

Sygn. akt RZ1Z/GU/485/2026/11

OPERAT SZACUNKOWY

Określający wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w Sanoku przy ul. Robotniczej w budynku oznaczonym nr 13, posadowionym na działce ewidencyjnej nr 3083/2 obrębu nr 0003 Posada, gmina Sanok – M., powiat sanocki, województwo podkarpackie.



Autor operatu szacunkowego:

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego



Marlena Janulewicz
Rzecznawca majątkowy
Wycena nieruchomości "Kalistel"
ul. Cicha 4, 38-400 Krosno
REGON: 362711373, NIP 6842450563
tel. 696 081 472

Marlena Janulewicz

Nr uprawnień 6294

Krosno, 08.07.2026r.

WYCIĄG Z OPERATU:

PRZEDMIOT WYCENY:	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w budynku oznaczonym nr 13 przy ul. Robotniczej, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Autosan” w Sanoku. Adres: ul. Robotnicza 13/24 38-500 Sanok
OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW:	Województwo: podkarpackie ; Powiat: sanocki Gmina: Sanok M. ; Miejscowość: Sanok Jednostka ewidencyjna: 181701_1, Sanok - M Obręb ewidencyjny: 0003, Posada Numer ewidencyjny działki, na której usytuowany jest budynek: 3083/2
NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ, OZNACZENIE SĄDU:	KW dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu: KS1S/00057546/3 KW nieruchomości gruntowej: KS1S/00066983/4 Ww. księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Sanoku V Wydział Ksiąg Wieczystych.
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:	Lokal mieszkalny położony na IV piętrze w budynku wielomieszkaniowym o pięciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 29,37 m ² . Mieszkanie składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, pokoju, korytarza, łazienki z wc. Lokal posiada przynależny niewielki balkon od strony wschodniej. Lokal o typowym standardzie wykończenia, utrzymany w dobrym stanie technicznym.
CEL WYCENY:	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby zbycia w postępowaniu upadłościowym. Postępowanie o ogłoszeniu upadłości Krzysztofa Fedaka toczy się pod sygn. akt: RZ1Z/GU/485/2026/11.
FORMA WŁADANIA:	Uprawnieni: Krzysztof Fedak (s. Dariusza, Lucyny) w udziale 1/1
ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:	188 000 zł słownie: sto osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:	08.07.2026r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:	08.07.2026r.
AUTOR OPERATU:	Marlena Janulewicz
PODPIS I PIECZĘĆ:	



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	5
5. STAN I OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.	6
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE.	14
7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	14
8. SPOSÓB WYCENY ORAZ RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.	19
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.	21
11. KLAUZULE.....	21
12. ZAŁĄCZNIKI.	22

Operat szacunkowy zawiera 22 karty jednostronne, ponumerowane, spięte łącznie z załącznikami (stanowiącymi dodatkowe strony). Został sporządzony w jednym egzemplarzu tradycyjnym oraz w wersji elektronicznej podpisany elektronicznie podpisem zaufanym.

DANE OSOBOWE WYKORZYSTANO WYŁĄCZNIE DO CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z WYKONANIEM OPERATU.

Marlena Janulewicz
Rzecznawca majątkowy
Wycena nieruchomości "Kalistel"
ul. Cicha 4, 38-400 Krosno
REGON: 362711373, NIP 6842450563
tel. 696 081 472

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 położonego w budynku nr 13 przy ul. Robotniczej w Sanoku, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” z siedzibą w Sanoku.

Dla przedmiotowego spółdzielczego prawa Sąd Rejonowy w Sanoku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KS1S/00057546/3.

Budynek zlokalizowany jest na działce nr 3083/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KS1S/00066983/4.

Zakres wyceny obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” w Sanoku, wg stanu i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby zbycia w postępowaniu upadłościowym. Postępowanie o ogłoszeniu upadłości Krzysztofa Fedaka toczy się pod sygn. akt: RZ1Z/GU/485/2026/11.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Podstawa FORMALNA.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2026 poz. 399) Art. 156. 1. „Rzecznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.”

Zlecenie wykonania operatu szacunkowego otrzymane od syndyka masy upadłości Grzegorza Mazura w dniu 24.06.2026r.

Rzecznawca majątkowy oświadcza, że:

- nie jest krewnym właściciela lokalu oraz nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym z właścicielem lokalu, nie jest z nim związany żadnymi umowami cywilno-prawnymi,
- nie uzyskuje obecnie ani w okresie poprzedzającym żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianym spółdzielczym prawem (w tym przez osobę bliską), poza wynagrodzeniem za wykonanie operatu.

Podstawa PRAWNA.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2026 poz. 399)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2025 poz. 614, 1085, 1170, 1172, z 2026 r. poz. 331, 340.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024r. poz. 558, z 2025r. poz. 1077, z 2026r. poz. 39)

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawa Metodologiczna – norma zawodowa środowiska.

- Zbiór standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, które należy traktować jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne.
Wykorzystano także, włączone do zbioru standardów i norm, Noty Interpretacyjne.
- Literatura fachowa:
 - M. Prystupa – *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, Warszawa 2003r.,
 - R. Cymerman, A. Hopfer – *Wycena nieruchomości, zasady i procedury*, Warszawa 2005r.,
 - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – *Ile jest warta nieruchomość*, Warszawa 2009r.,
 - Stan nieruchomości rozumiany zgodnie z Antkiewicz A., Bednarski D., Samełko P., Zegarek-Dudzińska A.,
- Materiały z szkolenia pn. *Czynności rzeczoznawcy jako biegłego sądowego* zorganizowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, listopad 2024

Źródła INFORMACJI.

- Oględziny lokalu, wizja lokalna budynku i najbliższej okolicy
- Opisowa i graficzna część powiatowego zasobu geodezyjno – kartograficznego
- Informacje uzyskane w systemie informacji przestrzennej <https://sanocki.webewid.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>
- Informacje uzyskane w elektronicznym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Informacje uzyskane w Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” – zaświadczenie Zarządu z dnia 03.07.2026 r., dane rynkowe z aktów notarialnych transakcji kupna – sprzedaży
- Monitoring rynku nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	8 lipca 2026
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	8 lipca 2026
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	8 lipca 2026
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego:	25 czerwca 2026

5. STAN I OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny nieruchomości.

Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr **KS1S/00057546/3**. Zgodnie z badaniem przeprowadzonym dnia 08.07.2026 roku w elektronicznym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w w/w księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

