

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**Rodzaj nieruchomości:** Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

**Położenie:** Lokal mieszkalny numer 14 położony w budynku numer 1 przy ulicy Pużaka w Częstochowie.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr CZ1C/00112168/5.



**Data sporządzenia:** 2025-04-01

**Autor operatu szacunkowego:** Małgorzata Kowolik

**Nr uprawnień:** 6628

**Pieczęć i podpis**

Katowice, 2025-04-01

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opis nieruchomości</b>        | <p>Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stanowiące lokal mieszkalny nr 14 położony w budynku nr 1 przy ul. Pużaka w Częstochowie.</p> <p>Wyceniany lokal o powierzchni użytkowej 51,00 m<sup>2</sup> położony jest na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o 11 kondygnacjach naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej.</p> <p>Lokal funkcjonalnie składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju. Do lokalu przylega balkon. Aktualnie lokal mieszkalny w przeciętnym standardzie wykończenia. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została założona księga wieczysta nr CZ1C/00112168/5. Lokal znajduje się w zasobach „Spółdzielni Mieszkaniowej Północ”.</p> |
| <b>Zakres wyceny</b>             | <p>Zakres wyceny obejmuje określenie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym według cen na dzień wyceny.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Cel wyceny</b>                | <p>Wycena dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości sygn.akt. CZ1C/GUp-s/106/2024</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zastosowane podejście</b>     | <p>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Oszacowane wartości</b>       | <p><b>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym i według cen na dzień sporządzenia wyceny, wynosi:</b></p> <p><b>260 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych</b></p> <p><b>W tym wartość udziału ½ przysługującego uprawnionej Lidii Sorgenlos, wynosi:</b></p> <p><b>130 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: sto trzydzieści tysięcy złotych</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Data określenia wartości</b>  | <p>2025-03-06</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Data sporządzenia operatu</b> | <p>2025-04-01</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Autor operatu</b>             | <p>Rzecznik majątkowy: Małgorzata Kowolik<br/>Uprawnienia zawodowe nr 6628</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....                                                                       | 4  |
| II. CEL WYCENY .....                                                                                     | 4  |
| III. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....                                             | 4  |
| IV. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA .....                                                              | 4  |
| IV.1 PODSTAWA FORMALNA.....                                                                              | 4  |
| IV.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....                                                                    | 4  |
| IV.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....                                                                  | 5  |
| V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY .....                                                                          | 5  |
| V.1 STAN PRAWNY.....                                                                                     | 5  |
| V.2 OPIS STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.....                                                  | 7  |
| VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA .....                                                   | 10 |
| VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....                                                  | 10 |
| VIII. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE,<br>METODA I TECHNIKA WYCENY ..... | 13 |
| IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....                                                          | 14 |
| X. WYNIK KOŃCOWY .....                                                                                   | 16 |
| XI. KLAUZULE.....                                                                                        | 17 |
| XII. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO .....                                                            | 17 |
| XIII. ZAŁĄCZNIKI .....                                                                                   | 17 |

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

### **PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stanowiące lokal mieszkalny nr 14 położony w budynku nr 1 przy ul. Pużaka w Częstochowie.

Wyceniany lokal o powierzchni użytkowej 51,00 m<sup>2</sup> położony jest na 2 piętrze (3 kondygnacji), w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o 11 kondygnacjach naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej.

Lokal funkcjonalnie składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju. Do lokalu przylega balkon. Aktualnie lokal mieszkalny w przeciętnym standardzie wykończenia.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została założona księga wieczysta nr CZ1C/00112168/5.

Lokal znajduje się w zasobach „Spółdzielni Mieszkaniowej Północ”.

### **ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym według cen na dzień wyceny.

## **II. CEL WYCENY**

Wycena dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości sygn.akt. CZ1C/GUp-s/106/2024.

## **III. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego:                                   | 2025-04-01 |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                       | 2025-03-06 |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 2025-03-06 |
| Data dokonania oględzin nieruchomości:                                    | 2025-03-06 |

## **IV. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

### **IV.1 PODSTAWA FORMALNA**

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie Zamawiającego. Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy Upad o ci Lidii Sorgenlos- Daniel Brożek.

### **IV.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982 roku

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

W wycenie uwzględniono metodykę Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

#### **IV.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 2025-03-06.
- Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr CZ1C/00112168/5, udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 28.03.2025 r.
- Zaświadczenie z Spółdzielni Mieszkaniowej Północ z dnia 01.04.2025 r.
- Postanowienie Sądu Rejonowe w Częstochowie II Wydział Cywilny o sygn. Akt II Ns2711/24 z dnia 24.10.2024 r.
- Postanowienie Sądu Rejonowe w Częstochowie VIII Wydział Gospodarczy o Sygn. CZ1C/GU/103/2024/22 z dnia 20.05.2024 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy Uchwała nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r.

#### **DANE W ZAKRESIE INFORMACJI O RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

- Dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości.

### **V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY**

#### **V.1 STAN PRAWNY**

##### **INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ**

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została założona księga wieczysta nr CZ1C/00112168/5, przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:

##### **Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

Wzmianki: brak

Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość): ŚLĄSKIE, CZĘSTOCHOWA  
Ulica Numer budynku/Numer lokalu: PUŻAKA 1/14

Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek: (numer księgi wieczystej):  
/00069518/

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): NIE

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:  
51,00 mkw.

**Dział I – spis praw związanych z własnością:**

Wzmianki: brak

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: S.M. "PÓŁNOC"

Siedziba spółdzielni mieszkaniowej: CZĘSTOCHOWA

**Dział II – własność:**

Wzmianki: brak

Uprawniony: JOANNA JÓZEFA ZARZYCKA – udział 1/1.

**Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

Wzmianki: brak

Brak wpisów.

**Dział IV – hipoteki:**

Wzmianki: brak

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie), waluta: 207071,40(DWIEŚCIE SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT JEDEEN 40/100) Zł

Wierzyciel hipoteczny: SANTANDER CONSUMER BANK SPÓŁKA AKCYJNA.

Wydruk zapisów księgi wieczystej został załączony do niniejszego opracowania.

Zgodnie z Zaświadczeniem z Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” z dnia 01.04.2025 roku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało Joannie Zarzyckiej na podstawie aktu notarialnego z dnia 15.03.2010 r. Zgodnie z przedłożonym Postanowieniem Sądu Rejonowe w Częstochowie II Wydział Cywilny o sygn. Akt II Ns2711/24 z dnia 24.10.2024 r. w sprawie o stwierdzenia spadku po Joannie Zarzyckiej ww. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje Ryszardowi Zarzyckiemu oraz Lidii Sorgnelos.

WW. lokal składa się z 3 izb posiada powierzchnię użytkową 51,00 mkw. Stan prawny gruntu na którym znajduje się budynek jest uregulowany.

