



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Dąbrowa Górnicza  
ul. Norwida 29/21

Lokal mieszkalny nr 21

ul. Norwida 29,

Dąbrowa Górnicza



*M. Dzikon*

Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 10.02.2020 r.



**Wartość udziału w wysokości 1/8 w przedmiotowym lokalu stanowiącym odrębną wartość wynosi:**

**17 125 zł**

słownie: siedemnaście tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

**OPRACOWAŁA:**

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:**



*M. Dzikon*

**SPIS TREŚCI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Położenie nieruchomości .....	7
5.4. Opis budynku .....	8
5.5. Przeznaczanie nieruchomości w planie miejscowym .....	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	10
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	10
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	11
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	11
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	12
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	13
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	18
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	19
11. ZAŁĄCZNIKI .....	19

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 21 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części wspólne budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa nr 21 usytuowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Dąbrowie Górniczej, dzielnica Reden, przy ul. Norwida 29. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 46,50 m<sup>2</sup> położony jest na 3 kondygnacji w budynku.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr KA1D/00046694/0.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Małgorzaty Katarzyny Mariańskiej w upadłości.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2020-02-08;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr KA1D/00046694/0;
- ✓ Akt notarialny Rep. A nr 1210/2013 z dnia 01.02.2013 r. Oświadczenie o przyjęciu spadku;
- ✓ Postanowienie w sprawie spadku, sygn. akt II Ns 221/15;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Dąbrowa Górnicza;

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2020-02-10
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2020-02-10
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2020-02-10
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2020-02-08

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr KA1D/00046694/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-02-10:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość): ŚLĄSKIE, DĄBROWA GÓRNICZA M., DĄBROWA GÓRNICZA Ulica: NORWIDA 29 lok. 21 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1 Kondygnacja – 3,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 46,5000 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 447 / 10000
<b>Dział II – własność:</b>
Właściciele: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA JOLANTA TOMCZYK i JANUSZ TOMCZYK
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
HIPOTEKA PRZYMUSOWA 4747,07 (CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSSET CZTERDZIEŚCI SIEDEM 07/100) ZŁ WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT I 2NC 1121/11 Z DNIA 3 CZERWCA 2011 ROKU: - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 3417,61 ZŁ. - KOSZTY PROCESU W KWOCIE 31,15 ZŁ. - KWOTA 1298,31 ZŁ. STANOWIĄCA PODWYŻSZENIE KWOTY WIERZYTELNOŚCI. SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LOKATOR" W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Protokół wglądu do ksiąg wieczystych w załączeniu.

## 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniany lokal mieszkalny nr 21 położony jest w Dąbrowie Górniczej, woj. śląskie, przy ul. Norwida 29, na 2 piętrze w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 5 – kondygnacyjnym. Lokal usytuowany jest w rejonie osiedla Reden.

Reden to śródmiejska dzielnica Dąbrowy Górniczej, położona na północny wschód od centrum miasta z największym targowiskiem miejskim na obrzeżu wschodnim.

Jej powstanie i rozwój związane jest z odkryciem pokładów węgla. W 1796 r. powstała tu kopalnia Reden nazwana od nazwiska hrabiego Fryderyka Redena (od 1795 do 1806 Prusy zaanektowały tereny obecnego Zagłębia Dąbrowskiego), co dało początek budowie kolonii górniczej w latach 1820–1830 przez Stanisława Staszica i jej dalszej rozbudowy w następnych latach.

