe w województwie warmińsko-mazurskim, które wynosiło 7 218 zł (źródło: GUS).

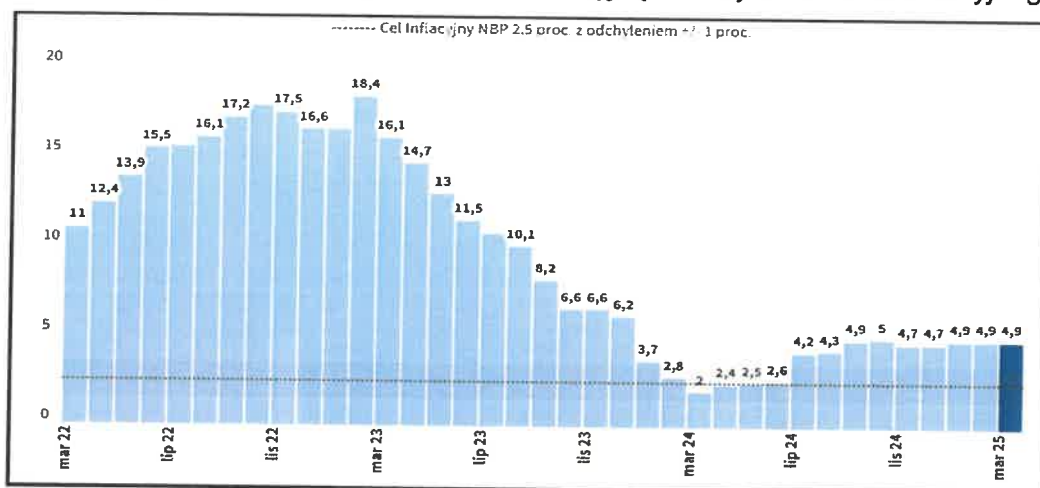


- Według GUS przeciętne wynagrodzenie w marcu 2025 roku w poszczególnych sektorach w województwie wielkopolskim przedstawia się następująco:

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto:

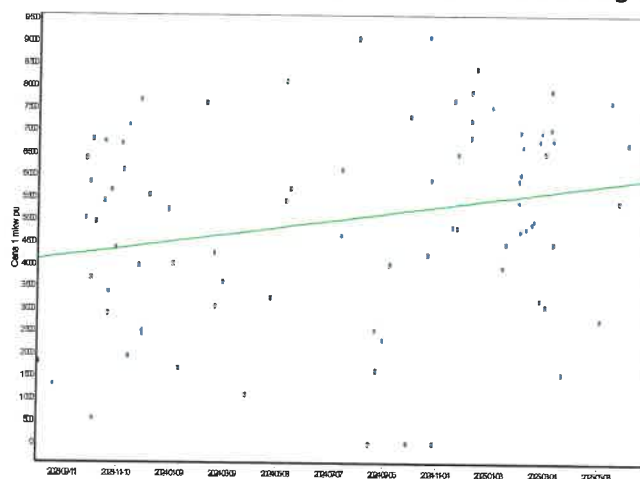
sektor przedsiębiorstw	8 106 PLN
przemysł	8 247 PLN
przetwórstwo przemysłowe	8 212 PLN
budownictwo	8 538 PLN
handel, naprawa pojazdów samochodowych	7 356 PLN
transport i gospodarka magazynowa	7 820 PLN
zakwaterowanie i gastronomia	5 808 PLN
informacja i komunikacja	18 292 PLN
obsługa rynku nieruchomości	8 491 PLN
administrowanie i działalność wspierająca	7 282 PLN

- Ceny dóbr i usług konsumpcyjnych były w marcu 2025 średnio o 4,9 % wyższe niż rok wcześniej (dane GUS). Dane te pokazują, że mamy w ostatnim czasie do czynienia z dużym spadkiem inflacji, jednakże nie osiągnęła ona jeszcze celu inflacyjnego.