Zgodnie z przedłożonym Postanowieniem Sądu Rejonowe w Częstochowie II Wydział Cywilny o sygn. Akt II Ns2711/24 z dnia 24.10.2024 r. w sprawie o stwierdzenia spadku po Joannie Zarzyckiej nabyli:

Ryszard Zarzycki – w udziale ½ oraz Lidii Sorgnelos – w udziale ½.

Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla Spółdzielczego Własnościowego Prawa do Lokalu wymaga uregulowania w zakresie wpisów dziale II księgi wieczystej - ujawnienia spadkobierców po osobie uprawnionej Joannie Zarzyckiej. Pozostałe zapisy są zgodne ujawnionymi z Zaświadczeniu z Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **INFORMACJE DOTYCZĄCE PODSTAWY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI**

Zgodnie z przedłożonym Postanowieniem Sądu Rejonowe w Częstochowie II Wydział Cywilny o sygn. Akt II Ns2711/24 z dnia 24.10.2024 r. w sprawie o stwierdzenia spadku po Joannie Zarzyckiej nabyli:

Ryszard Zarzycki – w udziale ½ oraz Lidii Sorgnelos – w udziale ½.

Dokument ten nie zawiera dodatkowych wpisów o prawach i obciążeniach mających wpływ na wartość nieruchomości.

## **INFORMACJE DOTYCZĄCE WYDANYCH POZWOLEŃ NA UŻYTKOWANIE**

Zleceniodawca nie przedstawił decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal. Budynek wybudowany w latach 80-tych XX wieku. W operacie szacunkowym przyjęto założenie, iż budynek jest wybudowany i użytkowany zgodnie z prawem.

Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Północ w Częstochowie.

## **INFORMACJE O DOSTĘPIE NIERUCHOMOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ**

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Pużaka (działka ewidencyjna 246401\_1.0022.173 ) stanowiąca własność Gminy.

## **V.2 OPIS STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI**

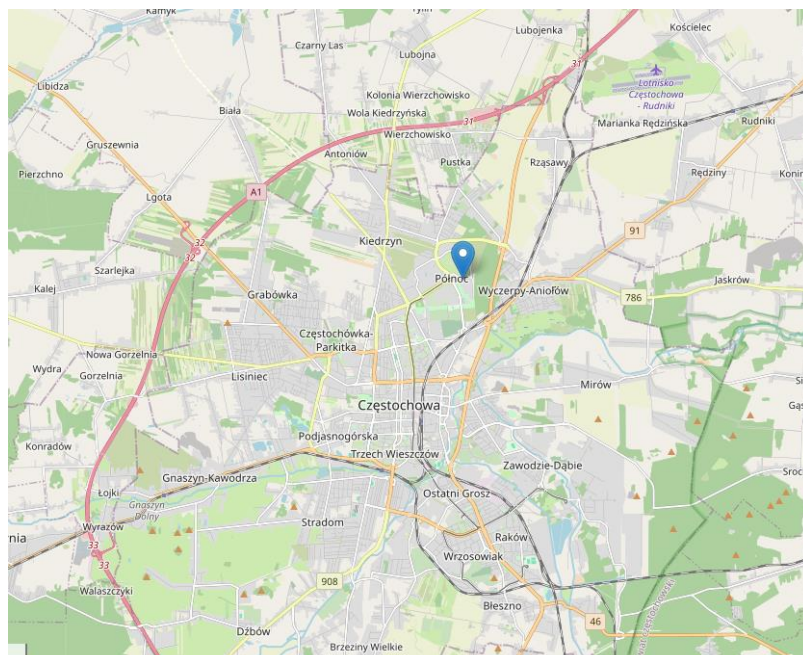
### **LOKALIZACJA I OTOCZENIE**

Miasto Częstochowa to miasto na prawach powiatu w południowej Polsce, w województwie śląskim, siedziba powiatu częstochowskiego. Częstochowa jest centralnym miastem aglomeracji częstochowskiej oraz siedzibą licznych instytucji o znaczeniu regionalnym. W mieście znajduje się m.in. delegatura śląskiego urzędu wojewódzkiego i urzędu marszałkowskiego, sąd okręgowy wraz z prokuraturą okręgową czy wojewódzki szpital specjalistyczny. Ośrodek akademicki – dwie największe uczelnie publiczne to Politechnika Częstochowska i Uniwersytet Jana Długosza. Miasto Częstochowa stanowi także ważny ośrodek kultu religijnego z uwagi na obecność narodowego sanktuarium na Jasnej Górze. Zgodnie z danymi na koniec 2024 roku liczba mieszkańców Częstochowy wyniosła 204,7 tys. Gęstość zaludnienia wynosi 1281/9 os/km<sup>2</sup>. Bezrobocie rejestrowane w Częstochowie wynosiło w 2024 roku 3,5% (3,5% wśród kobiet i 3,5% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa śląskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto według danych za 2023 r, w Częstochowie wynosiło 6 715,44 PLN.

Przedmiot wyceny położony jest w województwie śląskim, w Częstochowie (miasto na prawach powiatu), przy ul. Pużaka w odległości ok. 4 km od centrum miasta (alei Najświętszej Maryi Panny).



## Rys. Lokalizacja ogólna



© autorzy OpenStreetMap

## Lokalizacja szczegółowa

Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny handlowo-usługowe. W promieniu do 1,5 km znajduje się zabudowa handlowo-usługowa, m.in.: super markety spożywcze, sklepy osiedlowe typu Żabka, przychodnia medyczna, apteka, lokale gastronomiczne, a także wielkopowierzchniowy obiekt handlowych M1.

Najbliższe placówki oświaty tj. szkoła podstawowa, przedszkole oddalone znajdują się w promieniu do 1 km.

Nieruchomość posiada dostęp do komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej autobusowej i tramwajowej znajdują się w promieniu ok. 500/600 m. Lokalizację ogólną należy ocenić jako dobrą.

W pobliżu znajdują się tereny rekreacyjne i tereny zieleni: Amfiteatr, Park Aniołowski, Lasek Aniołowski, boiska portowe oraz promenada spacerowa.

## OPIS BUDYNKU

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Rok budowy            | Lata 80-te XX wieku.                                 |
| Ilość kondygnacji     | 11 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna |
| Technologia wykonania | Prefabrykowana tzw. „wielka płyta”                   |
| Konstrukcja dachu     | Dach typu stropodach - płaski, kryty papą            |
| Elewacja              | Ocieplona, pokryta tynkiem cienkowarstwowym,         |



|                            |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | widoczne częściowe oznaki zabrudzenia elewacji.                                                                                                                                                             |
| Stan techniczny            | Dobry                                                                                                                                                                                                       |
| Klatka schodowa            | Ściany klatek tynkowane malowane farbami emulsyjnymi z lamperią. Na podłogach lastriko szlifowane.                                                                                                          |
| Drzwi wejściowe            | aluminiowe z przeszkleniem, przy drzwiach zamontowany jest domofon.                                                                                                                                         |
| Sąsiedztwo                 | Dobre - W najbliższym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz handlowo-usługowa, tereny zieleni oraz tereny rekreacyjne. W sąsiedztwie nieruchomości brak obiektów o szczególnej uciążliwości. |
| Instalacje                 | wodociągowa, energetyczna, gazowa, ciepłownicza, kanalizacyjna, teleinformatyczna, domofon.                                                                                                                 |
| Dostęp do drogi publicznej | Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Pużaka (działka ewidencyjna 246401_1.0022.173 ) stanowiąca własność Gminy.                                                                              |