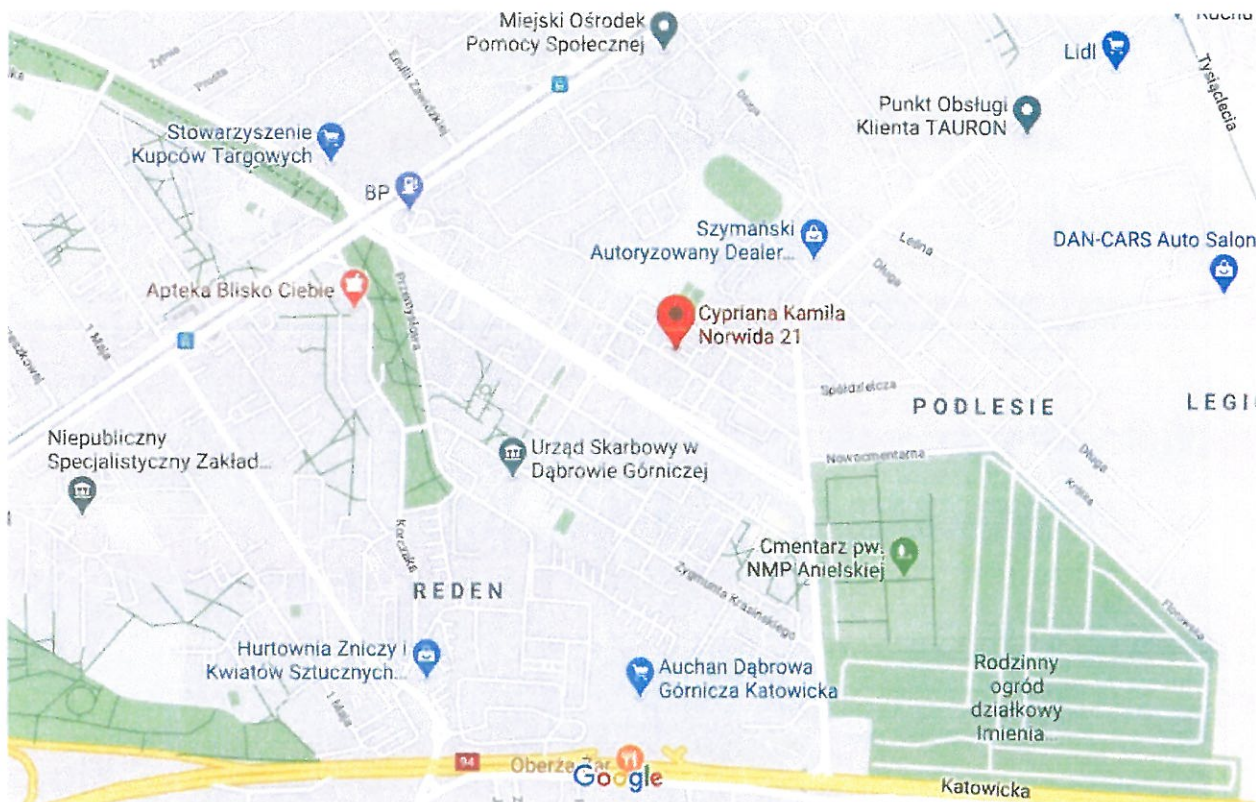
Reden to dzielnica Dąbrowy Górniczej położona ok. 2 km na wschód od centrum, pomiędzy Centrum i Gołonogiem. Charakteryzuje się zabudową złożoną obecnie z budownictwa wielorodzinnego z nielicznymi terenami, gdzie istnieje jeszcze zabudowa niska, z domami jednorodzinnymi. Dzielnica ta intensywnie rozwijająca się architektonicznie.

Powstała jako jedna z pierwszych kolonii robotniczych, w 1 połowie XIX wieku.

Przedmiotowy budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest w strefie zabudowy wielorodzinnej w kwadracie ulic: Norwida, 6 sierpnia, Wyspiańskiego i 11 listopada, w odległości ok. 50 m od skrzyżowania ulicy Norwida z ulicą 11 listopada. W odległości ok. 600 m przebiega droga krajowa nr 94 – Katowicka, zaś w odległości ok. 2 km – trasa szybkiego ruchu S1 .

Budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest w pierwszej linii zabudowy od ul. Norwida. Otoczenie stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne zbudowane w latach 1950 – 1980. Osiedle nie jest ogrodzone. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako średnio korzystną.



### 5.3. Dostęp do usług, handlu i komunikacji

Dostęp do usług, handlu i komunikacji jest korzystny. Budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym nr 21 znajduje się bezpośrednio przy ul. Norwida. W promieniu 500 m znajdują się punkty handlowo - usługowe, liczne placówki kulturalno-oświatowe (szkoły, przedszkola, żłobek). W bardzo bliskiej odległości znajdują się także lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług tj. np. sklepy spożywcze, Rossmann, poczta, restauracje.

Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok.400 m od wycenianej nieruchomości – przystanek Reden Aleja Majakowskiego, skąd kursuje kilkanaście linii autobusowych. Do stacji kolejowej Dąbrowa Górnicza - odległość ok. 1,8 km.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową – ul. Norwida, posiadającą pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.



Budynek, w którym mieści się szacowany lokal, znajduje się w centralnej części Dąbrowy Górniczej, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej.

#### **5.4. Opis budynku**

Lokal mieszkalny nr 21 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Norwida 29. Budynek, w którym mieści się wyceniany lokal mieszkalny wybudowany został w 1950 r., posiada 5 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną.

Budynek nie jest wyposażony w windy. Przy wejściach zainstalowane są domofony. Stan techniczny budynku określono jako przeciętny. Klatka schodowa jest w przeciętnym stanie technicznym.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, pokrycie dachu) w średnim stanie technicznym.

Dostępne media: kanalizacja, prąd, telefon, TV kablowa, woda ciepła, woda zimna, ogrzewanie centralne.

#### **Dane i charakterystyka lokalu:**

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się 3 kondygnacji, posiada powierzchnię użytkową 46,50 m<sup>2</sup> i składa się z: 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc.

#### **Standard wykończenia:**

##### Pokoje:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele podłogowe

Okna – PCV

Grzejniki – płytowe

##### Kuchnia:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele

Okna – PCV

Grzejniki – płytowe

Szafki bez zabudowy (starego typu), sprzęt AGD bez zabudowy (lodówka, kuchenka gazowa 4-palnikowa)

##### Przedpokój:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele podłogowe

Drzwi wewnętrzne płytowe

Łazienka z wc: glazura do połowy ścian, terakota, wanna bez zabudowy, sedes, umywalka

Zabezpieczenia: domofon, drzwi wejściowe

W odniesieniu do cech rynkowych standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako średni.

## 5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

**Rodzaj rynku:** nieruchomości lokalowe, rynek wtórny;

**Obszar rynku:** Dąbrowa Górnicza

**Okres badania cen:** od II 2018 do dnia wyceny;

**Dąbrowa Górnicza** – miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie śląskim, położone na Wyżynie Śląskiej, nad Czarną Przemszą i Białą Przemszą, na wschodnim krańcu Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP), w Zagłębiu Dąbrowskim, będącym historyczną częścią zachodniej Małopolski.

Największe powierzchniowo miasto województwa (10. w kraju) i największy ośrodek przemysłowy Zagłębia Dąbrowskiego. Jest jednym z ośrodków centralnych konurbacji górnośląskiej i częścią Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, której liczba ludności wynosi ok. 2,28 miliona mieszkańców.

Dąbrowa Górnicza leży na Wyżynie Katowickiej i Garbie Tarnogórskim, stanowiących makroregion Wyżyna Śląska. Znajduje się w dużej części w Kotlinie Dąbrowskiej.

Według danych z 1 stycznia 2010 r. powierzchnia miasta wynosiła 188,73 km<sup>2</sup>, i jest największym miastem pod względem zajmowanej powierzchni w województwie śląskim, wyprzedzając nawet Katowice. Miasto graniczy z powiatem będzińskim (Będzin, gmina Psary, gmina Mierzęcice, Siewierz, Sławków), powiatem zawierciańskim (gmina Łazy), powiatem olkuskim w województwie małopolskim (gmina Klucze, gmina Bolesław) oraz z Sosnowcem. Miasto obejmuje teren o wysokościach od 258 do 390 m n.p.m.

Według raportu Światowej Organizacji Zdrowia w 2016 roku Dąbrowa Górnicza została sklasyfikowana jako 43. najbardziej zanieczyszczone miasto Unii Europejskiej.