- Lokalny rynek nieruchomości opera się głównie na transakcjach niezabudowanymi gruntami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz budynkami i lokalami mieszkalnymi. Przeciętna cena jednostkowa niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne wynosi od 75,00 zł/m² do 200,00 zł/m².
- Na terenie miasta odnotowuje się zasadniczo niewielką ilość transakcji o charakterze komercyjnym. Sporadycznie spotykane są transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową, rzemiosło i przemysł. Obok transakcji niezabudowanymi gruntami sporadycznie można także odnotować transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami o charakterze komercyjnym. Na terenie miasta można spotkać budynki wybudowane przed 1989 rokiem i wykorzystywane obecnie na cele usługowo-magazynowo-produkcyjne. Są to najczęściej obiekty po upadłych lub przekształconych zakładach produkcyjnych. Ponadto na terenie miasta Krotoszyn w ostatnich latach powstało także kilka nowszych obiektów w których prowadzona jest działalność handlowo-usługowa.
- Z aktualnych obserwacji rynku nieruchomości i jego fazy cyklu koniunkturalnego wynika, że wcześniej rynek znajdował się w fazie ożywienia i wzrostu cen nieruchomości, głównie nieruchomości mieszkaniowych. Ostatnie lata zamrożenia gospodarki wynikający z rozprzestrzeniania się epidemii, trwający obecnie konflikt zbrojny na Ukrainie, wysoka wcześniejsza inflacja oraz kryzys energetyczny rozpoczęły spowolnienie w gospodarce w Polsce ale też na całym świecie.
- W wyniku badania cen transakcyjnych nie stwierdzono także zależności od rodzaju nabywanego prawa do lokalu (prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo). Brak zależności wynika przede wszystkim z faktu możliwości przekształcenia prawa spółdzielczego własnościowego we własność nieruchomości lokalowej, wynikającą z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- W okresie analizy rynku ceny transakcyjne wahają się w granicach od około 580 zł/m² do około 9100 zł/m². Duża rozpiętość cen jest wynikiem przede wszystkim stanu techniczno-użytkowego lokalu oraz stanu technicznego budynku oraz jakości lokalizacji i najbliższego otoczenia.
- Najczęściej odnotowywane są transakcje lokalami o przeciętnym standardzie wykończenia lub lokalami do remontu. Lokale o wysokim standardzie wykończenia sprzedawane są sporadycznie i osiągają najwyższe ceny.
- Największym popytem cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej z przedziału 30 m² – 50 m², 1 do 3 pokoi, a mniejszym popytem cieszą się lokale położone na wysokich piętrach lub parterze o dużych powierzchniach powyżej 70 m².

- Równie dobrze rozwinięty jest rynek wtórny lokalami mieszkalnymi (prawo własności). Najczęściej w obrocie są mieszkalna tzw. przekształcone spółdzielcze, zakładowe lub komunalne, a także w ostatnich latach lokale pochodzące z inwestycji deweloperskich zrealizowanych w ostatnim okresie.
- Rynek pierwotny spół. wł. pr. do lokali mieszkalnych nie istnieje. Natomiast istnieje słabo rozwinięty rynek pierwotny lokali mieszkalnych realizowanych przez lokalnych deweloperów. Obecnie występują pojedyncze komercjalizowane inwestycje. Ceny lokali mieszkalnych oferowanych w stanie deweloperskim (prawo własności). wahają się od około 7000 zł/m² do około 8500 zł/m² brutto.
- Brak wyraźnego zróżnicowania cen w zależności od dzielnicy miasta, ponieważ miasto Krotoszyn jest miastem liczącym około 30 000 mieszkańców, w którym znajduje się kilka osiedli mieszkaniowych, z których większość znajduje się w stosunkowo niewielkiej odległości od centrum. Na peryferiach miasta przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- W wyniku analizy rynku wtórnego lokali mieszkalnych na terenie miasta Krotoszyn zebrano łącznie 88 transakcji lokalami mieszkalnymi z terenu miasta Krotoszyn zawartych w ostatnich 24 miesiącach, których ceny mieszczą się w przedziale od 578,70 zł/m² do 9128,66 zł/m².
- Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.
- Z zebranych transakcji odrzucono niepodobne oraz nierynkowe i wybrano łącznie 5 najbardziej podobnych transakcji, których ceny mieszczą się w przedziale od 4376,01 zł/m² do 5434,78 zł/m², a ich powierzchnie użytkowe zawierają się w przedziale od 59,80 m² do 62,38 m².
- Obserwując rynek nieruchomości lokalowych zauważyć można, że w okresie wcześniejszym następował okres ożywienia i silnych wzrostów cen. W okresie badania cen (tj. od 24 miesięcy) zauważono jeszcze dość silny wzrost cen transakcyjnych, najprawdopodobniej ze względu na wcześniejszą wysoką inflację. Wzrost cen ten na terenie Krotoszyna wynosi obecnie dla nieruchomości lokalowych (mieszkalnych) 21,39 % w skali roku. Poniżej przedstawiono wykres 88 transakcji niezabudowanych z terenu miasta Krotoszyn, który potwierdza powyższe (źródło: program Walor). Ze względu na dość wysoki wzrost ceny, który jest wynikiem najprawdopodobniej wcześniejszej podwyższonej inflacji i podwyższonemu chwilowemu popytowi, do wyceny przyjęto trend zmiany cen na niższym bezpieczniejszym poziomie w wysokości 7,5 % w skali roku. Przyjęte do wyceny transakcje zaktualizowano według tego poziomu.