## OPIS LOKALU

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalizacja w budynku                                                                                         | 3 kondygnacja (2 piętro)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Powierzchnia użytkowa                                                                                         | 51,00 mkw. (przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej oraz przedłożonego Zaświadczenia z Spółdzielni Mieszkaniowej Północ)                                                                                                                                                                                                                             |
| Standard wykończenia (aktualny)                                                                               | przeciętny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Funkcjonalność                                                                                                | dobra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Okna                                                                                                          | stolarka okienna PCV z szybami zespolonymi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Drzwi                                                                                                         | drzwi wejściowe drewniane - pełne, drzwi wewnętrzne konstrukcji MDF, płycinowe z przeszkleniami.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wykończenie ścian                                                                                             | W pokojach ściany tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi, w kuchni ściany tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi oraz w ciągu kuchennym obłożone płytkami ceramicznymi w łazience z WC ściany obłożone płytkami ceramicznymi do wysokości ok 1,2 m. pozostałe tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi, w przedpokoju ściany obłożone boazerią MDF, powlekaną. |
| Wykończenie podłóg                                                                                            | Posadzki wyłożone panelami podłogowymi w pokojach, natomiast w przedpokoju kuchni, łazience z WC - płytkami ceramicznymi.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wyposażenie lokalu                                                                                            | W łazience wanna w zabudowie z płytek, toaleta, brak umywalki. W kuchni meble kuchenne ze sprzętem AGD wolnostojącym, zlewozmywak wbudowany w blat.                                                                                                                                                                                                             |
| Instalacje                                                                                                    | wod.-kan., c.o. - z sieci miejskiej, c.w.u. - z sieci miejskiej, gazowa, elektryczna, domofon.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dodatkowa powierzchnia                                                                                        | Do lokalu przylega balkon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lokal funkcjonalnie składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju. Do lokalu przylega balkon. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## **VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA**

### **PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM**

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (a do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

Nieruchomość usytuowana jest na obszarze, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy Uchwała nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r, budynek z przedmiotowym lokalem położony jest na terenie oznaczonym symbolem MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## **VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Wysokość cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym jest związana z sytuacją gospodarczą, w związku z czym podlega pewnym wahaniom zależnym od koniunktury na rynku. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach na terenie województwa śląskiego miał nierównomierny charakter. Obok Katowic największe znaczenie dla rozwoju rynku mieszkaniowego miało przede wszystkim 7 miast aglomeracji śląskiej tj. Gliwice, Tychy, Sosnowiec, Tarnowskie Góry, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Zabrze, gdzie rozwijały się różne formy budownictwa, jednakże tylko w czterech pierwszych w ostatnich 10 latach dominowały mieszkania realizowane przez deweloperów w zabudowie wielorodzinnej. Bardzo dobrze rozwinięty rynek nieruchomości i dużą liczbę nowych inwestycji obserwuje się także na terenie miast Bielsko – Biała oraz Częstochowa. Aktualnie zarówno na rynku krajowym, jak i regionalnym obserwuje się mniej czynników wpływających na zwiększony popyt na nieruchomości w stosunku do ubiegłych kwartałów. Prognoza obniżek stóp procentowych odsuwa się na połowę 2025, a rozwiązania w ramach rządowego programu 'Mieszkanie na start' nie zostały opracowane. Jednak mając na uwadze stały wzrost wynagrodzeń, oprocentowanie kredytów niższe w porównaniu z 2023 r i wciąż niedostateczną podaż mieszkań na rynku krajowym i regionalnym w przeciągu najbliższych kwartałów nie przewiduje się znaczących dysproporcji w relacjach popytowo podażowych.

## NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE

**Rodzaj rynku:** rynek wtórny lokali mieszkalnych

**Obszar rynku:** miasto Częstochowa

**Okres badania cen transakcyjnych:** od marca 2024 roku, do daty wyceny

Rynek lokali mieszkalnych w Częstochowie jest bardzo dobrze rozwinięty, rocznie odnotowuje się ok. 1400 transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku pierwotnym oraz wtórnym z czego prawie 80% transakcji zawieranych jest na rynku wtórnym. Dużą popularnością cieszą się lokale mieszkalne usytuowane w dzielnicach korzystnie skomunikowanych z centrum miasta oraz nieruchomości, których lokalizacja pozwala na szybki wyjazd trasy szybkiego ruchu i autostradę A1. Na terenie miasta Częstochowa średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali mieszkalnych wynosiła około 47,50 mkw.

Najczęściej sprzedawały się mieszkania z przedziału 35 – 50 – około 36% wszystkich mieszkań. Najrzadziej sprzedawały się mieszkania o pow. powyżej 100 mkw. Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży lokali na rynku wtórnym na terenie miasta w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od około 2200 zł/mkw. do ponad 12 000 zł/mkw. Średnia cena wynosiła 6061 zł/mkw. Ceny jednostkowe lokali położonych powyżej 9 000 zł/mkw. w przeważającej części dotyczyły lokali mieszkalnych położonych w budynkach zrealizowanych na przestrzeni ostatnich 15 lat.

Znaczący wpływ na cenę jednostkową ma lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie.

Potencjalni nabywcy w szczególności skłonni są zapłacić więcej za lokalizację zapewniającą jednocześnie bardzo dobry dostęp do punktów handlowo – usługowych oraz środków komunikacji miejskiej (dostępność licznych linii autobusowych, tramwajowych), bliską odległość do centrum miasta, a także dogodny wyjazd na trasy szybkiego ruchu. Duże znaczenie ma także bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie budynku, wśród przyjaznych terenów zielonych, sportowo-rekreacyjnych, nowoczesnej zabudowy itp. Na cenę wpływa również standard wykończenia lokalu, lokale wykończone w wysoki lub bardzo dobrym standardzie, materiałami podwyższonej jakości osiągają zdecydowanie wyższe ceny niż mieszkania w standardzie deweloperskim, czy też przeznaczonych do remontu. Niższe ceny dotyczą lokali położonych na obrzeżach miasta, w starszych, zaniedbanych budynkach oraz mieszkań do remontu. Wyższe ceny lokali odnotowuje się w nowobudowanych obiektach lub budynkach, po generalnym remoncie i termomodernizacji. Najdrożej sprzedają się mieszkania znajdujące się w atrakcyjnych, spokojnych lokalizacjach, z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i obiektów handlowo-usługowych, z dogodnym dojazdem do centrum miasta oraz korzystnym wyjazdem do sąsiednich miast aglomeracji. Na analizowanym rynku popyt i podaż utrzymują się na ustabilizowanym poziomie. Zasadniczo za lokale o mniejszej powierzchni osiągane są wyższe ceny jednostkowe. Jest to spowodowane ogólną ceną jaką należy zapłacić za lokal – nabywcy skłonni są nabyć mniejszy lokal po wyższej cenie jednostkowej, co przełoży się na mniejszą cenę całkowitą. Nie bez znaczenia jest również położenie lokalu w budynku. W zabudowie wielorodzinnej cena lokalu wzrasta wraz z