Dąbrowa Górnicza jako miasto jest podzielona na 18 historyczno-zwyczajowych obszarów – dzielnic (obrębów):

- Błędów
- Bugaj
- Kuźniczka Nowa
- Łazy
- Łęka
- Łosień
- Marianki
- Okradzionów
- Ratanice
- Sikorka

- Strzemieszyce Małe
- Strzemieszyce Wielkie
- Trzebieszawice
- Trzebyczka
- Tuczawa
- Ujejsce
- Ząbkowice
- Antoniów
- Reden
- Gołonóg

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu dzielnicy Reden w Dąbrowie Górniczej. Badaniu poddano transakcje nieruchomości lokalowymi z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach lokalami mieszkalnymi o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowy rynek nieruchomości lokalowych w budynkach wielorodzinnych jest dość dobrze rozwinięty. Widoczna jest równowaga pomiędzy popytem a podażą. Na terenie badania odnotowano kilkanaście transakcji.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne wahają się w przedziale ok. 2500 do ok. 3800 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej lokalu, jego stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w którym został wybudowany, a także dodatkowych atutów nieruchomości, takich jak: przynależny garaż, strych, poddasze, taras, ogródek, itp.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości lokalowe zlokalizowane w spokojnej, cichej okolicy i przy nieuciążliwych sąsiadach, wybudowanych w ostatnich latach oraz wykończone w bardzo dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia oraz w standardzie deweloperskim. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa lokali - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m<sup>2</sup>.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości lokalowych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem określonych cech rynkowych.

## **7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

### **7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;

- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

## **7.2. Rodzaj określonej wartości**

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.

## **7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

**Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:**

- ✓ **wartość nieruchomości lokalowej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

**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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

**Metoda korygowania ceny średniej – procedura:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\bar{r}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max} /C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$   
gdzie :

$u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

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

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

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału  $[0,90; 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych rynku wtórnego pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Analizowane transakcje dotyczą lokali mieszkalnych usytuowanych w podobnych do wycenianego budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

#### Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondycja	Liczba izb	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
-----	-----------------	-------	------------------	-------------------------------	----------	------------	----------------------------------

1	2019-05-20	ul. Królowej Jadwigi 26	140 000	48,00	1	3	2 917
2	2019-04-11	ul. Cieplaka 21	145 000	48,00	1	3	3 021
3	2019-07-01	ul. Królowej Jadwigi 6B	168 500	50,44	1	3	3 341
4	2019-07-26	ul. Karola Adamieckiego 8	140 000	54,54	1	4	2 567
5	2019-07-03	ul. Orzeszkowej 2A	180 000	51,51	1	3	3 494
6	2019-02-13	ul. Aleja Tadeusza Kościuszki 39	120 000	34,00	8	3	3 529
7	2019-01-16	ul. Aleja Tadeusza Kościuszki 37	100 000	33,70	1	3	2 967
8	2019-04-24	ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 2A	195 000	65,40	1	4	2 982
9	2019-08-05	ul. Cieplaka 1B	167 500	49,52	1	3	3 382
10	2019-03-07	ul. Górników Redenu 2	90 000	31,00	4	3	2 903
11	2019-06-18	ul. Stara 17	150 000	48,00	1	3	3 125
12	2019-05-16	ul. 1 Maja 49	147 000	46,83	3	4	3 139
13	2019-05-07	ul. Cieplaka 1D	175 000	47,02	1	3	3 722
14	2019-05-16	ul. 1 Maja 50	173 000	46,91	1	3	3 688
15	2019-07-17	ul. Wojska Polskiego 56	95 000	36,80	3	3	2 582
16	2019-07-08	ul. Wojska Polskiego 56	140 000	36,20	1	3	3 867

Cena maksymalna: 3867 zł/m<sup>2</sup>Cena minimalna: 2567 zł/m<sup>2</sup>Cena średnia: 3202 zł/m<sup>2</sup>

Lokal o cenie maksymalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Kondygnacja	Liczba izb	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
-----	-----------------	-------	------------------	-------------------------------	-------------	------------	----------------------------------

8	20-12-2018	Wilanowska 105	654 000	56,86	6	2006	11 502
---	------------	----------------	---------	-------	---	------	--------

Lokal o cenie minimalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użyt. [m2]	Kondycja	Liczba izb	Cena 1 m2 p. u. [zł]
9	21-12-2018	A. Patkowskiego 2	460 000	58,70	2	1991	7 836