TYP KSIĘGI: SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I –	Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo podkarpackie, powiat sanocki, gmina Sanok M., miejscowość Sanok ul. Robotnicza ; nr budynku: 13 ; nr lokalu: 24 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 2, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka z wc - 1 Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): balkon - 1 Kondygnacja: 5, 0 Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej): / 00017912/ Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): nie Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 29,3700 m²
	Spis praw związanych z własnością	Lp. 1. Numer prawa: 1 Rodzaj prawa: Prawo związane z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego Treść prawa: Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 znajdującego się w bloku wielomieszkaniowym nr 13 obj. kw nr 17912 . Opis spółdzielni mieszkaniowej Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Autosan” Siedziba spółdzielni mieszkaniowej: Sanok
Dział II – Własność		Uprawnieni: Krzysztof Fedak (s. Dariusza, Lucyny) w udziale 1/1
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia		Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. DZ. KW. / KS1S / 4153 / 26 / 1 - 2026-06-29, 10:32:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI ----- Lp. 1. Numer wpisu: 4 Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 385287279, 0000823132
Dział IV – Hipoteka		Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. DZ. KW. / KS1S / 2994 / 26 / 1 - 2026-05-05, 11:36:30 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ----- Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 1 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna Suma (słownie), waluta: 200000,00 (dwieście tysięcy) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK I KAPITAŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO NA WARUNKACH WYMIENIONYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 15-03-2013 ROKU, UMOWA KREDYTU MIESZKANIOWEGO NR 65269-19/2013 KN Z DNIA 15-03-2013 ROKU Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W SANOKU, SANOK, 00050753200000 Lp. 2. Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 4867,41 (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem 41/100) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU

	UPOMINAWCZYM, WYDANYM 24.10.2023 R. PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY (SYGN. AKT VI NC-E 1582940/23). Inne informacje: SUMĘ HIPOTEKI USTALONO STOSOWNIE DO TREŚCI ART 110(1) USTAWY Z DNIA 6.07.1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ.U. 2023 R., POZ. 1984 - T.J., ZE ZM.). Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): ALEKTUM CAPITAL IV AG, ZUG Lp. 3. Numer hipoteki (roszczenia): 3 Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 5392,32 (pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa 32/100) zł Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, WYDANYM 2.11.2023 R. PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY (SYGN. AKT VI NC-E 1595292/23). Inne informacje: SUMĘ HIPOTEKI USTALONO STOSOWNIE DO TREŚCI ART 110(1) USTAWY Z DNIA 6.07.1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ.U. 2023 R., POZ. 1984 - T.J., ZE ZM.). Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): ALEKTUM CAPITAL IV AG, ZUG
--	--

W w/w księdze wieczystej kolorem czerwonym zaznaczono błędnie wpisany numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej (prawidłowa KW KS1S/00066983/4).

Zgodnie z Zaświadczeniem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” z dnia 03.07.2026r. poz. rejestru SM-A/PC/2444/2026:

- przedmiotowy lokal nr 24 położony jest w budynku nr 13 na IV piętrze i składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, o powierzchni użytkowej 29,37 m²,
- budynek zlokalizowany jest na działce nr 3083/2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KS1S/00066983/4,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do p. Krzysztofa Fedaka na podstawie *Umowy sprzedaży Rep. A nr 810/2013 z dnia 15.03.2013 r.*
- lokal mieszkalny posiada założoną księgę wieczystą nr KS1S/00057546/3, obciążony jest hipoteką.

Dla nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek nr 13 prowadzona jest KW **KS1S/00066983/4**. Zgodnie z badaniem przeprowadzonym dnia 08.07.2026 r. w elektronicznym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w w/w księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy:

TYP KSIĘGI: Nieruchomość gruntowa.

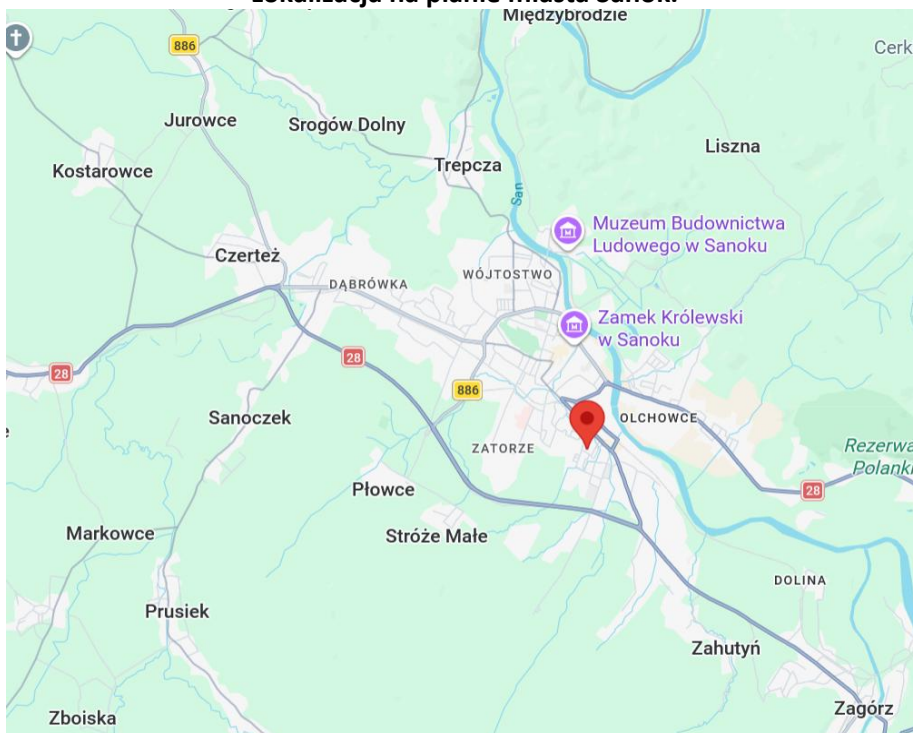
Dział I –	Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo podkarpackie, powiat sanocki, gmina Sanok M., miejscowość Sanok Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 181701_1.0003, Posada Działka nr: 3083/2 Sposób korzystania: teren zabudowany Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00056471 / , 0,2426 HA
------------------	--------------------------	--

		Obszar całej nieruchomości: 0,2426 HA Budynek: Nazwa ulicy, numer porządkowy budynku: Robotnicza 13 Liczba kondygnacji: 5, 0 Liczba samodzielnych lokali: 29 Powierzchnia użytkowa budynku: 5 293,6000 m² Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek: KS1S/00066983/4 Informacja o wyodrębnionych lokalach – 29 wpisów, brak wpisu dla lokalu nr 24. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali: fundamenty, ściany konstrukcyjne i osłonowe, kominy, stropy, dach, klatki schodowe, pomieszczenia piwniczne, pomieszczenia węzłów ciepłych i pomiarowych, wózkownia, pomieszczenia administracyjne, instalacje wewnętrzne, przyłącza zewnętrzne.
	Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów.
Dział II – Własność		Właściciel: Spółdzielnia Mieszkaniowa „AUTOSAN” z siedzibą w Sanoku w udziale 406730 /529360 części Właściciele wyodrębnionych lokali – 29 wpisów, brak wpisu dla lokalu nr 24.
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia		Brak wpisów.
Dział IV – Hipoteka		Brak wpisów.

5.2 Opis stanu nieruchomości.

Przedmiot wyceny położony jest w województwie podkarpackim, w powiecie sanockim, w mieście Sanok, w obrębie ewidencyjnym nr 0003 Posada, w terenie zabudowanym, na Osiedlu Posada.

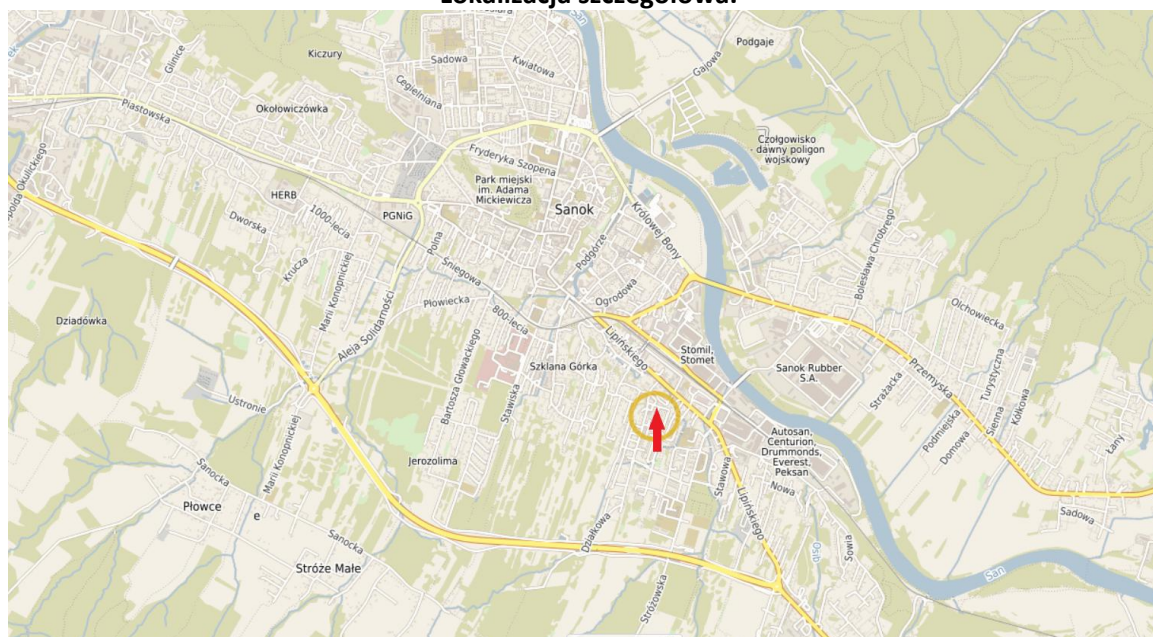
Lokalizacja na planie miasta Sanok.



Źródło: Mapy Google

Sanok jest miastem powiatowym położonym w dolinie Sanu, w Kotlinie Sanockiej, w Euroregionie Karpackim. Stanowi siedzibę gminy wiejskiej Sanok oraz ośrodek miejski o populacji liczącej ok. 33,5 tys. mieszkańców. Jako jeden z najdalej wysuniętych na południowy wschód ośrodków miejskich Polski, Sanok odznacza się rozwiniętym sektorem przemysłowym. Kluczowe znaczenie dla lokalnej gospodarki i rynku pracy mają przede wszystkim przemysł gumowy, motoryzacyjny (produkcja autobusów) oraz maszynowy i spożywczy. Dobrze rozwinięta baza przemysłowa, w połączeniu z funkcją ważnego węzła komunikacyjnego i turystycznego regionu (brama w Bieszczady), stanowi istotny czynnik stymulujący lokalny rynek nieruchomości, generując stały popyt zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym.

Lokalizacja szczegółowa.



Źródło: <https://sanocki.e-mapa.net/>

Obręb ewidencyjny nr 0003 Posada usytuowany jest w centralno-wschodniej oraz północno-wschodniej części Sanoka. Stanowi on kluczową, silnie zurbanizowaną jednostkę strukturalną miasta, pełniącą funkcje mieszkaniowe, handlowo-usługowe oraz przemysłowe.

Wzdłuż głównych osi komunikacyjnych (m.in. ul. Stróżowska, ul. Robotnicza) dominuje intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (osiedla bloków mieszkalnych) oraz rozwinięta zabudowa jednorodzinna. W obrębie znajdują się także tereny o przeznaczeniu komercyjnym i produkcyjno-składowym, powiązane z tradycjami przemysłowymi tej części miasta.

Lokalizacja cechuje się bardzo dobrym dostępem do infrastruktury towarzyszącej. Na terenie obrębu funkcjonuje rozwinięta sieć handlowa (w tym wielkopowierzchniowe sklepy sieciowe oraz Galeria Posada), placówki medyczne, a także pełne zaplecze edukacyjne (przedszkola, szkoły podstawowe i ponadpodstawowe).

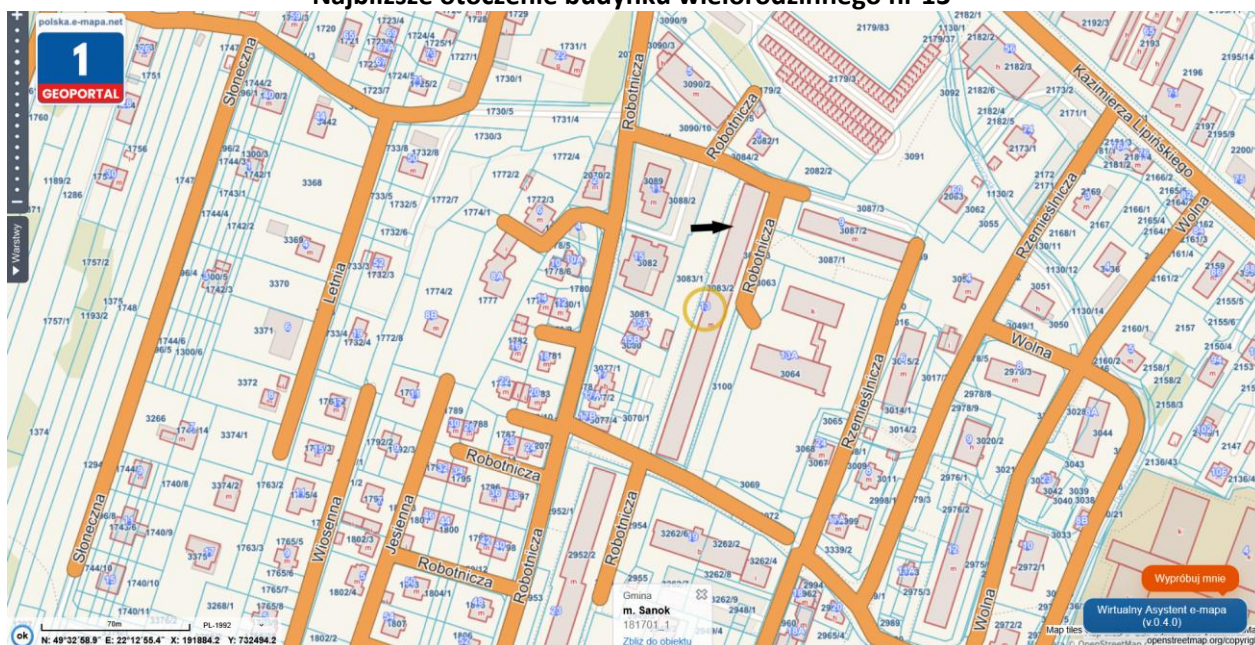
Bliskość kluczowych arterii miejskich oraz dostępność komunikacji zbiorowej generują wysokie wskaźniki atrakcyjności lokalizacyjnej dla sektora mieszkaniowego i komercyjnego.

Ortofotomapa



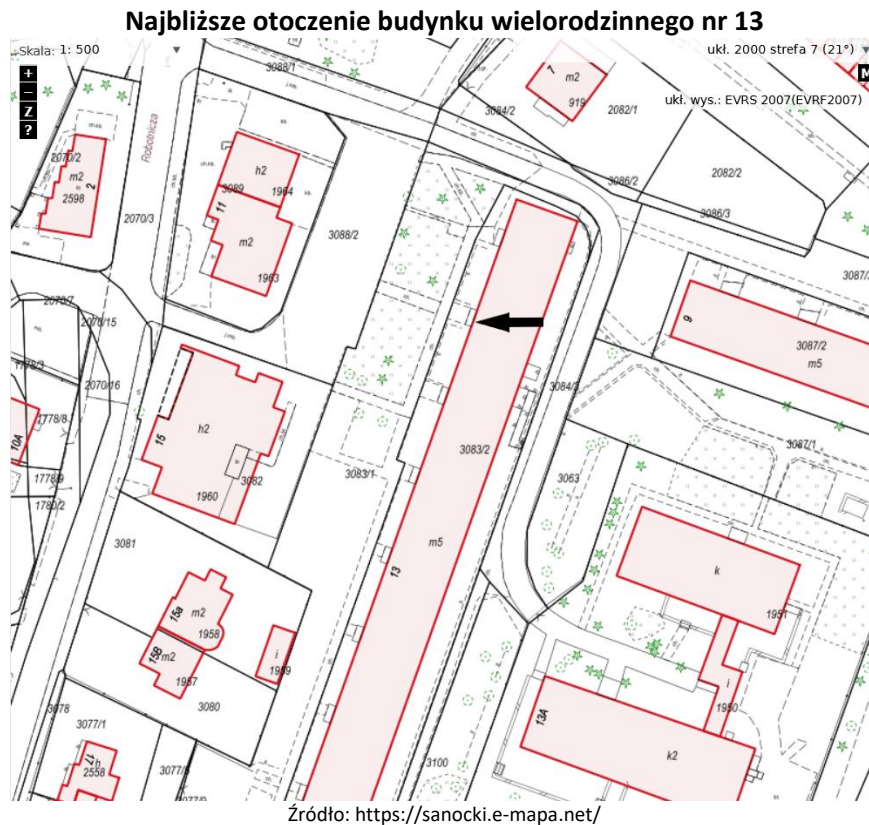
Źródło: Źródło: <https://sanocki.e-mapa.net/>

Najbliższe otoczenie budynku wielorodzinnego nr 13



Źródło: <https://sanocki.e-mapa.net/>

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Autosan” na osiedlu Posada stanowią ok. 12% populacji miasta. Osiedle Posada składa się z ok. 35 bloków mieszkalnych (wielorodzinnych), zróżnicowanych pod względem wielkości – od typowych, kameralnych bloków 3-piętrowych po większe wieloklatkowe budynki mieszkalne. Teren osiedla nie jest ogrodzony.



Budynek nr 13, w którym znajduje się przedmiotowy lokal nr 24, został wykonany w technologii wielkiej płyty, oddany do użytkowania w 1973 r. Blok został poddany procesowi termomodernizacji – ocieplono ściany zewnętrzne oraz stropodach, dokonano wymiany okien i drzwi w częściach wspólnych budynku. Budynek posiada pięć kondygnacji naziemnych oraz piwnice. Do bloku prowadzi 10 niezależnych wejść wraz z klatkami schodowymi. Wejścia od strony zachodniej. Budynek nie posiada wind. Klatki schodowe są wąskie, schody z lastryko. W elewacji wschodniej usytuowane są balkony. W podpiwniczeniu znajdują się boksy piwniczne.

Opiniowany lokal mieszkalny znajduje się na IV, ostatnim piętrze, w II klatce od strony północnej.

W klatce nr II znajduje się 15 lokali, po 3 na kondygnacji.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 29,37 m². Mieszkanie o ekspozycji wschodniej.

Układ funkcjonalny mieszkania charakteryzuje się typowym rozplanowaniem powierzchni, w którym pokój dzienny został otwarty na aneks kuchenny rozdzielony ladą barową. W aneksie znajduje się zabudowa meblowa z laminowanym blatem. Do lokalu przynależy niewielki balkon, którego posadzkę wykończono modułowymi podestami tarasowymi. W łazience, obok podstawowej armatury, zainstalowany jest indywidualny, ścienny podgrzewacz gazowy (piecyk) służący do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Stan wykończenia wewnętrznego lokalu:

- Posadзки: W pokojach ułożono panele podłogowe. W strefie kuchennej i w łazience – płytki ceramiczne (terakota).

- Stolarka okienna i drzwiowa: Okna oraz drzwi balkonowe PCV (w kolorze białym). Drzwi wewnętrzne płytowe w okleinie drewnopodobnej. Drzwi wejściowe do lokalu wewnątrz klatkowe klasy popularnej.
- Okładziny ścienne i sufity: Ściany i sufity w pokojach oraz przedpokoju tynkowane, malowane farbami emulsyjnymi. W łazience ściany wyłożone płytkami ceramicznymi (glazura). W kuchni pas roboczy pomiędzy szafkami a blatem zabezpieczony płytkami ceramicznymi.

Stan instalacji technicznych: Remont przeprowadzony po zakupie mieszkania w 2013 roku miał charakter modernizacji. Prace instalacyjne skoncentrowano wyłącznie na strefach o najwyższym stopniu zużycia i obciążenia (kuchnia, łazienka), pozostawiając resztę mieszkania w stanie pierwotnym.

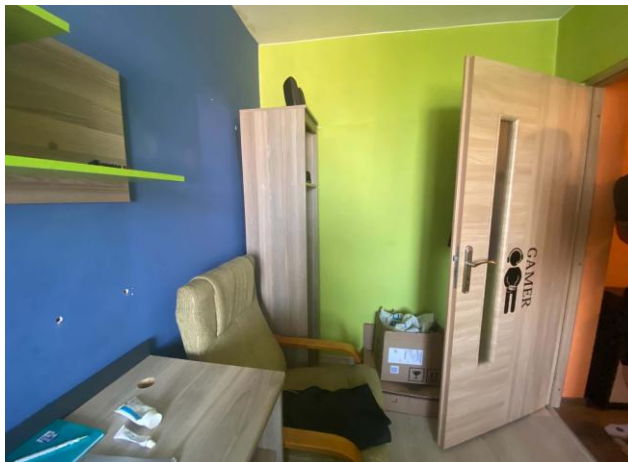
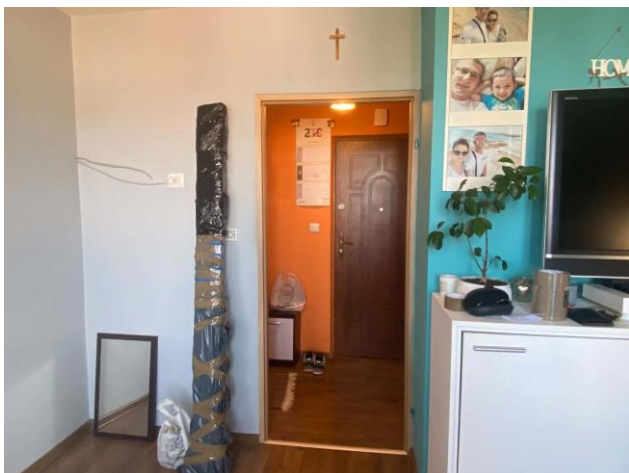
- Instalacja wodno-kanalizacyjna: W obrębie łazienki rury doprowadzające wodę i odpływy kanalizacyjne zostały gruntownie przerobione i wymienione na nowe.
- Instalacja elektryczna: Nowe obwody z przewodami miedzianymi zostały ułożone wyłącznie na potrzeby zasilania sprzętów w kuchni oraz łazience (strefy o dużym poborze mocy). W pokojach i przedpokoju instalacja elektryczna najpewniej nie była ruszana i pozostaje w standardzie pierwotnym.
- Instalacja centralnego ogrzewania (C.O.): System grzewczy w całym lokalu pozostał bez zmian. W pomieszczeniach nadal znajdują się stare, stalowe rury oraz klasyczne grzejniki żeliwne (żebrowe).

Ogólny standard układu przestrzennego oraz elementów stałego wyposażenia lokalu klasyfikuje się jako dobry (typowy), w pełni odpowiadający rynkowej klasie popularnej.

Dokumentacja fotograficzna – budynek z zewnątrz, klatka schodowa



Dokumentacja fotograficzna – wnętrza lokalu



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE.

Teren, na którym położony jest budynek, w którym znajduje się opiniowany lokal, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami: „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy”.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sanoka” (Uchwała Nr LV/479/22 Rady Miasta Sanoka z dnia 27 stycznia 2022 r.) jest to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW.

Faktyczny sposób użytkowania działki nr 3083/2: grunt zabudowany budynkiem wielomieszkaniowym.

7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rynek lokalny jest stabilny, przejrzysty i nieobciążony dużym ryzykiem.

Główne czynniki stymulujące lokalny rynek nieruchomości:

- Infrastruktura drogowa: Budowa nowego mostu na rzece San oraz rozbudowa obwodnicy w ciągu DK28 (połączenie z trasą S19 Via Carpatia), co bezpośrednio zwiększa atrakcyjność inwestycyjną i wartość okolicznych gruntów.
- Rynek mieszkaniowy: Stabilny popyt na lokale pierwotne i wtórne (głównie funkcjonalne mieszkania 2- i 3-pokojowe) przy dużej odporności cen transakcyjnych na wahania koniunkturalne.
- Baza przemysłowa: Silna pozycja lokalnego sektora gumowego i motoryzacyjnego, zapewniająca stabilność zatrudnienia, stałe dochody mieszkańców oraz stały popyt na rynku najmu.

W celu określenia wartości przedmiotu wyceny, przeprowadzono następującą analizę rynku:

- ✓ Badaniem objęto transakcje sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” z siedzibą w Sanoku.
- ✓ Do analizy przyjęto lokale z terenu miasta Sanok z Osiedla Posada
- ✓ Analizę rynku przeprowadzono w okresie od lipca 2025r. do czerwca 2026r.
- ✓ Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AUTOSAN” udostępniła 18 transakcji kupna – sprzedaży za okres minionego roku. Do analizy wybrano 10 lokali, które uznano za najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

Tabela nr 1 Zestawienie transakcji sprzedaży lokali w SM „AUTOSAN” za okres 01.07.2025 – 31.06.2026

Lp.	Data	Akt notarialny / Typ umowy	Położenie	Pow. użytkowa (m ²)	Piętro	Opis lokalu	Cena transakcyjna (zł) netto	Cena (zł/m ²)
Lp. 1	2.07.2025	Akt not. rep. A nr 3752/2025 – umowa sprzedaży i akt ust. hipoteki	Stróżowska 5/26	29,85	2	1 pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc	196 000	6 566,16
Lp. 2	19.09.2025	Akt not. rep. A nr 4572/2025 – umowa sprzedaży i akt ust. hipoteki	Robotnicza 23/42	48,73	3	kuchnia, 3 pokoje, przedpokój, łazienka z wc	284 000	5 828,03
Lp. 3	10.11.2025	Akt not. rep. A nr 3992/2025 – umowa sprzedaży	Robotnicza 23/95	49,42	4	kuchnia, 3 pokoje, przedpokój, łazienka z wc	302 000	6 110,89
Lp. 4	8.12.2025	Akt not. rep. A nr 5766/2025 – umowa sprzedaży	Lipińskiego 122/5	48,81	1	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc	290 000	5 941,41
Lp. 5	7.01.2026	Akt not. rep. A nr 10/2026 – umowa sprzedaży	Wolna 8a/21	35,59	3	kuchnia, 2 pokoje, przedpokój, łazienka z wc	236 000	6 631,08
Lp. 6	14.01.2026	Akt not. rep. A nr 324/2026 – umowa sprzedaży i ust. hipoteki	Robotnicza 23/53	30,13	2	kuchnia, 2 pokoje, przedpokój, łazienka z WC	210 000	6 969,80
Lp. 7	27.02.2026	Akt not. rep. A nr 735/2026 – umowa sprzedaży	Robotnicza 13/49	29,32	4	kuchnia, 2 pokoje, przedpokój, łazienka z wc	185 000	6 309,69
Lp. 8	27.02.2026	Akt not. rep. A nr 764/2026 – umowa sprzedaży	Stróżowska 5/18	48,69	2	kuchnia, 2 pokoje, przedpokój, łazienka z wc	293 000	6 017,66
Lp. 9	23.04.2026	Akt not. rep. A nr 1384/2026 – umowa sprzedaży	Robotnicza 13/31	48,39	2	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc	300 000	6 199,63
Lp. 10	13.04.2026	Akt not. rep. A nr 1689/2026 – umowa sprzedaży	Rzemieśnicza 27/30	50,74	4	2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc	307 000	6 050,45

Jednostkowe ceny transakcyjne wykazują zróżnicowanie na umiarkowanym poziomie.

Po wnikliwej analizie przyjęto, iż cena 1 m² powierzchni użytkowej bardzo podobnych lokali do wycenianego kształtuje się od 5 828,03 zł/m² do 6 969,80 zł/m².

Cena średnia wynosi 6 262,48 zł/m². Odnotowano transakcje na poziomie od 185 000 zł do 307 000 zł za lokal.

Analiza dostępnych danych transakcyjnych wykazała, że w przyjętym okresie 12 miesięcy ceny spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych wykazały trend zmiany w czasie w przeliczeniu na 1 rok poniżej 5% i mieszczą się w granicach niedokładności, w związku z tym przyjęto trend czasowy 0%. W związku ze stabilizacją można domniemywać, że ceny będą utrzymywały się na dotychczasowym poziomie. Ceny są aktualne na dzień wyceny, nie wymagają korekty ze względu na upływ czasu. Przyjęto trend czasowy: 1,0.

Na wtórnym rynku lokali mieszkalnych na Osiedlu Posada ceny uzależnione są od wielu czynników m. in. takich jak: mikrolokalizacja i najbliższe otoczenie, stan techniczno-użytkowy budynku, kondygnacja, powierzchnia użytkowa lokalu, standard wykończenia lokalu. Poniżej przedstawiono opis cech rynkowych mających największy wpływ na decyzje związane z zakupem mieszkania na analizowanym obszarze.

Tabela nr 2 Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena wagi cechy rynkowej:
1.	Mikrolokalizacja	BARDZO DOBRA – atrakcyjna lokalizacja, bardzo dobrze rozwinięta bezpośrednia infrastruktura handlowo-usługowa (sklepy sieciowe pod blokiem) i bardzo dobry dostęp do placówek oświaty DOBRA – mniej atrakcyjna lokalizacja - dalej do obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych PRZECIĘTNA – mniej atrakcyjna lokalizacja – dalej do obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych ; sąsiedztwo hłaśliwe, ruchliwa ulica
2.	Stan techniczno-użytkowy budynku	BARDZO DOBRY – obiekt po termomodernizacji, powłoka elewacyjna czysta DOBRY – obiekt po termomodernizacji, nie wykazuje znacznego zużycia, uszkodzenia wynikają z użytkowania, wymaga konserwacji PRZECIĘTNY – minął dłuższy czas od termomodernizacji ; wymaga nakładów
3.	Kondygnacja / położenie w budynku	BARDZO DOBRA – I piętro DOBRA – II i III piętro PRZECIĘTNA – parter lub piętro IV
4.	Powierzchnia użytkowa lokalu / funkcjonalność	BARDZO DOBRA – (POSZUKIWANA) – powyżej 35 m ² do 48 m ² ; mieszkania 2-pokojowe ; balkon DOBRA – (ŚREDNIO POSZUKIWANA) – powyżej 49 m ² do 65 m ² ; mieszkania 3-pokojowe ; balkon PRZECIĘTNA – (RZADZIEJ POSZUKIWANA) – kawalerki i studia o powierzchni 25–35 m ² ; brak balkonu lub balkon

Zgodnie z § 6. Rozporządzenia w sprawie wyceny: 3. „Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.”

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{\max} = 6\,969,80 \text{ zł/m}^2 ; C_{\min} = 5\,828,03 \text{ zł/m}^2 ; \Delta C = 1\,141,77 \text{ zł/m}^2$$

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, brak możliwości określenia wag przyjętych cech rynkowych przy pomocy metody *ceteris paribus*. Wagi atrybutów rynkowych ustalono w podejściu eksperckim, w oparciu o znajomość rynku, charakter zmian obserwowanych w różnym czasie i aktualne tendencje, a także systematycznie zbierane informacje z biur pośrednictwa. Rzeczoznawca samodzielnie ocenił układ wag atrybutów, starając się trafnie odwzorować preferencje popytu. Przeprowadzona analiza rynku pozwoliła na ustalenie wpływu

poszczególnych cech nieruchomości na jej wartość rynkową. Przyjęto założenie, że wartość rynkowa obiektu wycenianego W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

Na podstawie analizy rynku, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców obliczono wzajemny wpływ poszczególnych cech na ceny transakcyjne i ustalono następujące wagi tych cech.

Atrybut	Mikrolokalizacja	Stan techniczno-użytkowy budynku	Kondygnacja / położenie w budynku	Powierzchnia użytkowa lokalu / funkcjonalność
Udział wagowy	40%	20%	20%	20%

Wyżej określone „wagi” atrybutów będą podstawą wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w podejściu porównawczym.

Powyższa analiza wynika z aktualnego stanu wiedzy o lokalnym rynku nieruchomości i może w przyszłości być rozbieżna z faktycznymi trendami rynkowymi wynikającymi z istniejącej koniunktury gospodarczej i z dynamiki zmian cen w czasie.

8. SPOSÓB WYCENY ORAZ RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, *„stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.*

Zgodnie z Art. 152. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości”.*

Zgodnie z Art. 153. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„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.”*

Zgodnie z Art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Uwzględniając powyższe do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z § 5. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

„1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.”

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zebrano bazę nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie od lipca 2025 roku do czerwca 2026 roku (Tabela 1).

Do dalszych obliczeń wybrano 3 transakcje, które uznano za najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.

Tabela nr 3 Baza szczegółowa.

Lp.	Data	Akt notarialny / Typ umowy	Położenie	Pow. użytkowa (m²)	Piętro	Opis lokalu	Cena transakcyjna (zł) netto	Cena (zł/m²)	Opis budynku
Lp. 1	2.07.2025	Akt not. rep. A nr 3752/2025 – umowa sprzedaży i akt ust. hipoteki	Stróżowska 5/26	29,85	2	1 pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc	196 000	6 566,16	Budynek o trzech kondygnacjach naziemnych. Wizualny stan techniczno-estetyczny można ocenić jako przeciętny (typowy dla obiektów tej klasy po upływie dłuższego czasu od termomodernizacji). Dobrze rozwinięta bezpośrednia infrastruktura handlowo-usługowa i bardzo dobry dostęp do szkół.
Lp. 7	27.02.2026	Akt not. rep. A nr 735/2026 – umowa sprzedaży	Robotnicza 13/49	29,32	4	kuchnia, 2 pokoje, przedpokój, łazienka z wc	185 000	6 309,69	Budynek o pięciu kondygnacjach naziemnych, charakteryzuje się dobrym wizualnym stanem techniczno-estetycznym. Obiekt po termomodernizacji, powłoka elewacyjna czysta. Bardzo dobrze rozwinięta bezpośrednia infrastruktura handlowo-usługowa (sklepy sieciowe pod blokiem) i bardzo dobry dostęp do przedszkola.
Lp. 9	23.04.2026	Akt not. rep. A nr 1384/2026 – umowa sprzedaży	Robotnicza 13/31	48,39	2	3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka z wc	300 000	6 199,63	Budynek o pięciu kondygnacjach naziemnych, charakteryzuje się dobrym wizualnym stanem techniczno-estetycznym. Obiekt po termomodernizacji, powłoka elewacyjna czysta. Bardzo dobrze rozwinięta bezpośrednia infrastruktura handlowo-usługowa (sklepy sieciowe pod blokiem) i bardzo dobry dostęp do przedszkola.

Następnie określono zakres kwotowy poszczególnych cech:

Lp.	Atrybut - cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy [zł]
1	Mikrolokalizacja	40%	456,71
2	Stan techniczno-użytkowy budynku	20%	228,35
3	Kondygnacja / położenie w budynku	20%	228,35
4	Powierzchnia użytkowa lokalu / funkcjonalność	20%	228,35
Suma:		100%	1 141,77

Tabela nr 4 Obliczenie poprawek i określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Lp.	Cechy porównawcze	Zakres kwotowy cech	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze					
			Robotnicza 13/24	Lp. 1	poprawka	Lp. 7	poprawka	Lp. 9	poprawka
	Data transakcji			2025-07-02		2026-02-27		2026-04-23	
	Powierzchnia [m ²]		29,37	29,85		29,32		48,39	
	Cena 1 m ² powierzchni [zł/m ²]			6 566,16		6 309,69		6 199,63	
1	Mikrolokalizacja	456,71	bardzo dobra	dobra	228,35	bardzo dobra	0,00	bardzo dobra	0,00
2	Stan techniczno-użytkowy budynku	228,35	bardzo dobry	przeciętny	228,35	bardzo dobry	0,00	bardzo dobry	0,00
3	Kondygnacja / położenie w budynku	228,35	przeciętna	dobra	-114,18	przeciętna	0,00	dobra	-114,18
4	Pow. uż. lokalu / funkcjonalność	228,35	przeciętna	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00	dobra	-114,18
	Suma poprawek				342,53		0,00		-228,35
	Cena po skorygowaniu [zł/m ²]			6 908,69		6 309,69		5 971,28	
	Wartość rynkowa 1 m² spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [zł/m²]			6 396,55					
	Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu [zł]			187 866,74					

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych według formuły: **WR = $\overline{W}_r$ x P**

Zatem wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi: **WR = 6 396,55 [zł/m²] x 29,37 [m²] = 187 866,74 zł**

Wartość rynkowa wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego po zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi: **188 000 zł.**

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

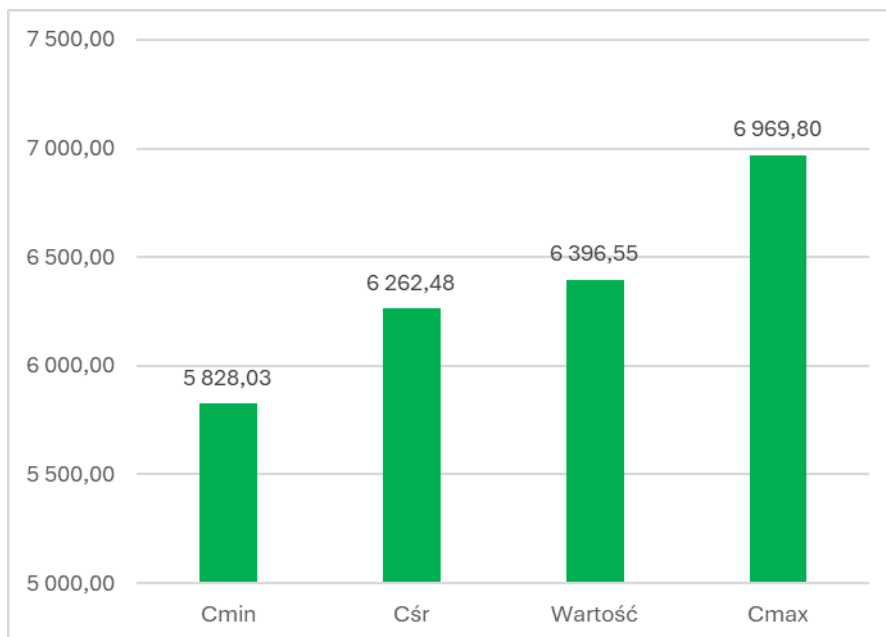
Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Sanoku przy ul. Robotniczej 13/24 obr. nr 0003 – Posada, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” z siedzibą w Sanoku, wynosi na dzień wyceny:

188 000 zł
słownie: sto osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Jest to szacunkowa kwota możliwa do uzyskania na lokalnym rynku w dacie wykonania operatu. Mieści się ona w zakresie ceny minimalnej i maksymalnej odnotowanej w obrębie badanego rynku lokali mieszkalnych oraz odzwierciedla panujące na tym rynku preferencje.

Oszacowana wartość jest wyższa od średniej ceny jednostkowej transakcyjnej spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych uznanych za podobne na rynku lokalnym. Otrzymany wynik jest uzasadniony poszczególnymi atrybutami lokalu.

Wartość 1m² p.u. wycenianego lokalu na tle przedziału cenowego na badanym obszarze w zł/m².



11. KLAUZULE.

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości oraz zbiorem standardów i norm zawodowych wchodzących aktualnie w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Określona w niniejszym operacie wartość odnosi się do stanu na dzień wyceny.

3. Ceny zawarte w niniejszym operacie nie zawierają podatku VAT. Określona wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Przyjmuje się informacje zawarte w aktach notarialnych pozyskanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” za prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym.
5. Niniejszy operat został wykonany wyłącznie w celu określonym w punkcie 2 i autor opracowania nie bierze odpowiedzialności wobec wykorzystywania tego opracowania do innych celów.
6. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego lokalu została wykonana przez rzeczoznawcę na podstawie oględzin obiektu, dokumentacji technicznej, stąd nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Na podstawie Art. 313 ust. 2 *Prawo upadłościowe* przyjęto, że sprzedaż przedmiotu wyceny spowoduje wygaśnięcie wpisów hipoteki.
11. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art.156) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu określonym w punkcie 2 niniejszego opracowania przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu, jak wyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora niniejszego opracowania.
12. Wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie szacunkowym winno odbywać się z zachowaniem zasad poufności zapewniających ochronę danych osobowych.
13. Operat w całości lub części nie może być opublikowany w jakiegokolwiek formie bez zgody autora.
14. Od dnia przekazania operatu autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.

12. ZAŁĄCZNIKI.

1. Zaświadczenie wydane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN”.
2. Wydruk z elektronicznego portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
3. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.
4. Certyfikat polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Marlena Janulewicz
Rzecznik majątkowy
Wycena nieruchomości "Kalistel"
ul. Cicha 4, 38-400 Krosno
REGON: 362711373, NIP 6842450563
tel. 696 081 472



ZAŚWIADCZENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AUTOSAN” w Sanoku zaświadcza, że **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 24 w budynku przy ul. Robotniczej 13 należy do Pana Krzysztofa Fedaka** na podstawie umowy sprzedaży- akt notarialny Repertorium A nr **810/2013** z dnia **15.03.2013r.**

W/w lokal mieszkalny posiada założoną księgę wieczystą **nr KS1S/00057546/3**, **obciążony jest hipoteką.**

Lokal na dzień 11.06.2026r. jest obciążony zaległościami z tytułu czynszu wobec Spółdzielni w kwocie - 1907,41 zł. + nakaz zapłaty sygn. akt I Nc 430/25 z dnia 19.11.2025r.

Mieszkanie jest zajęte przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sanoku Paweł Woźny Kancelaria Komornicza nr III w Sanoku na podstawie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu sygn. akt KM 355/24 z dnia 20.05.2024r.

Lokalizacja i opis lokalu mieszkalnego

1. Położenie mieszkania **klatka schodowa nr II**
piętro IV
2. Powierzchnia użytkowa lokalu: **29,37 m²**
3. Pomieszczenia wchodzące w skład lokalu:
pokój - 2, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka z w.c. -1
4. Pomieszczenia przynależne: balkon - 1
5. Rok oddania budynku – 1973.
6. Lokalizacja budynku wg ewidencji gruntów:

Działka nr 3083/2 wpisana w KW nr KS1S/00066983/4.

Niniejsze zaświadczenie wydaje się na prośbę Syndyka- Kancelaria EMPE Sp. z o.o. oraz na wniosek Rzecznawcy majątkowego Marleny Janulewicz- sygnatura akt RZ1Z/GU/485/2026/11.

Otrzymują:

1. Pani Marlena Janulewicz
2. a/a

CZŁONEK ZARZĄDU

Adam Skochota

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Królicki

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KS1S/00057546/3**, STAN Z DNIA 2026-07-08 10:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SANOKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Lokal

				Nr podstawy wpisu
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, SANOCKI, SANOK M., SANOK	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ROBOTNICZA	
			13	
			24	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (<i>rodzaj pomieszczenia - liczba</i>)			BALKON - 1	
Kondygnacja			5,0	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (<i>numer księgi wieczystej</i>)	Lp. 1.	/ 00017912/		
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)			NIE	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			29,3700 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 3 ISTNIEJE WPIS: LOKAL ZNAJDUJĄCY SIĘ W DRUGIEJ KLATCE SCHODOWEJ W BLOKU WIELOMIESZKANIOWYM NA DZIAŁCE NR 6079/97.	---
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	OPIS LOKALU , 1997-10-29; 3 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00006079/97/, 1997-12-09 00:00:00, 1998-01-10 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW <i>(podstawa oznaczenia)</i> DZ. KW.//00006079/97/, 1997-12-09 00:00:00, 1998-01-10 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KS1S/00057546/3**, STAN Z DNIA 2026-07-08 10:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SANOKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	3
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIOWYM SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU MIESZKALNEGO	
Treść prawa	WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 24 ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W BLOKU WIELOMIESZKANIOWYM NR 13 OBJ. KW NR 17912.	

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SANOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "AUTOSAN"	3
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	SANOK	

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	
3	WNIOSEK <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW.//00006079/97/, 1997-12-09 00:00:00, 1998-01-10 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KS1S/00057546/3**, STAN Z DNIA 2026-07-08 10:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SANOKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Uprawnieni**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 /1	---	12
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		KRZYSZTOF FEDAK , DARIUSZ, LUCYNA, 87061716639			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	UMOWA SPRZEDAŻY , 810/2013, 2013-03-15, LIDIA GÓRSKA GALEWICZ, SANOK; 30-31 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./KS1S/00001250/13/002, 2013-03-18 09:27:04, 2013-03-21-08.34.21.224566, NIE, 30-31 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KS1S/00057546/3**, STAN Z DNIA 2026-07-08 10:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SANOKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KS1S / 4153 / 26 / 1 - 2026-06-29, 10:32:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4	21
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 385287279, 0000823132	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
21	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 69/26, 2026-02-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SANOKU - PAWEŁ WOŻNY; 100 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1S/00001282/26/001, 2026-02-26 09:56:00, 2026-06-09-11.41.44.068461, NIE, 97-98 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KS1S/00057546/3**, STAN Z DNIA 2026-07-08 10:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SANOKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KS1S / 2994 / 26 / 1 - 2026-05-05, 11:36:30 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK I KAPITAŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO NA WARUNKACH WYMIENIONYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 15-03-2013 ROKU, UMOWA KREDYTU MIESZKANIOWEGO NR 65269-19/2013 KN Z DNIA 15-03-2013 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ W SANOKU, SANOK, 00050753200000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		15, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		4867,41 (CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 41/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, WYDANYM 24.10.2023 R. PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY (SYGN. AKT VI NC-E 1582940/23).	
Inne informacje		SUMĘ HIPOTEKI USTALONO STOSOWNIE DO TREŚCI ART 110(1) USTAWY Z DNIA 6.07.1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ.U. 2023 R., POZ. 1984 - T.J., ZE ZM.).		
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ALEKTUM CAPITAL IV AG, ZUG		Nr podstawy wpisu
Lp. 3.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)		3		17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5392,32 (PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA 32/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, WYDANYM 2.11.2023 R. PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY (SYGN. AKT VI NC-E 1595292/23).	
Inne informacje		SUMĘ HIPOTEKI USTALONO STOSOWNIE DO TREŚCI ART 110(1) USTAWY Z DNIA 6.07.1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (DZ.U. 2023 R., POZ. 1984 - T.J., ZE ZM.).		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ALEKTUM CAPITAL IV AG, ZUG		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	OŚWIADCZENIE BANKU , 2013-03-15, PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W SANOKU ODDZIAŁ W SANOKU; 36 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1S/00001256/13/001, 2013-03-18 10:19:48, 2013-03-21-08.50.48.907480, NIE, 32-36 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ , 2013-03-15, KRZYSZTOF FEDAK; 34 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1S/00001256/13/001, 2013-03-18 10:19:48, 2013-03-21-08.50.48.907480, NIE, 32-36 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , VI NC-E 1582940/23, 2023-10-24, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY; 66 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1S/00002789/24/001, 2024-04-02 11:02:00, 2024-09-04-14.23.10.054276, NIE, 61-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

16	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI , VI NC-E 1582940/23, 2023-12-29, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY; 66 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KS1S/00002789/24/001, 2024-04-02 11:02:00, 2024-09-04-14.23.10.054276, NIE, 61-65 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
17	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , VI NC-E 1595292/23, 2023-11-02, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY; 53 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KS1S/00002790/24/001, 2024-04-02 11:08:00, 2024-09-04-14.36.07.864426, NIE, 48-52 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
18	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI , VI NC-E 1595292/23, 2024-01-17, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY; 53 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KS1S/00002790/24/001, 2024-04-02 11:08:00, 2024-09-04-14.36.07.864426, NIE, 48-52 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

Postanowienie RZ1Z/GU/485/2026/11

PROWADZĄCY AKTA

Organ pozasądowy

Adres

"KANCELARIA EMPE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Prezydenta Gabriela Narutowicza 55/6, 20016 Lublin

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

b9a4ffba-450f-4ad5-ac4e-58ced9e23c79

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

12.06.2026 09:35:41

Weryfikacja autentyczności
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 RZ1Z/GU/485/2026

Postanowienie

Dnia 12 czerwca 2026 roku

Sąd Rejonowy w Rzeszowie, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy WIKTOR POTOCZNY

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2026 roku w Rzeszowie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krzysztof Fedak,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Fedak, PESEL 87061716639, NIP 6871868443, miejsce zamieszkania: Sanok, adres Robotnicza 13/24, 38-500 Sanok, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. 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. Narutowicza 55/6 20-016 Lublin ;
3. 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 ciężących na nieruchomości syndykowi: Ul. Narutowicza 55/6 20-016 Lublin ;



4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: "KANCELARIA EMPE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS 0000435243);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ 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: "KANCELARIA EMPE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (KRS 0000435243) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 (dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rzeszowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 69 1140 1094 0000 3185 1000 1001.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.U.E.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonyującą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym

postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Marlena Janulewicz Rzecznawca
Majątkowy Wycena nieruchomości**

38-400 Krosno, Cicha 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019683

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

na okres: 29/12/2025 - 28/12/2026

na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR

słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 559.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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