wyższym położeniem danego lokalu na piętrze. Lokale położone na najwyższych kondygnacjach są postrzegane jako najbardziej prestiżowe, charakteryzują się najładniejszym widokiem z okien, najmniejszymi uciążliwościami związanymi z hałasem z pobliskich dróg, a także często posiadają duże powierzchnie dodatkowe w postaci tarasów, logii i balkonów. Lokale o powierzchni użytkowej zbliżonej do wycenianego cieszą się popularnością wśród potencjalnych nabywców, okres ekspozycji takiego mieszkania wynosi od 3 do 12 miesięcy ze średnia na poziomie około 6 miesięcy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy własnej rynku, informacji uzyskanych od współpracujących pośredników, badania preferencji potencjalnych nabywców, stwierdzono iż na lokalnym rynku nieruchomości, ceny spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych kształtują się na takim samym poziomie, co ceny praw własności do lokali mieszkalnych, a rodzaj prawa nie wpływa na cenę mieszkania.

Z uwagi na charakterystykę przedmiotu wyceny analizą szczegółową objęto wyłącznie lokale położone w budynkach wybudowanych w drugiej połowie XX wieku, stanowiące przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o powierzchni użytkowej od 45 do 60 mkw. zlokalizowane na terenie dzielnicy Północ.

Ceny jednostkowe nieruchomości najbardziej zbliżonych charakterystyką w stosunku do nieruchomości wycenianej: - w stanie aktualnym zawierają się w przedziale od 4717,35 zł/m<sup>2</sup> do 6464,65 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią na poziomie 5604,66 zł/m<sup>2</sup>. Ceny całkowite zawierają się w przedziale od 242 000 zł do 329 000 zł.

Po przeanalizowaniu rynku lokalami mieszkalnymi, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następującej cechy rynkowe, będące odzwierciedleniem preferencji nabywców:

| Cecha rynkowa                       | Waga cech rynkowych % | Ocena wagi cechy rynkowej:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalizacja szczegółowa i otoczenie | 25                    | <p><b>Bardzo dobra</b> – Bardziej atrakcyjna lokalizacja na terenie dzielnicy z bardziej korzystnym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych, terenów zielonych i rekreacyjnych.</p> <p><b>Dobra</b> – Mniej atrakcyjna lokalizacja na terenie dzielnicy z mniej korzystnym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, w pobliżu tereny rekreacyjne i tereny zieleni.</p> |
| Typ budynku                         | 10                    | <p><b>Dobra</b> – Budynki o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych.</p> <p><b>Przeciętna</b> – Budynki o wysokości powyżej 5 kondygnacji nadziemnych</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Standard wykończenia lokalu         | 35                    | <p><b>Dobra</b> – lokal wykończony w dobrym standardzie, dobra jakość elementów wykończeniowych, lokal nie wymaga nakładów.</p> <p><b>Przeciętna</b> – lokal wykończony w przeciętnym standardzie, przeciętna jakość elementów wykończeniowych.</p>                                                                                                                                                                                          |

|                      |    |                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia lokalu  | 15 | <b>Bardzo dobra</b> – powierzchnia użytkowa poniżej 50 mkw.<br><b>Dobra</b> - powierzchnia użytkowa od 50 mkw. wzwyż                                                                                                               |
| Położenie na piętrze | 15 | <b>Bardzo dobra</b> – wysokie piętra z ładnym widokiem i korzystną ekspozycją w wysokich budynkach z windą lub 1 piętro w budynkach do 5 kondygnacji nadziemnych.<br><b>Dobra</b> – piętra pośrednie<br><b>Przeciętna</b> – parter |

### Trend czasowy

Ceny nieruchomości mieszkalnych na przestrzeni ostatnich lat pozostawały w trendzie wzrostowym. Jest to konsekwencja ograniczonej wciąż podaży mieszkań przy popycie utrzymującym się na relatywnie wysokim poziomie. Dodatkowo popyt napędzany był przez programy rządowe mające na celu dofinansowywanie kredytów hipotecznych.

W perspektywie najbliższych kwartałów prognozuje się wyhamowanie wzrostu średnich cen transakcyjnych i stabilizację rynku. Mając na uwadze, że do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto transakcje najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej oraz fakt, że przyjęto transakcje które miały miejsce w możliwie, najkrótszym zakresie czasu, które były zawarte w podobnych warunkach rynkowych, odstąpiono od korygowania cen jednostkowych na datę wyceny z tytułu upływu czasu.

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

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym, według cen na dzień wyceny,

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości sygn.akt. CZ1C/GUp-s/106/2024.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami: „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w stanie aktualnym wyceniono w podejściu porównawczym, **przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 19.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. 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.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

## **IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

### **IX.1 Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym**

Wyceny dokonano przy wykorzystaniu danych na temat transakcji lokalami mieszkalnymi, zanotowanymi na terenie miasta Katowice parametrach najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny.



Na tej podstawie uzyskano następujące transakcje nieruchomościami porównawczymi, odnotowane na obszarze powyżej zdefiniowanego rynku:

| Lp. | Data transakcji | Miasto/Gmina | Ulica         | Cena transakcyjna [zł] | Pow. uż. [m2] | Cena za 1m2       |
|-----|-----------------|--------------|---------------|------------------------|---------------|-------------------|
| 1   | 07.05.2024      | Częstochowa  | Kukuczki      | 320000                 | 49,50         | 6464,65           |
| 2   | 23.07.2024      | Częstochowa  | Sosabowskiego | 300000                 | 49,40         | 6072,87           |
| 3   | 18.10.2024      | Częstochowa  | Iwaszkiewicza | 312000                 | 51,80         | 6023,17           |
| 4   | 04.06.2024      | Częstochowa  | Pużaka        | 329000                 | 55,90         | 5885,51           |
| 5   | 23.10.2024      | Częstochowa  | Witosa        | 280000                 | 50,70         | 5522,68           |
| 6   | 26.09.2024      | Częstochowa  | Kosmowskiej   | 250000                 | 45,50         | 5494,51           |
| 7   | 23.09.2024      | Częstochowa  | Gajcego       | 270000                 | 51,70         | 5222,44           |
| 8   | 20.11.2024      | Częstochowa  | Pużaka        | 260000                 | 51,60         | 5038,76           |
| 9   | 26.04.2024      | Częstochowa  | Iwaszkiewicza | 242000                 | 51,30         | 4717,35           |
|     |                 |              |               |                        |               | c.średnia 5604,66 |
|     |                 |              |               |                        |               | c.min 4717,35     |
|     |                 |              |               |                        |               | c.max 6464,65     |
|     |                 |              |               |                        |               | ΔC 1747,30        |