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	30
2	Standard wykończenia lokalu	20
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Stan techniczny budynku	20
5	Usytuowanie lokalu w budynku	10
<b>Ogółem:</b>		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowy i infrastruktura dookoła
		średnio korzystna	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
			obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
		niekorzystna	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Tereny mało atrakcyjne, położone na odludziu.
2	Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem bardzo dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu bardzo dobry.
		dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		Średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu przeciętny - potrzeba odnowienia niektórych elementów wykończenia wnętrza lub lokal w standardzie deweloperskim
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 40 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Od 40 m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup> włącznie
		niekorzystna	Powyżej 50 m <sup>2</sup>
4	Stan techniczny budynku	dobry	budynki kilkunastoletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie dobrym, widoczne niewielkie ślady zużycia technicznego, budynki ocieplone, wyremontowane klatki schodowe, odnowione piwnice, wymieniona stolarka
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	1 piętro
		średnio korzystne	pozostałe piętra



Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
		niekorzystne	parter, ostatnia kondygnacja

Zakres współczynników korygujących:

[0,802; 1,208]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,241	0,362	średnio korzystne	0,301
2.	Standard wykończenia lokalu	20	0,160	0,242	średni	0,160
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,160	0,242	średnio korzystna	0,201
4.	Stan techniczny budynku	20	0,160	0,242	średni	0,160
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	10	0,080	0,121	średnio korzystne	0,100
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,802</b>	<b>1,208</b>	<b>x</b>	<b>0,922</b>

$$W_r = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_r = 3202 \text{ zł/m}^2 \times 0,922 = 2952 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 2952 \text{ zł/m}^2 \times 46,50 \text{ m}^2 = 137\,268 \text{ zł} \approx 137\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 137 000 zł.**

Słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy złotych

**Wartość udziału w wysokości 1/8 w przedmiotowym lokalu stanowiącym odrębną wartość wynosi:**

$$W_u = 1/8 \times 137\,000 \text{ zł} = 17\,125 \text{ zł}$$

słownie: siedemnaście tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)**



Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$  (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$  (10 % obniżenia wartości).

#### **Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:**

$$WRW = 137\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 110\ 970\ \text{zł}$$

przyjęto: 111 000 zł

słownie: sto jedenaście tysięcy złotych

### **9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ**

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:**

**137 000 zł**

słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy złotych

**Wartość udziału w wysokości 1/8 w przedmiotowym lokalu stanowiącym odrębną wartość wynosi:**

**17 125 zł**

słownie: siedemnaście tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych



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

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości można stwierdzić, że wyceniana nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części Dąbrowy Górniczej, na terenie której występuje budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

W wartości rynkowej nieruchomości lokalowej uwzględniono lokalizację, powierzchnię lokalu, standard wykończenia lokalu, pomieszczenia przynależne oraz dodatkowe atuty lokalu mieszkalnego. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

## 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr KA1D/00046694/0;
- ✓ Akt notarialny Rep. A nr 1210/2013 z dnia 01.02.2013 r. Oświadczenie o przyjęciu spadku;
- ✓ Postanowienie w sprawie spadku, sygn. akt II Ns 221/15;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



**Załącznik nr 1****Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr KA1D/00046694/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2020-02-10:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość): ŚLĄSKIE, DĄBROWA GÓRNICZA M., DĄBROWA GÓRNICZA Ulica: NORWIDA 29 lok. 21 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1 Kondygnacja - 3,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 46,5000 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 447 / 10000
<b>Dział II – własność:</b>
Właściciele: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA JOLANTA TOMCZYK i JANUSZ TOMCZYK
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
HIPOTEKA PRZYMUSOWA 4747,07 (CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI SIEDEM 07/100) ZŁ WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT I 2NC 1121/11 Z DNIA 3 CZERWCA 2011 ROKU: - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOCIE 3417,61 ZŁ. - KOSZTY PROCESU W KWOCIE 31,15 ZŁ. - KWOTA 1298,31 ZŁ. STANOWIĄCA PODWYŻSZENIE KWOTY WIERZYTELNOŚCI. SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "LOKATOR" W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Kancelaria Notarialna  
Michał Walkowski  
Sławomir Borzęcki  
Spółka cywilna  
00-819 Warszawa, ul. Złota nr 73  
tel. 6201518, tel. 6522223  
fax 6522224

