
OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego nr 6,
położonego w budynku wielorodzinnym nr 96 przy ul. Węglowej
w Czechowicach-Dziedzicach



Opracowanie dla:

Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



ZESTAWIENIE ŁĄCZNE

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca mieszkanie nr 6 położone na kondygnacji I piętra wielorodzinnego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Węglowej 96 w Czechowicach-Dziedzicach, wchodzącego w skład zabudowy mieszkaniowej rejonu ulic Węglowej i Górniczej.

Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowy lokal wymaga przeprowadzenia gruntownych prac remontowych praktycznie całości elementów wykończeniowych (po pożarze mieszkania w 2023 roku), za wyjątkiem instalacji c.o. i c.w. (całkowicie nowe, wykonane przez zarządcę w 2024 roku, obejmujące instalację dwufunkcyjnego kotła gazowego wraz z osprzętem, rurami i grzejnikami); w procedurze wyceny przyjęto odpowiednio stan techniczny pogorszony.

W dacie oględzin przedmiotowy lokal posiadał następujące elementy wykończenia wnętrz:

tyłki tradycyjne, malowania ścian i sufitów, miejscowo okładziny ceramiczne (łazienka); posadzki wykonane odpowiednio do funkcji pomieszczeń: z wykładzin PCV, paneli podłogowych (pokoje), płytek ceramicznych (łazienka); stolarka drzwiowa płytowa/MDF; stolarka okienna zespolona PCV. Instalacje kompletne, c.o. i c.w. zasilane z dwufunkcyjnego kotła gazowego „Viessmann”.

Przyjęta w wycenie, łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi zgodnie z udostępnioną dokumentacją 65,25m²

Istniejący układ funkcjonalny pomieszczeń tworzą: 2 pokoje, kuchnia, przedpokój oraz łazienka z wc.

Wyceniane mieszkanie znajduje się w środkowej części trzykondygnacyjnego budynku o układzie klatkowym.

Stan prawny:

Wg treści księgi wieczystej właścicielem lokalu nr 6 objętego KW KA1P/00070280/4 jest Pani Maria Korolewa c. Vladimira i Valentyny oraz Pan Sławomir Tomasz Kacuga s. Zbigniewa i Bożeny w udziałach po 1/2 cz.

Dział III KW ujawnia m.in. wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością; ogłoszenie upadłości Sławomira Kacuga osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na mocy postanowienia sądu rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 22.07.2025 r., sygn. akt BB1B/GU/332/2025.

Zgodnie z treścią ww. księgi wieczystej ww. lokal mieszkalny składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, komórki, piwnicy i pomieszczenia gosp. o łącznej pow. użytkowej 65,25m².

Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział ułamkowy wynoszący 1943/10000 cz. w prawie własności gruntu stanowiącego działki dz. 4074/94, 4074/95 o łącznej pow. 0,0971 ha (KW KA1P/00063086/2) i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

W dziale IV tej księgi ujawniono wpis hipoteki umownej w kwocie 218.073,69 zł na rzecz Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłościowej

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej udziału upadłego w przedmiotowej nieruchomości (lokalu mieszkalnym) na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Data sporządzenia wyceny: 15 września 2025 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 15 września 2025 roku

Przyjęty stan nieruchomości: 3 września 2025 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości: 3 września 2025 roku

Określona wartość rynkowa nieruchomości (lokalu mieszkalnego):

Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	65,25
Określona wartość jednostkowa nieruchomości (lokalu mieszkalnego)	3 083,92 zł
Udział upadłego	1/2
Określona wartość rynkowa udziału w nieruchomości (lokalu mieszkalnym)	100 613 zł
Przyjęta wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży (obniżenie 20%)	80 490 zł
Przyjęta obecna wartość rynkowa udziału w nieruchomości	100 600 zł

Słownie wartość udziału: sto tysięcy sześćset złotych

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała – 15 września 2025 roku



Określenie nieruchomości i zakresu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca mieszkanie nr 6 usytuowane na piętrze trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 96 położonego przy ul. Węglowej w Czechowicach-Dziedzicach - obręb 0001 Czechowice. Niezbędny do korzystania grunt obejmujący działki dz. 4074/94, 4074/95 o łącznej powierzchni 971m² w częściach ułamkowych związany jest z prawami do wydzielonych lokali.