Na podstawie analizy rynku oraz badania preferencji kupujących wyróżniono następujące rynkowe cechy oraz ich wpływ na ceny transakcyjne i wartość nieruchomości:

| Lp. | Cecha                               | Wagi cech różnicujących [%] | Zakres kwotowy cech różnicujących [zł] |
|-----|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja szczegółowa i otoczenie | 20%                         | 349,46                                 |
| 2   | Standard wykończenia lokalu         | 35%                         | 611,56                                 |
| 3   | Typ budynku                         | 10%                         | 174,73                                 |
| 4   | Powierzchnia użytkowa               | 15%                         | 262,10                                 |
| 5   | Położenie lokalu w budynku          | 20%                         | 349,46                                 |
|     | <b>RAZEM</b>                        | <b>100%</b>                 | <b>1747,30</b>                         |

Z powyższej próbki wyselekcjonowano 3 nieruchomości najbardziej podobne do obiektu wycenianego. Porównanie z nimi stanowiło podstawę do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości:

| Lp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Data transakcji | Miasto/Gmina | Ulica  | Cena transakcyjna [zł] | Pow. uż. [m2] | Cena za 1m2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------|------------------------|---------------|-------------|
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 04.06.2024      | Częstochowa  | Pużaka | 329000                 | 55,90         | 5885,51     |
| Loka położony przy ul. Pużaka w Częstochowie Mniej atrakcyjna lokalizacja na terenie dzielnicy z mniej korzystnym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych. Lokal znajduje się na 5 kondygnacji nadziemnej, składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z WC, budynek o wysokości 11 kondygnacji nadziemnych. Lokal w dobrym standardzie wykończenia.                     |                 |              |        |                        |               |             |
| B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 23.10.2024      | Częstochowa  | Witosa | 280000                 | 50,70         | 5522,68     |
| Lokal położony przy ul. Witosa w Częstochowie bardziej atrakcyjna lokalizacja na terenie dzielnicy z bardziej korzystnym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych. Lokal znajduje się na 1 kondygnacji nadziemnej (parter), składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z WC, budynek o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Lokal w przeciętnym standardzie wykończenia. |                 |              |        |                        |               |             |
| C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 20.11.2024      | Częstochowa  | Pużaka | 260000                 | 51,60         | 5038,76     |
| Lokal położony przy ul. Pużaka w Częstochowie Mniej atrakcyjna lokalizacja na terenie dzielnicy z mniej korzystnym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych. Lokal znajduje się na 10 kondygnacji nadziemnej, składa się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z WC, budynek o wysokości 11 kondygnacji nadziemnych. Lokal w przeciętnym standardzie wykończenia.              |                 |              |        |                        |               |             |



**Określenie wartości nieruchomości**

| Lp. | CECHY PORÓWNAWCZE                                      | ZAKRES KWOTOWY CECH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA       | NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE |          |              |          |              |          |
|-----|--------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
|     |                                                        |                     | Częstochowa, ul. Pużaka 1/14 | PUŻAKA                    | poprawka | WITOSA       | poprawka | PUŻAKA       | poprawka |
|     | Data transakcji                                        |                     |                              | 04.06.2024                |          | 23.10.2024   |          | 20.11.2024   |          |
|     | Cena transakcyjna [PLN]                                |                     |                              | 329000                    |          | 280000       |          | 260000       |          |
|     | Pow. użytkowa [m2]                                     |                     | 51,00                        | 55,90                     |          | 50,70        |          | 51,60        |          |
|     | Cena 1 m2 p.u. [PLN/m2]                                |                     |                              | 5885,51                   |          | 5522,68      |          | 5038,76      |          |
| 1   | Lokalizacja szczegółowa i otoczenie                    | 349,46              | dobra                        | dobra                     | 0,00     | bardzo dobra | -349,46  | dobra        | 0,00     |
| 2   | Standard wykończenia lokalu                            | 611,56              | przeciętna                   | dobra                     | -611,56  | przeciętna   | 0,00     | przeciętna   | 0,00     |
| 3   | Typ budynku                                            | 174,73              | przeciętna                   | przeciętna                | 0,00     | dobra        | -174,73  | przeciętna   | 0,00     |
| 4   | Powierzchnia użytkowa                                  | 262,10              | dobra                        | dobra                     | 0,00     | dobra        | 0,00     | dobra        | 0,00     |
| 5   | Położenie lokalu w budynku                             | 349,46              | dobra                        | dobra                     | 0,00     | przeciętna   | 174,73   | bardzo dobra | -174,73  |
|     | Suma poprawek                                          |                     |                              |                           | -611,56  |              | -349,46  |              | -174,73  |
|     | Cena po skorygowaniu [PLN/m2]                          |                     |                              | 5 273,95                  |          | 5 173,22     |          | 4 864,03     |          |
|     | Wartość rynkowa 1 m2 nieruchomości wycenianej [PLN/m2] |                     |                              | <b>5 104</b>              |          |              |          |              |          |
|     | Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [PLN]         |                     |                              | <b>260 000</b>            |          |              |          |              |          |

Zgodnie z przedłożonym Postanowieniem Sądu Rejonowe w Częstochowie II Wydział Cywilny o sygn. Akt II Ns2711/24 z dnia 24.10.2024 r. w sprawie o stwierdzenia spadku po Joannie Zarzyckiej nabyli:

Ryszard Zarzycki – w udziale ½ oraz Lidii Sorgenelos – w udziale ½.

Wartość rynkową udziału ½ określono na podstawie wzoru:

$$W_{RU1/2} = 260\ 000\ \text{PLN} * \frac{1}{2} = 130\ 000\ \text{PLN}$$

**X. WYNIK KOŃCOWY**

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 14 położonego w Częstochowie, przy ul. Pużaka 1, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Północ, według poziomu cen na dzień wyceny, w stanie aktualnym, określa się na kwotę:

**260 000 PLN**

**Słownie: dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych**

W tym wartość udziału ½ przysługującego uprawnionej Lidii Sorgenelos, wynosi:

**130 000 PLN**

**Słownie: sto trzydzieści tysięcy złotych**

Określona wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży lokali podobnych na badanym rynku lokalnym. Oszacowana wartość jednostkowa w stanie aktualnym jest na poziomie poniżej średniej ceny transakcyjnej nieruchomości o podobnych atrybutach, występujących na analizowanym obszarze z uwagi na przeciętny standard wykończenia lokalu. Korzystnie na wartość rynkową lokalu i płynność nieruchomości wpływa lokalizacja i bliskość terenów zieleni.