REPERTORIUM A nr 1210/2013

## AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego lutego dwa tysiące trzynastego roku (01.02.2013) przedemną asesorem notarialnym Iwoną Mieloch, zastępcą notariusza w Warszawie Michała Walkowskiego, w jego Kancelarii przy ulicy Złotej nr 73, stawiła się-----

Pani Małgorzata Katarzyna Mariańska, używająca pierwszego imienia, córka Janusza i Jolanty, zamężna, PESEL: 85010809805, zamieszkała 41-300 Dąbrowa Górnicza, ulica Krasińskiego 31 m. 12, legitymująca się dowodem osobistym ARW 477236, ważnym do dnia 21.05.2019 roku. -----

Tożsamość stawającej stwierdziłam na podstawie okazanego dowodu osobistego powołanego wyżej, natomiast jej stan cywilny - w oparciu o jej oświadczenie. -----

## OŚWIADCZENIE O PRZYJĘCIU SPADKU

§ 1. Małgorzata Mariańska oświadcza, że przyjmuje spadek po swoim ojcu Januszu Tomczyk, synu Mieczysława i Danuty, zmarłym dnia trzeciego sierpnia dwa tysiące dwunastego (03.08.2012) roku w Dąbrowie Górniczej, ostatnio stale zamieszkałym w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Norwida 29/21, jednokrotnie żonatym z Jolantą Tomczyk-Janczur i w chwili śmierci będącym żonatym - z dobrodziejstwem inwentarza, to jest z ograniczeniem odpowiedzialności za długi do wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku. -----

Stawająca okazuje odpis skrócony aktu zgonu Janusza Tomczyk, syna Mieczysława i Danuty, wydany w dniu 06 sierpnia 2012 roku w Urzędzie Stanu

Cywilnego w Dąbrowie Górniczej, zgodny z treścią aktu zgonu 871/2012, z którego wynika, że Janusz Tomczyk zmarł w dniu 03.08.2012 roku w Dąbrowie Górniczej. ----

Małgorzata Mariańska oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą do kręgu spadkobierców ustawowych po Januszu Tomczyk należą także: -----

- jego żona – Jolanta Tomczyk-Janczur, córka Henryka i Longiny, urodzona w dniu 01 lutego 1955 roku, zamieszkała 41-300 Dąbrowa Górnicza, ulica Norwida nr 29 m.21,-

- jego syn – Michał Tomczyk, syn Jolanty, urodzony w dniu 24.06.1977 roku, zamieszkały 46-023 Osowiec, ulica Oleska nr 11a,-----

- jego córka – Katarzyna Małgorzata Tomczyk-Dudek, córka Jolanty, urodzona w dniu 02.07.1980 roku, zamieszkała 41-218 Sosnowiec, ulica Dobrzańskiego nr 107 A,-----

- jego wnuk – Kacper Potera, syn Łukasza i Moniki, urodzony w dniu 04 stycznia 2002 roku, zamieszkały 41-300 Dąbrowa Górnicza, ulica Norwida nr 29 m.21.-----

Małgorzata Mariańska oświadcza, że spadek po jej ojcu Januszu Tomczyk przyjęli z dobrodziejstwem inwentarza: Jolanta Tomczyk-Janczur, Katarzyna Małgorzata Tomczyk-Dudek i Kacper Potera, a odrzucił Michał Tomczyk.-----

Małgorzata Mariańska oświadcza, że Janusz Tomczyk w chwili śmierci był żonaty z Jolantą Tomczyk-Janczur, a ich związek małżeński nie uległ rozwiązaniu poprzez rozwód ani nie został unieważniony, a także sąd nie wydał orzeczenia o nieistnieniu małżeństwa ani nie orzekł separacji.-----

Małgorzata Mariańska oświadcza, że Janusz Tomczyk nie miał, poza wyżej wymienionymi innymi dziećmi, ani też nikogo nie przysposobił. -----