Zakres wyceny obejmuje:

- Prawo własności do nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego nr 6 o powierzchni użytkowej mieszkania 65,25m², złożonego z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z wc; z lokalem związany jest udział ułamkowy w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku wynoszący 1943/10000 cz. Mieszkanie posiada prawnie ustanowione przynależności obejmujące komórkę, piwnicę i pomieszczenie gospodarcze.
- W operacie określono bieżącą wartość rynkową nieruchomości lokalowej.
- W procedurze wyceny założono aktualny, zgodny z przeznaczeniem i funkcją budynku najkorzystniejszy sposób użytkowania lokalu.

Położenie nieruchomości względem układu otoczenia przedstawia poniższy rysunek:



źródło <https://polska.e-mapa.net/>

Cel i data wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału upadłego w przedmiotowej nieruchomości (lokalu mieszkalnym) na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Operat wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłościowej.

Przyjęte w operacie daty:

Data sporządzenia wyceny:	15 września 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15 września 2025 roku
Przyjęty stan nieruchomości:	3 września 2025 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	3 września 2025 roku

Podstawy formalne wyceny

1. Zlecenie Syndyka masy upadłościowej na wykonanie wyceny z dnia 31 lipca 2025 roku.

Podstawy prawne i metodyczne wyceny

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145).
3. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 czerwca 2024 roku, poz. 1061).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 maja 2021 r. poz. 1048).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).

Źródła danych do wyceny

6. Badanie zapisów ksiąg wieczystych potwierdzających stan prawny nieruchomości objętych KW KA1P/00070280/4 (lokalowa) oraz KW KA1P/00063086/2 (gruntowa); analiza treści Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości.
7. Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 3 września 2025 roku.
8. Analiza dostępnych źródeł informacji geodezyjnej: <https://polska.e-mapa.net/>.
9. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
10. Badanie lokalnego rynku nieruchomości lokalowych (lokalii mieszkalnych).

Stan nieruchomości

Stan prawny

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie analizy ksiąg wieczystych: KW KA1P/00070280/4 (lokalowej) oraz KW KA1P/00063086/2 (gruntowej) wg ich stanu w dniu 3 września 2025 roku, zgodnie z którymi:

- Nieruchomość objęta KW KA1P/00063086/2 obejmuje działki gruntu dz. 4074/94, 4074/95 obręb 0001 Czechowice o łącznej pow. 0,0971 ha (zabudowanej budynkiem mieszkalnym z 1910 roku, o pow. użytkowej 340,00m² oraz dwoma budynkami z komórkami gosp.), stanowiącej współwłasność "Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej" Sp. z o.o. z siedzibą w Brzeszczach w 2500/10000 cz., w pozostałej części właścicieli wyodrębnionych lokali w przypadających im odpowiednio udziałach ułamkowych.
- Wg treści księgi wieczystej właścicielem lokalu nr 6 objętego KW KA1P/00070280/4 jest Pani Maria Koroleva c. Vladimira i Valentyny oraz Pan Sławomir Tomasz Kacuga s. Zbigniewa i Bożeny w udziałach po 1/2 cz.
Dział III KW ujawnia m.in. wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością; ogłoszenie upadłości Sławomira Kacuga osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na mocy postanowienia sądu rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 22.07.2025 r., sygn. akt BB1B/GU/332/2025.
Zgodnie z treścią ww. księgi wieczystej ww. lokal mieszkalny składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, komórki, piwnicy i pomieszczenia gosp. o łącznej pow. użytkowej 65,25m².
Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział ułamkowy wynoszący 1943/10000 cz. w prawie własności gruntu stanowiącego działki dz. 4074/94, 4074/95 o łącznej pow. 0,0971 ha (KW KA1P/00063086/2) i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali.
W dziale IV tej księgi ujawniono wpis hipoteki umownej w kwocie 218.073,69 zł na rzecz Getin Noble Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Stan techniczno-użytkowy

Opis działek gruntu

Działka dz. 4074/94 obrębu 0001 Czechowice na której zlokalizowano przedmiotowy budynek mieszkalny wchodzi w skład zurbanizowanego obszaru zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z okresu przedwojennego, zlokalizowanego w rejonie ulic Węglowej i Górniczej.

Nieruchomość posiada stosunkowo przeciętne położenie, znajduje się w stosunkowej bliskości względem rozwiniętej infrastruktury społecznej miasta;

obszar o przeciętnej atrakcyjności względem rozkładu miasta i dzielnicy.

Parametry fizyczne gruntu korzystne (przeciętne w warunkach lokalnych):

łączy kształt działek zwarty (działki dz. 4074/94, 4074/95), regularny, teren płaski;

łączy obszar gruntu (łącznie z działką dz. 4074/95 związaną z użytkowaniem budynku nr 96) o wielkości rzędu 10a.

Istniejąca powierzchnia powiązanego gruntu jest większa od obrysu budynków nr 96 i gospodarczych, obejmując również część przyległego terenu z infrastrukturą towarzyszącą oraz przyległą zielenią.

Nieruchomość znajduje się w zasięgu kompletnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Opis techniczny budynku oraz wykończenia lokalu

Częścią składową gruntu obejmującego m.in. działkę dz. 4074/94 obrębu Czechowice jest piętrowy (parter, piętro), wielolokalowy budynek mieszkalny o układzie klatkowym, w całości podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej w 1910 roku.

Opis elementów konstrukcji i wykończenia budynku zawarto w poniższym zestawieniu.

1. Ściany konstrukcyjne i działowe murowane z cegły ceramicznej na zaprawie.
2. Klatka schodowa dwubiegowa, betonowa.
3. Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowej; pokrycie dachówką ceramiczną.
4. Stolarka okienna niskoemisyjna PCV.
5. Stolarka drzwiowa płytowa starego bądź nowego typu.
6. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane, tapety; w pomieszczeniach pomocniczych licowane płytkami ceramicznymi.
7. Posadzki: panele podłogowe, wykładziny PCV, płytki ceramiczne.
8. Elewacja nieocieplona; tynki zewnętrzne mineralne, część elewacji bez wykończeń tynkarskich (cegła ceramiczna, stylizacja odpowiednia do okresu budowy).
9. Wyposażenie techniczne budynku: instalacja wodociągowa, instalacja gazowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja elektryczna, instalacja odgromowa.

Opis wykończenia, stan techniczny lokalu

Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowy lokal wymaga przeprowadzenia gruntownych prac remontowych praktycznie całości elementów wykończeniowych (po pożarze mieszkania w 2023 roku), za wyjątkiem instalacji c.o. i c.w.

(całkowicie nowe, wykonane przez zarządcę w 2024 roku, obejmujące instalację dwufunkcyjnego kotła gazowego wraz z osprzętem, rurami i grzejnikami);

w procedurze wyceny przyjęto odpowiednio stan techniczny pogorszony.

W dacie oględzin przedmiotowy lokal posiadał następujące elementy wykończenia wewnątrz:

tynki tradycyjne, malowania ścian i sufitów, miejscowo okładziny ceramiczne (łazienka);

posadzki wykonane odpowiednio do funkcji pomieszczeń:

z wykładzin PCV, paneli podłogowych (pokoje),

plytek ceramicznych (łazienka); stolarka drzwiowa płytowa/MDF; stolarka okienna zespolona PCV.

Instalacje kompletne, c.o. i c.w. zasilane z dwufunkcyjnego kotła gazowego „Viessmann”.

Niezależnie lokal o znacznym stopniu zużycia związanego z okresem użytkowania.

Powierzchnia użytkowa lokalu

Powierzchnię wycenianego lokalu mieszkalnego ustalono na podstawie zapisów wieczystoksięgowych. Wynosi ona odpowiednio 65,25m².

Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

Aktem prawnym regulującym zasady wyceny nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych zdecydowano się określić wartość poprzez porównanie wycenianej nieruchomości do transakcji podobnymi nieruchomościami lokalowymi, jako najbardziej precyzyjnym podejściem metodycznym w wycenie. Wobec postawionego zadania wyceny dokonano z zastosowaniem:

- podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Podejście porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Zgodnie z artykułem 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Podejście porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Polega ono 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.”* (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Procedura szacowania - metoda porównywania parami:

(nota interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych;

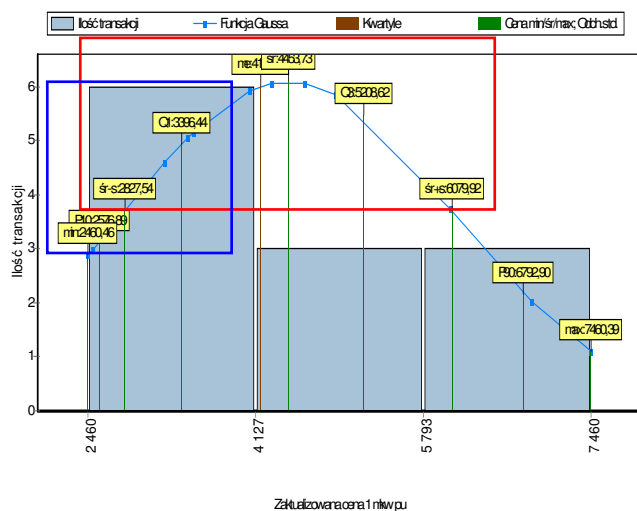
Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych

Biorąc pod uwagę lokalny charakter rynku lokali mieszkalnych a także z uwagi na ich typ i rodzaj, do rozważań przyjęto lokalny rynek miasta ze szczególnym uwzględnieniem analogicznego segmentu rynku wtórnego w podobnych technologicznie budynkach typu wielorodzinnego.

- Obszar badania rynku:** Miasto Czechowice-Dziedzice, obręb Czechowice;
starano się wybrać transakcje z porównywalnej strefy miejskiej.
- Rodzaj rynku:** Analiza dotyczy rynku praw do nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, usytuowanych w budynkach oddanych do użytkowania w zbliżonym okresie czasu (lata przedwojenne); p.u. rzędu $40 \div 80 \text{ m}^2$.
- Okres badania rynku:** W procedurze wyceny przyjęto dwuletni okres badania rynku.
Uwzględniając jednak zasadę ostrożności szacowania starano się wybrać transakcje jak najbardziej zbliżone czasowo do daty wyceny.
Dla poprawnego odwzorowania zachodzących lokalnie trendów szczegółowo analizowano zmiany cen w czasie.

Wnioski z analizy ogólnej:

- Stan i stopień rozwoju rynku w analizowanym obszarze i okresie jest zadowalający. Liczba transakcji nie jest stosunkowo duża, jednak wystarczająca do przeprowadzenia poprawnej procedury porównywania i wyceny. Przedmiotowa nieruchomość jest przystawalna do uwarunkowań rynku lokalnego dla wybranego segmentu.
- W analizowanym okresie badania cen na terenie miasta Czechowice-Dziedzice (wyłącznie obręb Czechowice, w obszarze którego zlokalizowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny) odnotowano łącznie 12 wolnorynkowych transakcji lokalami usytuowanymi w budynkach oddanych do użytkowania w latach przedwojennych oraz o zbliżonej, porównywalnej p.u. rzędu $40 \div 80 \text{ m}^2$ (wyceniany lokal posiada pow. użytkową wynoszącą $65,25 \text{ m}^2$). Przeprowadzone szczegółowe analizy wskazują, iż najczęściej występująca cena transakcyjna uzyskiwana przy wtórnej sprzedaży podobnych lokali o funkcji mieszkalnej, znajdujących się w zbliżonych budynkach wielorodzinnych kształtuje się na lokalnym rynku w przedziale od 2 830 do 6 080 zł/m² p.u. (cena średnia $\pm$ odchylenie standardowe), przy cenie średniej rzędu 4 450 zł/m² p.u. (zaznaczono kolorem czerwonym), przy czym cena uzyskiwana za sprzedaż lokali znajdujących się w rejonie ul. Węglowej kształtuje się w zakresie od 2 460 do 3 450 zł/m² p.u. (zaznaczono kolorem niebieskim). W tym przypadku ceny sprzedażne niższe od przeciętnych dotyczą zazwyczaj mieszkań o częściowo pogorszonych rynkowo walorach techniczno-użytkowych (niezbyt korzystne położenie, gorszy stan techniczny, mniej atrakcyjna kondygnacja czy stosunkowo większa powierzchnia użytkowa), natomiast ceny wyższe od przeciętnych dotyczą zazwyczaj lokali o w większości poprawnych czy atrakcyjnych atrybutach. Nie bez znaczenia są również pozostałe atrybuty cenotwórcze nieruchomości. Obraz rozkładu i częstości występowania poszczególnych transakcji przedstawiono na poniższym wykresie.
- Niezależne badania rynku nieruchomości w przedmiotowym zakresie nie wskazują na jakiegokolwiek zróżnicowanie cenowe sprzedawanych lokali w zależności od powiązanych z nimi praw do gruntu (własność, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego).
- Trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje w okresie badania cen na realny wzrost podobnych nieruchomości rzędu 6,33% rocznie. Określony rynkowy współczynnik zmiany cen uwzględniono w niniejszej wycenie.



Czechowice-Dziedzice → wyłącznie obręb Czechowice (położenie lokalu)

nieruchomości lokalowe

- lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach z lat przedwojennych;

p.u. rzędu 40÷80m² (12 transakcji)

Rynek analogicznych nieruchomości lokalowych (lokali mieszkalnych)

Rynek najbardziej podobnych lokali mieszkalnych przyjętych na potrzeby wyceny, znajdujących się w podobnych z uwagi na okres użytkowania budynkach z lat przedwojennych, jak również jego analizę przedstawiają tabele poniżej (miasto Czechowice-Dziedzice, obręb Czechowice).

Zestawienie cech	Parametry cech nieruchomości (lokali) porównawczych		
	A	B	C
Data transakcji	2024-05-09	2024-06-31	2025-06-03
Adres (ulica)	Węglowa 66	Węglowa 106	Węglowa 62
Stan techniczny	średni	pogorszony	średni
Kondygnacja	parter	piętro	parter
Wielkość pow. użytkowej	57,30 m ²	55,90 m ²	42,00 m ²
Cena transakcyjna	185 000 zł	140 000 zł	145 000 zł
Zaktualizowana cena 1m ² p.u.	3 508,28 zł	2 711,35 zł	3 513,29 zł
Poprawka na czas transakcji	1,00	1,00	1,00
Skorygowana cena 1 m ² p.u.	3 508,28 zł	2 711,35 zł	3 513,29 zł

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy (ceny zaktualizowane)

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wartość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	3 513,29
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	2 711,35
Przedział cen	ΔC	zł/m ²	801,94
Liczba próbek			3
Liczba porównań			3
Odchylenie standardowe		zł/m ²	461,56

Ustalenie rodzaju i wag cech rynkowych

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na zróżnicowanie cen (wagi) zostały ustalone na podstawie wieloletnich analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie (monitoring rynku).

Ponieważ wszystkie transakcje lokalami „porównawczymi” stanowiącymi bezpośrednio podstawę wyceny znajdują się w jednakowym położeniu względem rozkładu osiedla (zurbanizowanie terenu, elementy infrastruktury społecznej oraz dostęp do komunikacji) zrezygnowano z atrybutu „położenie”, jako nie stanowiącego rynkowo uznawanej cechy różniacej. Procedurę porównywania i wyceny przeprowadzono odpowiednio.

Tabela wag cech rynkowych	
Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Stan techniczny lokalu	40 %
Kondygnacja (piętro)	40 %
Wielkość pow. użytkowej	20 %
Razem:	100 %

Zgodnie z §6.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych (poniższa tabela). Przyjęte skale ocen poszczególnych cech rynkowych (stopniowanych i rozumianych jako cechy różniące) odpowiadają poszczególnym „stanom”, jakie przyjmują konkretne atrybuty cenotwórcze nieruchomości podobnych znajdujących się w niniejszym zbiorze stanowiącym podstawę procedury wyceny („znajomość cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny” wynikająca z §6.1 Rozporządzenia).

Poszczególne skale ocen cech rynkowych (różniących) wynikają w tym przypadku z rzeczywistych zachowań uczestników analizowanego segmentu rynku nieruchomości (ogół warunków, w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości z uwzględnieniem elementarnych, złożonych cech rynku nieruchomości).

W takim rozumieniu skale ocen poszczególnych cech rynkowych znajdujących się w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny odwzorowują ponadto rynkowe „wartościowanie” współmierne do rzeczywistych „stanów” poszczególnych cech (im lepszy „stan” względem faktycznej skali ocennej konkretnej cechy, tym wyższa „nota cząstkowa” - korekta uzyskiwana w ramach tej cechy, uwzględniająca znane ceny (w zbiorze nieruchomości podobnych): minimalną, maksymalną, średnią, bądź przedział cenowy.

W ujęciu metodycznym przyjęta w wycenie, opisana powyżej skala znanych ocen cech rynkowych „wynikająca z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny” (§6.2 Rozporządzenia) jest wyrażona bezpośrednio poprzez przewidziane prawem procedury wyceny (§7 Rozporządzenia) i realizowana obliczeniowo poprzez utworzenie korekt kwotowych/współczynników korygujących stopniujących w sposób liniowy (regularny) poszczególne stopnie ocenne kolejnych cech rynkowych (różniących), oraz wynikających tylko i wyłącznie ze znanych cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę procedury porównywania i wyceny.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Stan techniczny lokalu	średni	Elementy wykończenia lokalu są utrzymane w stopniu umiarkowanym, występujące częściowe zużycie bez istotnych uszkodzeń; możliwe prace polegające na częściowym odnowieniu elementów wykończeniowych.
		pogorszony	Elementy wykończenia lokalu wykazują istotne ślady zużycia; wskazany remont polegający na gruntownym remoncie elementów wykończeniowych.
2	Kondygnacja (piętro)	I p.	Lokale usytuowane na kondygnacji I piętra są rynkowo najatrakcyjniejsze, w przeciwieństwie lokale znajdujące się na kondygnacji parteru są postrzegane jako najmniej atrakcyjne.
		parter/ostatnie	
3	Wielkość pow. użytkowej	średnia	Powierzchnie o wielkości rzędu 40÷60m ² .
		duża	Powierzchnie o wielkości rzędu 60÷80m ² .

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy. Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być niższa od wartości rynkowej jedynie z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji związane głównie ze skróconym okresem ekspozycji na rynku.

Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 20 %
Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	obniżenie 20%

Wnioski końcowe

- Określona wartość rynkowa nieruchomości według jej sposobu użytkowania, z uwzględnieniem stanu rynku oraz wszystkich istotnych atrybutów użytkowych (co szczegółowo opisano w treści opinii) odzwierciedla ceny rynkowe odnotowane w zawartych na rynku lokalnym wolnorynkowych transakcjach kupna-sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych.
- Określony wynik mieści się w zakresie cenowym właściwym dla segmentu lokali mieszkalnych znajdujących się w zbliżonych, starszych budynkach wielorodzinnych (analiza). Uzyskana wartość mieści się na poziomie wyższym od ceny średniej sprzedaży podobnych nieruchomości, co wynika z raczej korzystnych (w odniesieniu lokalnym), szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów.

Określone wartości - podsumowanie

Określona wartość rynkowa nieruchomości (lokalu mieszkalnego):

Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	65,25
Określona wartość jednostkowa nieruchomości (lokalu mieszkalnego)	3 083,92 zł
Udział upadłego	1/2
Określona wartość rynkowa udziału w nieruchomości (lokalu mieszkalnym)	100 613 zł
Przyjęta wartość nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży (obniżenie 20%)	80 490 zł
Przyjęta obecna wartość rynkowa udziału w nieruchomości	100 600 zł

Słownie wartość udziału: sto tysięcy sześćset złotych

Klauzule i zastrzeżenia

- Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) oszacowana w niniejszym operacie szacunkowym jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem jego obiektywnych atrybutów cenotwórczych.
- Określona wartość rynkowa prawa do lokalu nie zawiera podatku VAT.
- Określona wartość jest uzyskana na podstawie transakcji na rynku lokalnym, mieści się przedziale uzyskiwanych cen i spełnia parametry wartości rynkowej.
- Powierzchnię lokalu i jego stan prawny przyjęto na podstawie danych ksiąg wieczystych.
- Ocena stanu prawnego przedmiotu wyceny zamieszczona w opinii nie jest ekspertyzą prawną.
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Ocena stanu technicznego i stopnia zużycia zawarta w opinii nie jest ekspertyzą techniczną.
- Dokument nie może być wykorzystany do innych celów, niż określono.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze Zleceniodawcą ani stroną postępowania w żadnym stosunku służbowym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.

Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna wykonana w trakcie wizji lokalnej.
- Arkusz wyceny.
- Protokół badania księgi wieczystej (lokal).

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 15 września 2025 roku



Dokumentacja fotograficzna – stan obecny

Widok ogólny budynku, budynek gospodarczy (zaznaczono komórkę gosp.)



Lokal nr 6 – stan obecny





Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena minimalna = 2 711,35 zł

Cena maksymalna = 3 513,29 zł

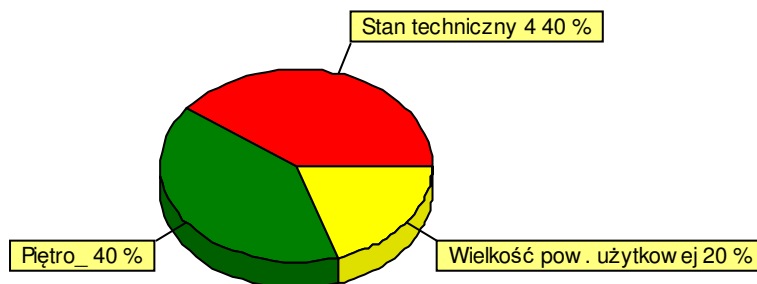
DELTA = 801,94 zł

Liczba próbek = 3

Liczba porównań = 3

Odchylenie standardowe = 461,56

Przyjęte cechy rynkowe



Wartości cząstkowe:

$W_x - 2\,711,35 = 2\,711,35 + (-160,39) = 2\,550,96$

$W_x - 3\,508,28 = 3\,508,28 + (-160,39) = 3\,347,89$

$W_x - 3\,513,29 = 3\,513,29 + (-160,39) = 3\,352,90$

Sposób obliczania wartości:

średnia arytmetyczna

Wartość wg wskaźnika:

3083,92 zł

słownie:

trzy tysiące osiemdziesiąt trzy zł. 92/100

Tabele porównawcze

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 3 508,28

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Piętro_	40%	320,78	i piętro	parter, ostatnie	320,78
Stan techniczny 4	40%	320,78	pogorszony	średni	-320,78
Wielkość pow.	20%	160,39	duża	mała	-160,39
Suma:					-160,39

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 2 711,35

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Piętro_	40%	320,78	i piętro	i piętro	0
Stan techniczny 4	40%	320,78	pogorszony	pogorszony	0
Wielkość pow.	20%	160,39	duża	mała	-160,39
Suma:					-160,39

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana 3 513,29

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartość cechy (nier.porównywana)	Poprawki [zł]
Piętro_	40%	320,78	i piętro	parter, ostatnie	320,78
Stan techniczny 4	40%	320,78	pogorszony	średni	-320,78
Wielkość pow.	20%	160,39	duża	mała	-160,39
Suma:					-160,39

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW KA1P/00070280/4

Stan prawny sprawdzono na podstawie aktualnych zapisów
Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Lokal mieszkalny nr 6 o pow. 65,25m² składający się z:

2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, komórki, piwnicy i pomieszczenia gosp.

Położenie w Czechowicach-Dziedzicach;

budynek nr 96 przy ul. Węglowej.

Dz. I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ":

Udział związany z własnością lokalu;

z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości KW KA1P/00063086/2
wynoszący 1943/10000 cz.

Nieruchomość objęta KW KA1P/00063086/2 obejmuje działki gruntu dz. 4074/94, 4074/95
obrębu 0001 Czechowice o łącznej pow. 0,0971 ha (zabudowanej budynkiem mieszkalnym z 1910 roku,
o pow. użytkowej 340,00m² oraz dwoma budynkami z komórkami gosp.),
stanowiącej współwłasność "Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej"
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Brzeszczach w 2500/10000 cz.,
w pozostałej części właścicieli wyodrębnionych lokali
w przypadających im odpowiednio udziałach ułamkowych.

Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono na rzecz:

- Marii Korolevy c. Vladimira i Valentyny w 1/2 cz.
- Sławomira Tomasza Kacuga s. Zbigniewa i Bożeny w 1/2 cz.

Dz. III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA":

- Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową
w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości
na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów
zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
- Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;
ogłoszenie upadłości Sławomira Kacuga osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej na mocy
postanowienia sądu rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 22.07.2025 r., sygn. akt BB1B/GU/332/2025.

Dz. IV - "HIPOTEKA":

Hipoteka umowna w kwocie 218.073,69 zł na rzecz Getin Noble Bank Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 3 września 2025 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Michał Smoter

43-300 Bielsko-Biała, Wiśniowa 10 / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018830

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

na okres: 18/06/2025 - 17/06/2026

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 333.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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