## **XI. KLAUZULE**

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz w oparciu o Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji na nieruchomości, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od właściciela lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

## **XII. PODPIS AUTORA OPERATU SZACUNKOWEGO**

Katowice, 2025-04-01

## **XIII. ZAŁĄCZNIKI**

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr CZ1C/00112168/5, udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 28.03.2025 r.
3. Zaświadczenie z Spółdzielni Mieszkaniowej Północ z dnia 01.04.2025 r.
4. Postanowienie Sądu Rejonowe w Częstochowie II Wydział Cywilny o sygn. Akt II Ns2711/24 z dnia 24.10.2024 r.
5. Postanowienie Sądu Rejonowe w Częstochowie VIII Wydział Gospodarczy o Sygn. CZ1C/GU/103/2024/22 z dnia 20.05.2024 r.
6. Polisa OC rzeczoznawcy.



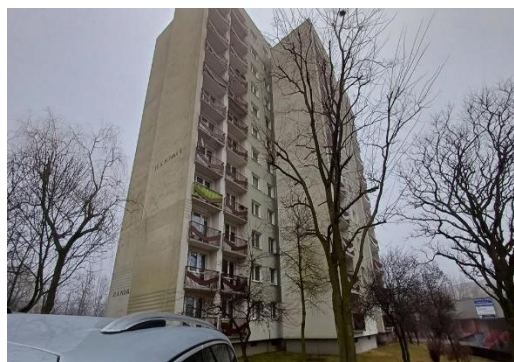
Droga dojazdowa



Droga dojazdowa i otoczenie



Otoczenie



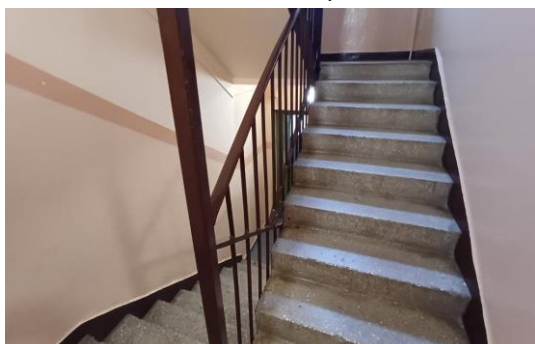
Widok na budynek



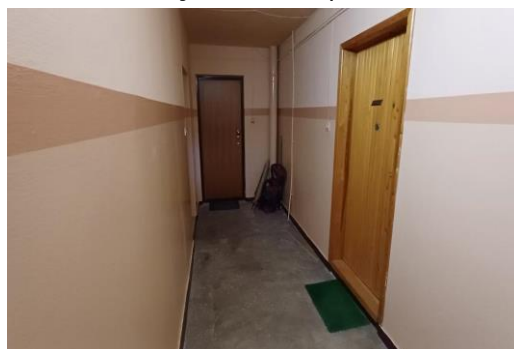
Widok na budynek



Wejście do budynku



Klatka schodowa



Wejście do lokalu

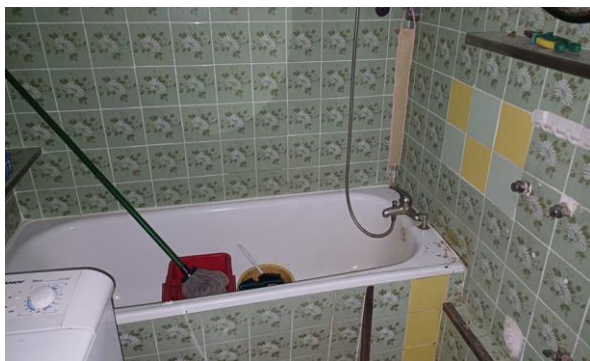




Przedpokój



Kuchnia



Łazienka z WC



Łazienka z WC



Pokój



Pokój



Pokój



Balkon

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR CZ1C/00112168/5, STAN Z DNIA 2025-03-28 12:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CZĘSTOCHOWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - CZ1C

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
|                             | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | 1                 |

Lokal

|                                                                                 |               |              |                        |                      |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                                 |               |              |                        |                      | Nr podstawy wpisu |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)                         |               | Lp. 1.       | 1                      | ŚLĄSKIE, CZĘSTOCHOWA |                   |
| Ulica                                                                           | Numer budynku | Numer lokalu | PUŻAKA                 | 1                    | 14                |
| Przeznaczenie lokalu                                                            |               |              | LOKAL MIESZKALNY       |                      |                   |
| Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)                                              |               |              | POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1 |                      |                   |
| Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)       |               | Lp. 1.       | / 00069518/            |                      |                   |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)                                  |               |              | NIE                    |                      |                   |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych |               |              | 51,0000 M2             |                      |                   |

Komentarz do migracji

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nr podstawy wpisu |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej | W ŁAMIE 8 UJAWNIONO WPIS: - PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO S.M. "PÓŁNOC" POŁOŻONEGO NA DZIAŁCE NR 174 NA PODSTAWIE ZAŚWIADCZENIA Z DNIA 04.06.2002 R. WYDANEGO PRZEZ S.M. "PÓŁNOC" PM/PO/368/02 W CZĘSTOCHOWIE. | ---               |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej                                                                                                        | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1                 | WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2002-06-06<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia)<br>DZ. KW./I/00006309/02/, 2002-06-10 12:40:00, 2002-06-12 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR CZ1C/00112168/5, STAN Z DNIA 2025-03-28 12:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CZĘSTOCHOWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - CZ1C

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

|                                    |               |                   |
|------------------------------------|---------------|-------------------|
|                                    |               | Nr podstawy wpisu |
| Nazwa spółdzielni mieszkaniowej    | S.M. "PÓŁNOC" | 2                 |
| Siedziba spółdzielni mieszkaniowej | CZĘSTOCHOWA   |                   |

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                 | <b>ZAŚWIADCZENIE</b> , PM/PO/3681/02, 2002-06-04, S.M. "PÓŁNOC" W CZĘSTOCHOWIE<br><i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i><br>DZ. KW./00006309/02/, 2002-06-10 12:40:00, 2002-06-12 00:00:00, NIE<br><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i> |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR CZ1C/00112168/5, STAN Z DNIA 2025-03-28 12:43

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CZĘSTOCHOWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - CZ1C

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

|                                                                                              |                                                   |   |      |     |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---|------|-----|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                               |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                                            | 2 | 1 /1 | --- | 16                |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            | JOANNA JÓZEFA ZARZYCKA, LEON, HELENA, 32080306983 |   |      |     |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 16                | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1237/2010, 2010-03-15, KATARZYNA BIEWALD, CZĘSTOCHOWA; 71-73<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./CZ1C/00005092/10/001, 2010-03-17 08:43:51, 2010-03-22-14.52.50.037295, NIE, 71-73<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR CZ1C/00112168/5, STAN Z DNIA 2025-03-28 12:43  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CZĘSTOCHOWIE, IX WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - CZ1C

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                                               |     |                                                                    |                                                                               |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                        | --- |                                                                    |                                                                               | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   |     | 5                                                                  |                                                                               | 14                |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  |     | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA                                           |                                                                               |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                        |     | 207071,40 (DWIEŚCIE SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 40/100) ZŁ |                                                                               |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        |     | Lp. 1.                                                             | 1CELEM ZABEZPIECZENIA KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, INNYMI OPŁATAMI ORAZ KOSZTAMI |                   |
| Termin zapłaty                                                                                |     | 2033-08-15                                                         |                                                                               |                   |
| Inne informacje                                                                               |     | UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO NR H/08/07143/CC Z DNIA 25-08-2008 R.   |                                                                               |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                         |     |                                                                    |                                                                               |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) |     | Lp. 1.                                                             | SANTANDER CONSUMER BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 01273693800000               |                   |

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14                | OŚWIADCZENIE, 2008-08-25, SANTANDER CONSUMER BANK S.A.; 59<br>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./CZ1C/00020928/08/001, 2008-08-25 11:32:57, 2008-09-26-15.25.35.909731, NIE, 55-59<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

[Powrót](#)

L.dz. PWM / 1087 / 2025

Częstochowa, dnia 01.04.2025 r.

## ZAŚWIADCZENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” niniejszym zaświadcza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr **14** przy **ul. Kazimierza Pużaka nr 1** w Częstochowie **przysługiwało Joannie Zarzyckiej** na podstawie aktu notarialnego /umowa sprzedaży/ z dnia 15.03.2010 r.

Według danych Spółdzielni na dzień 31.03.2025 r. zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 24.10.2024 r. Sygn. akt IINs 2711/24 w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po Joannie Zarzyckiej, spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu **przysługuje Ryszardowi Zarzyckiemu i Lidii Sorgenlos**.

W/w mieszkanie składa się z **3 izb** o łącznej powierzchni użytkowej **51,00 m<sup>2</sup>**.

Spółdzielnia **nie posiada** informacji o tym, że w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu mieszkalnego został ustanowiony zakaz zbywania lub prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Ponadto:

- dla spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu prowadzona jest księga wieczysta **NR CZ1C/00112168/5**;
- Spółdzielnia **ma uregulowany stan prawny gruntu** na którym znajduje się budynek przy **ulicy Kazimierza Pużaka nr 1** i prowadzoną księgę wieczystą;
- Spółdzielnia nie znajduje się w stanie upadłości.

Zaświadczenie wydaje się na prośbę syndyka masy upadłości.

Integralną część w/w zaświadczenia stanowi rozliczenie mieszkania.

Zarząd S.M. „Północ”

Z-ca Prezesa Zarządu

mgr inż. Robert Palacz

PREZES ZARZĄDU

dr Łukasz Kubacki

## Postanowienie CZ1C/GU/103/2024/22

### PROWADZĄCY AKTA

|       |                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------|
| Sąd   | Sąd Rejonowy w Częstochowie, VIII Wydział Gospodarczy |
| Adres | ul. Dąbrowskiego 23//35, 42-200 Częstochowa           |

### WERYFIKACJA DOKUMENTU

|                                                          |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres do weryfikacji<br>autentyczności                   | krz-wer.ms.gov.pl                                                                  |
| Identyfikator dokumentu                                  | dd5c436e-56af-47ed-b86a-63f8d69f6d6e                                               |
| Data pobrania dokumentu w<br>systemie teleinformatycznym | 22.05.2024 11:12:09                                                                |
| Weryfikacja autentyczności<br>poprzez kod QR             |  |

Dokument ma moc urzędowo poświadczonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt CZ1C/GU/103/2024

## Postanowienie

Dnia 20 maja 2024 r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie, VIII Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia MAŁGORZATA BRZÓZKA-CHAMAŁA

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2024 r. w Częstochowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej  
z wniosku dłużnika, którym jest Lidia Sorgenlos,

### postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Lidia Sorgenlos, PESEL 56070903840, NIP 9490932424, miejsce zamieszkania: Częstochowa, adres Łomżyńska 53, 42-200 Częstochowa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Bór 1093, 43-374 Buczkowice;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężających na nieruchomości syndykowi: ul. Bór 1093, 43-374 Buczkowice;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Daniel Brożek (numer licencji 2017);





5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Daniel Brożek (numer licencji 2017) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Częstochowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 81 1140 2004 0000 3102 8101 1348.

### UZASADNIENIE

Lidia Sorgenlos złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, powołując się na swoją sytuację finansową i osobistą.

Sąd ustalił, co następuje:

Zgodnie z informacjami wynikającymi z treści wniosku i załączonych dokumentów, dłużniczka ma 68 lat, nie prowadzi działalności gospodarczej - uprzednio prowadziła działalność w zakresie handlu różnego rodzaju towarami, otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 725,88 zł; jest zadłużona względem szeregu wierzycieli, a łączna suma zadłużenia wynosi ok. 50 000,00 zł, umowy pożyczek i kredytów zostały wypowiedziane w początku tego roku i dłużniczka otrzymała szereg wezwań do zapłaty.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Definicja niewypłacalności została zawarta w art. 11 ust. 1-1a p.u. który stanowi, iż dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych; domniemywa się, że zdolność tę utracił, jeśli opóźnienie w wykonywaniu zobowiązań przekracza 3 miesiące. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów załączonych do wniosku stanowił podstawę do przyjęcia, że w stosunku do dłużniczki zaistniał stan niewypłacalności, o którym mowa w art. 11 ust. 1 p. u. Dłużniczka utraciła bowiem zdolność do regulowania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Skala obecnych zobowiązań sięga ok. 50 000,00 złotych. W zestawieniu z





możliwościami finansowymi dłużnika, przy jednoczesnym uwzględnieniu sytuacji osobistej, przemawia to za stwierdzeniem, że nastąpiła utrata zdolności regulowania wymagalnych zobowiązań. Wobec spełnienia przesłanki niewypłacalności Sąd postanowił ogłosić upadłość dłużnika. Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 4915 ust. 1 pkt 1-6 w zw. z art. 10 i art. 11 ust. 1 i w zw. z art. 4911 i art. 4912 ust. 1 p.u. orzekł jak w punkcie I-V postanowienia. Dłużnik na stałe zamieszkuje w Polsce, gdzie ma miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1 c p.u. oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie zgodnie z art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym o czym orzeczono w punkcie VI postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:  
Małgorzata Urszula Brzózka-  
Chamała  
Date / Data: 2024-05-20 14:07

Sygn. akt II Ns 2711/24

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2024r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jolanta Szymczyk-Świtała

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2024r. w Częstochowie  
sprawy z wniosku Lidii Sorgenlos

### o stwierdzenie nabycia spadku po Joannie Józefie Zarzyckiej

1. stwierdza, że spadek po **Joannie Józefie Zarzyckiej z domu Sobieraj**, córce Leona i Heleny, PESEL 32080306983, zmarłej dnia 6 marca 2024 roku w Myszkowie, której ostatnim miejscem zwykłego pobytu była Częstochowa, na podstawie ustawy, z dobrodziejstwem inwentarza nabyli:

- mąż Ryszard Zarzycki, syn Feliksa i Sabiny, urodzony 01 października 1940 roku w Wołkowysku,

- córka Lidia Bożena Sorgenlos, córka Zygmunta i Joanny, urodzona 09 lipca 1956 roku w Katowicach,

w ½ (jednej drugiej) części każda z tych osób;

2. stwierdza, że wnioskodawczyni ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

/-/ SSR J. Szymczyk-Świtała

Za zgodność świadczy  
Sekretarz sądowy Izabela Lewandowska



Odpis niniejszy zgodny z oryginałem  
wydany został...

z postanowienia prawomocnego dnia...

pobrano ..... opłat sądowych

Częstochowa, dnia.....