§ 2. Poinformowałam stawającą o treści art. 1016, art. 1018 § 2 i § 3 i art. 1022 Kodeksu cywilnego. -----

§ 3. Stawająca oświadcza, że sądem spadku jest: Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, Wydział I Cywilny, 41-300 Dąbrowa Górnicza, ulica Graniczna 23. -----

§ 4. Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać w dowolnej ilości wszystkim wymienionym w niniejszym akcie notarialnym osobom oraz sądowi spadku. -----

§ 5. Za sporządzenie niniejszego aktu notarialnego n a l e ż n e s ą : -----

a) taksa notarialna na podstawie § 8 pkt 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz.1564 z późn. zm.) w kwocie ----- 50,00 zł

b) podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art.41 ust.1 w zw. z art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o

podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz.535 z późn. zm.) w kwocie --11,50 zł

Razem: 61,50 zł (sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy) -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

*Na oryginalne aktu właściwe podpisy.* -----

Repertorium A nr 12.1 / 2013

Warszawa, dnia 0.10.2013 rok

Wypis ten wydano 50000000

Pobrano: -----

- taksę notarialną na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148, poz.1564 z późn. zm.) w kwocie----- 103 zł

- podatek od towarów i usług według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz.535 z późn. zm.) w kwocie----- 23,69 zł



*Janina Winkler*

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej I Wydział Cywilny  
w składzie następującym:

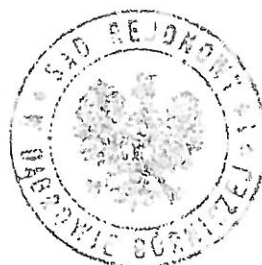
Przewodniczący: SSR Zdzisław Duda

Protokolant: st. sekr. sądowy Aleksandra Molińska

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2015 r. w Dąbrowie Górniczej na rozprawie sprawy z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "Lokator" w Dąbrowie Górniczej z udziałem Jolanty Tomczyk, Katarzyny Tomczyk - Dudek, Michała Tomczyk, małoletniego Kacpra Potera, Małgorzaty Mariańskiej o stwierdzenie nabycia spadku po Januszu Tomczyku

postanawia:

1. stwierdzić, że spadek po Januszu Tomczyku, zmarłym dnia 3 sierpnia 2012 roku w Dąbrowie Górniczej, ostatnio stale zamieszkałym w Dąbrowie Górniczej, na podstawie ustawy nabyli: żona Jolanta Tomczyk, c. Henryka i Longiny, córki: Katarzyna Tomczyk - Dudek, c. Janusza i Jolanty, Małgorzata Mariańska, c. Janusza i Jolanty oraz wnuk Kacper Potera, s. Lukasa i Moniki – po 1/4 części każde z nich, przy czym nabycie nastąpiło z dobrodziejstwem inwentarza;
2. ustalić, iż uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.



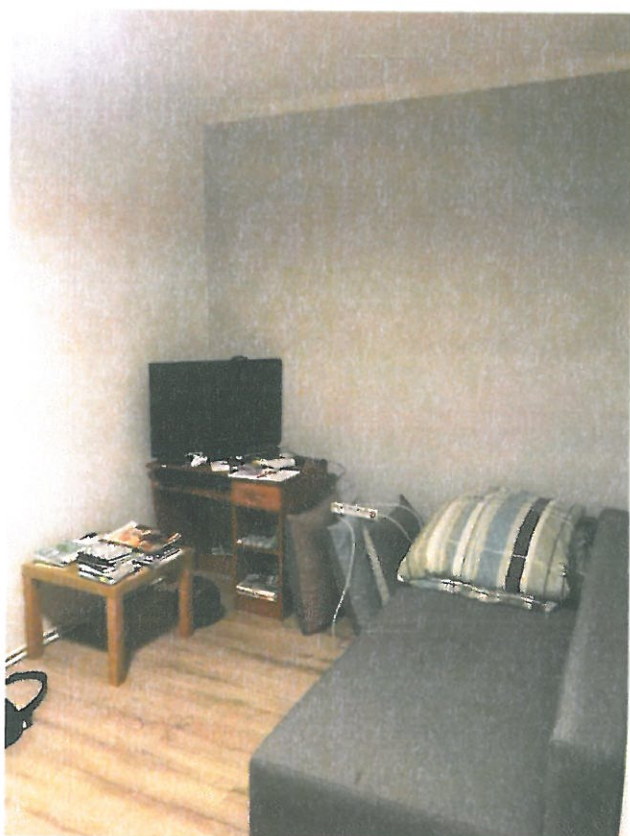
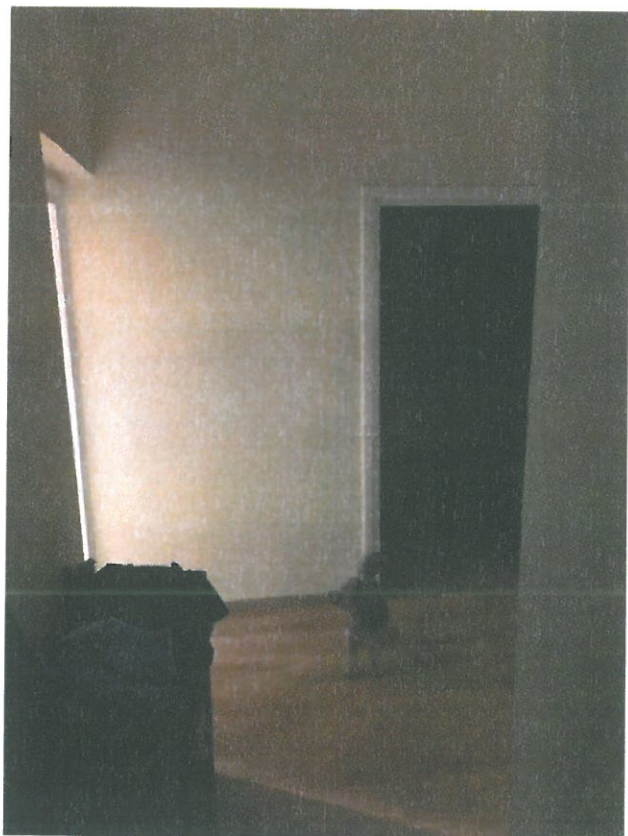


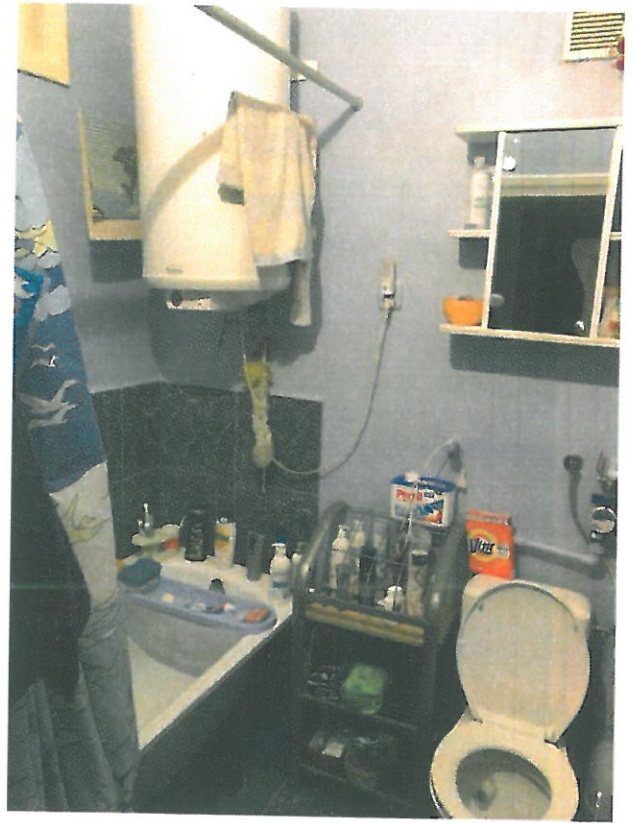


**Załącznik nr 4**

**Dokumentacja fotograficzna**







*Malgorzata*