- Jak wynika z obserwacji ofert w biurach pośrednictwa nieruchomości czas ekspozycji (płynność) podobnych lokali na rynku może najprawdopodobniej wynosić maksymalnie kilka-kilkanaście tygodni.

8. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WR

8.1 Założenia dla potrzeb określenia wartości

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego,
- powierzchnia przyjęta do obliczeń wynosi: 60,10 m², bez uwzględniania pomieszczenia przynależnego – piwnicy,
- do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami lokalami mieszkalnymi, najbardziej podobnymi, wybudowanymi w podobnym okresie i podobnej technologii,
- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość 1 m² powierzchni prawa własności,
- wynik wyceny i tabele porównawcze załączono poniżej.

8.2 Analiza rynku w świetle cech rynkowych

Na podstawie analizy bazy danych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych, będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego, na podstawie badań-observacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Ostrowie Wielkopolskim ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

1. Położenie ogólne	25 %
2. Wielkość lokalu	5 %
3. Położenie na piętrze	10 %
4. Stan techniczno-użytkowy lokalu	30 %
5. Sąsiedztwo	30 %

8.3 Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Z posiadanej bazy danych monitorowania rynku transakcji lokalami mieszkalnymi wybrano 5 transakcji o identycznej wiązce praw.

Tabela nr 3. — Zbiór nieruchomości porównawczych.

Lp	Ulica	Data transakcji	Cena całkowita	Pow. użytkowa	Cena jednostkowa	Cena zaktualizowana
1	Os. Szarych Szeregów	07.11.2023	270 000,00 zł	61,70 m ²	4 376,01 zł	4 978,49 zł
2	Przemysłowa	19.07.2024	280 000,00 zł	59,80 m ²	4 682,27 zł	5 064,46 zł
3	Os. Dąbrowskiego	05.02.2025	300 000,00 zł	62,38 m ²	4 809,23 zł	4 998,68 zł
4	Raszkowska	17.02.2025	300 000,00 zł	60,47 m ²	4 961,14 zł	5 144,33 zł
5	Przemysłowa	26.05.2025	325 000,00 zł	59,80 m ²	5 434,78 zł	5 527,09 zł

W zbiorze tym określono:

- cenę minimalną: $C_{\min} = 4\,376,01 \text{ zł/m}^2$,
- cenę maksymalną: $C_{\max} = 5\,434,78 \text{ zł/m}^2$,
- cenę średnią: $C_{\text{śr}} = 4\,852,69 \text{ zł/m}^2$,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,058,77 \text{ zł/m}^2$.

Po aktualizacji cen ze względu na upływ czasu:

- cenę minimalną: $C_{\min} = 4\,978,49 \text{ zł/m}^2$,
- cenę maksymalną: $C_{\max} = 5\,527,09 \text{ zł/m}^2$,
- cenę średnią: $C_{\text{śr}} = 5\,142,61 \text{ zł/m}^2$,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 548,60 \text{ zł/m}^2$.

8.4 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Tabela nr 4. — Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Położenie ogólne	Lepsze	Najbardziej korzystna na badanym rynku, łatwa dostępność komunikacyjna, poszukiwana przez nabywców, większa miejskość itp.
		Pośrednie	Mniej atrakcyjna lokalizacja, przeciętnie poszukiwana na rynku.
		Pogorszone	Najmniej poszukiwana, wybierana przez najmniejszą liczbę nabywców.
2	Wielkość lokalu	Ocena liniowa	Najbardziej płynne mniejsze lokale.
3	Położenie na piętrze	III piętro	Położenie na III piętrze częściej wybierane przez nabywców.
		IV piętro	Położenie na IV piętrze – gorsze, najrzadziej wybierane.
4	Stan techniczno-użytkowy	Lepszy	Standard wykończenia pomieszczeń dobry, użyte materiały wykończeniowe dobre z niskim zużyciem oraz korzystny układ pomieszczeń, mieszkanie dość słoneczne. Budynek nowoczesny.
		Typowy	Standard wykończenia pomieszczeń dobry lub przeciętny, użyte materiały wykończeniowe przeciętne ze średnim zużyciem oraz korzystny układ pomieszczeń, mieszkanie słabiej słoneczne. Budynek i otoczenie starszego typu.
5	Śsiedztwo	Korzystne	Brak w sąsiedztwie obiektów uciążliwych
		Przeciętne	W dalszym sąsiedztwie znajdują się obiekty uciążliwe takie jak: ruchliwa droga, kolej, itp.

8.5 Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Tabela nr 6. — Opis nieruchomości porównawczych.

Dane nieruchomości porównawczych	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Województwo	Wielkopolskie	Wielkopolskie	Wielkopolskie
Powiat	Krotoszyński	Krotoszyński	Krotoszyński
Miejscowość	Krotoszyn	Krotoszyn	Krotoszyn
Ulica	Os. Szarych Szeregów	Os. Dąbrowskiego	Raszkowska
Ocena lokalizacji	Pośrednie	Pogorszone	Korzystne
Pow. lokalu (bez pom. przynależnych)	61,70 m ²	62,38m ²	60,47 m ²
Rok budowy	Lata 80-te	Lata 80-te	Lata 80-te
Położenie na piętrze	III piętro	III piętro	III piętro
Stan techniczny budynku	Zadowolający	Zadowolający	Zadowolający
Stan techniczno-użytkowy lokalu	Typowy	Typowy	Lepszy
Struktura lokalu	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
Piwnica	Tak	Tak	Tak
Technologia	Szkieletowa	Murowana	Murowana
Rodzaj zabudowy	Wielorodzinna	Wielorodzinna	Wielorodzinna
Uzyskana cena 1m ² p.u.	4 376,01 zł/m ²	4 809,23 zł/m ²	4 961,14 zł/m ²
Cena 1 m ² p.u. po aktualizacji	4 978,49 zł/m ²	4 998,68 zł/m ²	5 144,33 zł/m ²
Data transakcji	07-11-2023	05-02-2025	17-02-2025

8.6 Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Określenia wartości nieruchomości dokonano w tabeli nr 7 poniżej.

Tabela nr 7. — Określenie wartości rynkowej.

Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Obiekty do porównań					
		Nieruchomość A		Nieruchomość B		Nieruchomość C	
		Opis	Poprawka	Opis	Poprawka	Opis	Poprawka
Uzyskana cena po aktualizacji	X	4978,49 zł/m2		4998,68 zł/m2		5144,33 zł/m2	
Położenie ogólne	Pośrednie	Pośrednie	0,00	Pogorszone	68,58	Lepsze	-68,58
Wielkość lokalu	60,10 m2	61,70 m2	19,25	62,38 m2	27,43	60,47 m2	4,45
Położenie na piętrze	IV piętro	III piętro	-54,86	III piętro	-54,86	III piętro	-54,86
Stan techniczno-użytkowy lokalu	Typowy	Typowy	0,00	Typowy	0,00	Lepszy	-164,58
Sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	0,00	Przeciętne	164,58	Przeciętne	164,58
Suma poprawek			-35,61		205,73		-118,99
Wartość skorygowana		4942,88 zł/m2		5204,41 zł/m2		5025,34 zł/m2	
Wartość średnia	5057,54 zł/m2						
Powierzchnia	60,10 m2						
Wartość rynkowa	303 958,15 zł						
Przyjęta WR	304 000,00 zł						

Słownie: trzysta cztery tysiące złotych 00/100.

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Na dzień wyceny, wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego nr 20 wraz z udziałem w częściach wspólnych wynoszącym 685/22280, położonego w miejscowości Krotoszyn przy ul. Szarych Szeregów nr 2, określono na kwotę:

304 000 zł

Słownie: trzysta cztery tysiące złotych 00/100.

9.1 Wnioski z dokonanych obliczeń

Wartość rynkowa została określona na podstawie analizy lokalnego rynku, danych zawartych w aktach notarialnych, danych uzyskanych z lokalnych biur obrotu nieruchomości oraz w oparciu o przyjęte założenia.

W trakcie wyceny uwzględniono: lokalizację, sąsiedztwo, powierzchnie lokalu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stan techniczny budynku wielorodzinnego, dostępność komunikacyjną, rodzaj użytych materiałów budowlanych, funkcjonalność i standard wykończenia, rodzaj prawa do gruntu, stan techniczny lokalu oraz inne preferencje, jakimi kierują się potencjalni nabywcy.

Analizując uzyskane wyniki należy zauważyć, że oszacowana wartość rynkowa lokalu po zakończeniu inwestycji kształtuje się na poziomie 5057,54 zł za 1 m² lokalu wraz z udziałem w gruncie.

Wartość ta koresponduje z cenami osiąganymi za podobne nieruchomości zbywane na wolnym rynku, co wynika z analizy i charakterystyki rynku w punkcie 7.

Wobec powyższego stwierdzono, że oszacowana wartość rynkowa lokalu jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, po której będzie można zbyć przedmiotowe prawo. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotowy lokal jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania lokalu na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Wobec powyższego stwierdzono, że oszacowana wartość może posłużyć jako podstawa do ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

10.1 Klauzule ogólne:

- Podane wyżej kwoty nie zawierają podatku VAT oraz innych opłat związanych ze zbyciem nieruchomości.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych.
- Ocena stanu technicznego i użytkowego części składowych gruntu została wykonana przez rzeczoznawcę na podstawie wizji lokalnej i oględzin obiektu, stąd nie może stanowić w żadnym zakresie ekspertyzy technicznej ani budowlanej.

10.2 Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu szacunkowego

- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do innego celu a niżeli określony w operacie.
- Udostępnianie operatu osobą trzecim pozostawiono do uznania Zamawiającego.

10.3 Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianego obiektu, oraz za ukryte wady techniczne w częściach składowych gruntu, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej, oraz wizji lokalnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk księgi wieczystej z Centralnej Bazy danych Ksiąg Wieczystych.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.



Ostrów Wielkopolski, dnia 20 sierpnia 2025 roku.

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
-----------------------------	---	-------------------	---

Lokał

Nr podstawy wpisu				1
Lp. 1.				WIELKOPOLSKIE, KROTOSZYŃSKI, KROTOSZYN, KROTOSZYN
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	OS. SZARYCH SZEREGÓW 2	20
Przeznaczenie lokalu				LOKAŁ MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 3; KUCHNIA - 1, KORYTARZ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				PIWNICA - 1
Kondygnacja				5,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				KZ1R / 00027331 / 8
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				68,5000 M2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr			
podstawy			
wpisu			
UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY, 2012-11-13, NOTARIUSZ MARIA JACKOWSKA REP. A 6298/2012, OSTRÓW WIELKOPOLSKI; 1-4 (podstawa oparcia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
DZ. KW/KZ1R/00005373/12/001, 2012-11-15 10:00:00, 2012-12-06-13.12.11.046389, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZ1R/00039951/7. STAN Z DNIA 2025-08-19 07:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		2, 5
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	685 / 22280	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal		Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		KZ1R / 00027331 / 8
				30

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY, 6298/2012, 2012-11-13, MARIA JACKOWSKA, OSTRÓW WIELKOPOLSKI; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty aktu) DZ. KW./KZ1R/00005373/12/001, 2012-11-15 10:00:00, 2012-12-06-13.12.11.046389, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty aktu)
5	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZKW 2057/18, 2018-05-04, SĄD REJONOWY IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, KROTOSZYN; 19 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura aktu, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty aktu) DZ. KW./KZ1R/00002057/18/001, 2018-05-04 12:28:00, 2018-05-04-13.05.36.031532, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZ1R/00039951/7, STAN Z DNIA 2025-08-19 07:02
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót



TRESC KSIĘGI WIECZYSTEI NR KZ1R/00039951/7. STAN Z DNIA 2025-08-19 07:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	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 współności)	Lp. 1.	2	1 / 4	---	4
	ANNA MARIA SOŁTYSIAK, WIESŁAW, MARZENA, imię ojca, imię matki, PESEL) 93051601368				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	3 / 4	---	6
	EWELINA SOŁTYSIAK, WIESŁAW, MARZENA, imię ojca, PESEL) 85100607368				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO MARZENIE SOŁTYSIAK, I NS 506/15, 2015-06-25, SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE - WYDZIAŁ I CYWILNY, KROTOSZYN; 13 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KZ1R/00001332/18/001, 2018-03-20 13:03:00, 2018-04-13-14.16.36.266908, NIE, 11 - 12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	UMOWA DAROWIZNY ORAZ AKT USTANOWIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA, 2639/2018, 2018-05-11, BOGUMIŁA MARCINIAK BIELENNIK, KROTOSZYN; 25-27 (typul aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./KZ1R/00002179/18/001, 2018-05-11 12:39:00, 2018-06-13-08.51.13.286294, NIE, 23-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KZ1R/00039951/7. STAN Z DNIA 2025-08-19 07:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W KROTOSZYNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KZ1R

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W RZEPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA UDZIAŁU 3/4 CZĘŚCI W LOKALU MIESZKALNYM WRAZ Z PRZYNALEŻNYM DO LOKALU UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ, OBJĘTYM KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KZ1R/00027331/8, NALEŻĄCEGO DO EWELINY SOŁTYSIAK, CELEM ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA SKARBU PAŃSTWA - NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W KROTOSZYNIE, W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ.			
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			
Rola Instytucji	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, KROTOSZYN, 00102297200359			
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	2			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	EGZEKUCJA Z UDZIAŁU WIESŁAWA SOŁTYSIAKA (OBECNIE EWELINY SOŁTYSIAK) WYNOSZĄCEGO 3/4 CZĘŚCI W LOKALU MIESZKALNYM NA RZECZ WIERZCIELA: NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KROTOSZYNIE.			
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			
Rola Instytucji	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KROTOSZYNIE, KROTOSZYN, 00102297200359			

ROKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU



POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ, I C 1556/20, 2020-11-27, SĄD OKRĘGOWY W KALISZU WYDZIAŁ I CYWILNY, KALISZ, 36

8	(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)	DZ. KW./KZ1R/00005449/20/001, 2020-12-04 13:30:00, 2020-12-07-17.35.57.151697, NIE
	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI, 3013-SEE.711.53093930.2022.1.SW, 2022-05-24, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W KROTOSZYNIE: 51
	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)	DZ. KW./KZ1R/000006691/22/001, 2022-11-29 10:10:00, 2023-02-24-12.37.37.878059, NIE, 49-50
9	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	DZ. KW./KZ1R/00006691/22/001, 2022-11-29 10:10:00, 2023-02-24-12.37.37.878059, NIE, 49-50
	(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)	WYROK O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ, I C 1556/20, 2021-12-21, SĄD OKRĘGOWY W KALISZU I WYDZIAŁ CYWILNY, KALISZ, 104
	(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)	DZ. KW./KZ1R/00006691/22/001, 2022-11-29 10:10:00, 2023-02-24-12.37.37.878059, NIE, 49-50

Powrót