Kierownik Sekretariatu:

KIEROWNIK  
II Wydziału Cywilnego  
Sądu Rejonowego w Częstochowie

  
F. W. W. W.



**ZASWIADCZENIE Z TYTU. ROZLICZENIA MIESZKANIA NR 14**

**przy ul. KAZIMIERZA PUŻAKA NR 1 w Częstochowie**

Lokator (właściciel/-e): **ZARZYCKI RYSZARD**

**LIDIA SORGENLOS**

Ww. mieszkanie według stanu na dzień 31.03.2025 r. **jest obciążone**

zaległościami w opłatach z tytułu:

1. Koszty sądowe w ogólnej kwocie zł
2. Zaległość czynszowa, kwota zł **3 500,68**
3. Naliczone odsetki, kwota zł **76,64**
4. Zaległość z tyt. zużycia wody **brak zaległości na dzień 01.04.2025 r.**  
**do stanów CW 14,4 m<sup>3</sup>    ZW 2,1 m<sup>3</sup>**
5. Naliczone odsetki, kwota zł
6. TV- SAT / INTERNET
7. Dzierżawiony sprzęt
8. Inwestycja CO, kwota zł
9. Usługi
10. Egzekucja komornicza Sygn. Akt.

**Rozliczenie końcowe centralnego ogrzewania za sezon 2024/2025**  
**– do uzgodnienia między stronami.**

Powyższe rozliczenie wydaje się w celu przedłożenia u syndyka masy upadłości.  
Zaświadczenie jest ważne w terminie 30 dni od daty wystawienia.

Sporządzono dnia 01.04.2025 r.

Inspektor  
ds. Księgowości Opłat

Podpis osoby wystawiającej

*Inga Maria Joanna Olczyk*

# Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej biegłego sądowego

POLISA NR: **TXM00000331**

Oferta nr: 1359312

## DANE

### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

**Infidea Wyceny Nieruchomości Sp. z o.o.**

Gawronów 22  
40-527 Katowice  
REGON: 522844981  
Telefon: 507941900

### UBEZPIECZONY

**Małgorzata Kowolik**

Chrobrego 13/112  
40-881 Katowice  
PESEL: 88052003349  
Telefon: 507941900

### Okres ubezpieczenia

od dnia: **28/02/2025**

do dnia: **27/02/2026**

### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia zgodnie z poniższymi warunkami:

### Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną Ubezpieczonego za szkody powstałe w związku z wykonywaniem czynności zawodowych biegłego sądowego.

Ubezpieczenie zawierane jest na podstawie Ogólnych Warunków Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej Ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności zawodowych biegłego we wskazanej specjalizacji, powołanego przez sąd, prokuraturę, policję lub komornika. PZU ponosi także odpowiedzialność za szkody polegające na powstaniu czystej straty finansowej oraz roszczenia wynikające z naruszenia dóbr osobistych dotyczących życia i zdrowia człowieka.



## Zakres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

PZU nie ponosi odpowiedzialności za szkody:

- 1) na osobie;
- 2) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej;
- 3) powstałe wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych;
- 4) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia waluty.

Odpowiedzialność za mienie powierzone jest objęta ochroną w zakresie podstawowym, jeśli oczywiście wynika z wykonywanych czynności biegłego.

### Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie OC

250 000 PLN

## Zakres ubezpieczenia RODO

Przedmiotem umowy ubezpieczenia jest odpowiedzialności cywilna Ubezpieczonego za szkody mające postać czystej straty finansowej oraz pokrycie kar administracyjnych, będące konsekwencją bezprawnego naruszenia przepisów dotyczących prywatności wskutek przetwarzania danych osobowych osób fizycznych, za które Ubezpieczony ponosi prawną odpowiedzialność zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Warunki ubezpieczenia zgodne z treścią klauzuli stanowiącej załącznik do polisy.

### Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie RODO

nie dotyczy

## Dodatkowy zakres ubezpieczenia

Ochrona ubezpieczenia została rozszerzona o:

### Klauzula nr 61 – Klauzula zniszczenia dokumentów

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych.

1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowiły rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia.

2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody w dokumentach o charakterze kolekcjonerskim, zabytkowym lub unikatowym.

3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odtworzenie dokumentów.

Limit odpowiedzialności równy jest sumie gwarancyjnej ustalonej przy OC biegłego sądowego.

### Klauzula nr 75 – Koszty Obrony Prawnej

Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o koszty wynagrodzenia ekspertów oraz koszty obrony ponad sumę gwarancyjną.

1. Z zachowaniem pozostałych niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU strony postanowiły, że w przypadku wyczerpania sumy gwarancyjnej pokryte zostaną następujące koszty:

- 1) uzasadnione koszty wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU przez ubezpieczonego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn i rozmiaru szkody;
- 2) koszty obrony w związku ze zgłoszonymi roszczeniami odszkodowawczymi:
  - a) niezbędne koszty sądowej obrony przed roszczeniem poszkodowanego lub uprawnionego w sporze prowadzonym w porozumieniu z PZU SA,
  - b) niezbędne koszty sądowej obrony w postępowaniu karnym, jeśli toczące się postępowanie ma związek z ustaleniem odpowiedzialności ubezpieczonego, jeżeli PZU zażądał powołania obrony lub wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów,
  - c) koszty postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego, jeżeli PZU SA wyraziło na piśmie zgodę na pokrycie tych kosztów.

2. Koszty, o których mowa w niniejszej klauzuli, pokrywane są do kwoty stanowiącej nie więcej niż 10% sumy gwarancyjnej ustalonej w umowie ubezpieczenia.

## PŁATNOŚĆ

### Składka do zapłaty 230.00 PLN

słownie złotych: dwieście trzydzieści

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr

**85 2490 0005 0000 4600 7939 4463**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie:**

**230.00 PLN – w terminie do dnia: 13/03/2025**

**oraz kolejne raty – w kwocie:**

**nie dotyczy – w terminach do: nie dotyczy**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:**

**Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy**

**03/03/2025**

**Data wystawienia polisy**

**03/03/2025**

#### Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem(am), zapoznałem(am) się i akceptuję Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Spółki Akcyjnej ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2. ☒ Jestem świadomy(a), że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobie trzeciej, w związku z wykonywaniem przeze mnie funkcji biegłego sądowego,
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa.

Jestem świadomy, że:

- ubezpieczenie zawarte jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:

<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

#### Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(\*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).



Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres [iod@iexpert.pl](mailto:iod@iexpert.pl) albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

**Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):**

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

*(\*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

**iExpert.pl SA** jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

**Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

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

*Lilija Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń