

OPERAT SZACUNKOWY

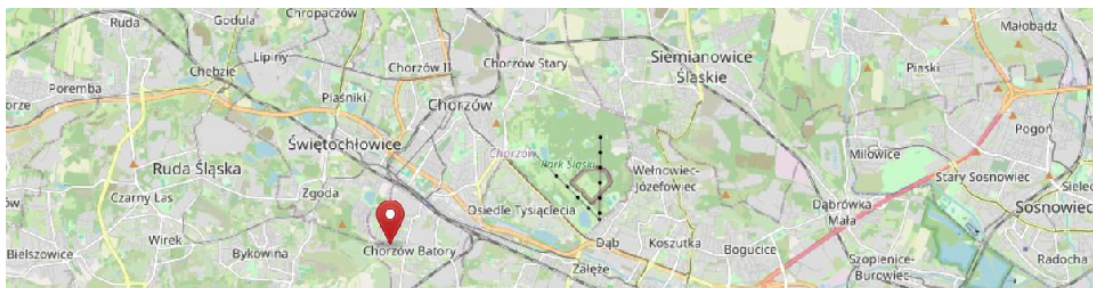
NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA O FUNKCJI MIESZKALNEJ

Lokal mieszkalny **nr 7** znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym
w **Chorzowie** przy **ul. Prostej nr 8B**, woj. śląskie

Dla lokalu założona jest księga wieczysta nr **KA1C/00028624/6**

Dla gruntu założona jest księga wieczysta nr **KA1C/00012067/8**

Księgi wieczyste są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu:

BARBARA WŁODARCZYK
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
NUMER UPRAWNIENI: 7282

CHORZÓW, 20.07.2026 r.



Barbara Elżbieta
Włodarczyk

Elektronicznie podpisany
przez Barbara Elżbieta
Włodarczyk
Data: 2026.07.27 12:30:51
+02'00'

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Województwo śląskie	Adres przedmiotu wyceny		
	Powiat M. Chorzów	Gmina M. Chorzów	Miasto Chorzów
	Ulica Prosta	Nr budynku 8B	Nr lokalu 7
Opis przedmiotu wyceny	Rodzaj lokalu: mieszkalny		Kondygnacja: 3
	Powierzchnia użytkowa [m ²]: 38,20		
	Układ funkcjonalny:		pokój, pokój z kuchnią, łazienka, przedpokój
	Pomieszczenie przynależne:		piwnica o pow. 4,95 m²
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania		prawo odrębnej własności
	Nr KW dla nieruchomości lokalowej		KA1C/00028624/6
	Nr KW dla nieruchomości gruntowej		KA1C/00012067/8
	Obręb		0003
	Nieruchomość wspólna		części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz części gruntu oznaczonego jako działka ewid. nr 874/27, 872/27 obrębu 0003 o łącznej powierzchni 1782 m ² (zgodnie z zapisami w księdze wieczyste)
	Udział w nieruchomości wspólnej		240/10000
	STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY		
	WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ		
	ZADOWALAJĄCY		
Płynność /okres ekspozycji na rynku	do 6 miesięcy		
Przedmiot wyceny	nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej		
Zakres wyceny	prawo własności udziału 1/3 w nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej		
Stan	według stanu na wizji lokalnej		
Cel wyceny	dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym		
Metodologia wyceny	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA PORÓWNYWANIA PARAMI		
WARTOŚĆ	WARTOŚĆ RYNKOWA		71 000 zł
	UDZIAŁU 1/3		SŁOWNIE: SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH
	WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ		
Data sporządzenia operatu:	20.07.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć	BARBARA WŁODARCZYK RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY NUMER UPRAWNIENI: 7282		



SPIIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	12
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	17
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	22
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	23
12. ZAŁĄCZNIKI	25

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny	NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA O FUNKCJI MIESZKALNEJ
Księga wieczysta nieruchomości lokalowej	KA1C/00028624/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Księga wieczysta nieruchomości wspólnej	KA1C/00012067/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Adres	CHORZÓW UL. PROSTA 8B/7 WOJ. ŚLĄSKIE
Powierzchnia użytkowa	38,20 m ²
Położenie na piętrze	2 piętro
Układ funkcjonalny	pokój, pokój z kuchnią, łazienka, przedpokój
Pomieszczenie przynależne	piwnica o pow. 4,95 m ²
Nieruchomość wspólna	części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz części gruntu oznaczonego jako działka ewid. nr 874/27, 872/27 z obrębu 0003 o łącznej powierzchni 1782 m ² (zgodnie z zapisami w księdze wieczystej)
Udział w nieruchomości wspólnej	240/10000
STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY	
WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ	
ZADOWALAJĄCY	

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/3 nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej według **stanu na dzień wizji lokalnej** oraz cen aktualnych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości praw do przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie od Zamawiającego. Zamawiający: **SYNDYK MASY UPADŁOŚCIOWEJ TOMASZA FRĄCKOWIAKA - SZYMON MOJZESOWICZ.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- M. Prystupa, „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”, Zakrzewo 2014, Replika,
- J. Dydenko, „Szacowanie nieruchomości – rzeczoznawstwo majątkowe”, Warszawa 2015, Wolters Kluwer.

3.4. Źródła danych merytorycznych

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny

- Oględziny nieruchomości
- Księga wieczysta
- Dokumentacja planistyczna

W zakresie dotyczącym informacji o rynku nieruchomości

- Dane z analizy aktów notarialnych
- Dostępne badania i analizy rynku nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego	- 20.07.2026 r.
Data określenia wartości przedmiotu wyceny	- 24.06.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 24.06.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	- 24.06.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego przedmiotowego lokalu

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

 KSIĘGA WIECZYSTA

Typ księgi	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Numer księgi wieczystej	KA1C/00028624/6		
Podmiot prowadzący	SĄD REJONOWY W CHORZOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH		

DZIAŁ I – O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)			
Lokal			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. CHORZÓW, CHORZÓW M., CHORZÓW
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	PROSTA 8 B 7
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA O POW. UŻYTK. 4,95 M2 - 1		
Kondygnacja	3,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydzielono lokal)	Lp. 1.	KA1C / 00012067 / 8	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	43,1500 M2		

DZIAŁ I – SP (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	240 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wydzielono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wydzielono lokal	KA1C / 00012067 / 8	1

DZIAŁ II (WŁASNOŚĆ)			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / KA1C / 5511 / 26 / 1 - 2026-06-24, 13:55:55 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3 1 / 2	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIA ELŻBIETA FRĄCKOWIAK, CZESŁAW, ZOFIA, 58012902609		
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4 1 / 2	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANDRZEJ FRĄCKOWIAK, KAZIMIERZ, IRENA, 53072802191		

DZIAŁ III (PRAWA, ROZSZCZENIA I OGRANICZENIA)			
---	--	--	--

OPERAT SZACUNKOWY
CHORZÓW UL. PROSTA 8B/7, WOJ. ŚLĄSKIE

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1. DZ. KW. / KA1C / 5511 / 26 / 2 - 2026-06-24, 13:56:30 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCZĄCEGO WŁAŚCIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZARUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1. PREZYDENT MIASTA CHORZÓW WYKONUJĄCY ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ, CHORZÓW
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
DZIAŁ IV (HIPOTEKA)	
BRAK WPISÓW	

Aktualność wpisów w księdze wieczystej sprawdzono poprzez elektroniczny dostęp do Podsystemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Numer księgi wieczystej	KA1C/00012067/8
Podmiot prowadzący	SĄD REJONOWY W CHORZOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

DZIAŁ I – O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)	
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	874/27
Identyfikator działki	246301_1.0003.AR_2.874/27
Obreś ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, M. CHORZÓW, CHORZÓW M., CHORZÓW
Ulica	PROSTA 8 A, 8 B, 8 C
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00008412 /
Lp. 2.	---
Numer działki	872/27
Identyfikator działki	246301_1.0003.AR_2.872/27
Obreś ewidencyjny (numer)	0003
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, M. CHORZÓW, CHORZÓW M., CHORZÓW
Ulica	PROSTA 8 A, 8 B, 8 C
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00008412 /
Obszar całej nieruchomości	
1782,00 M2	
Budynki	
Lp. 1.	---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, M. CHORZÓW, CHORZÓW M., CHORZÓW
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PROSTA 8 A; PROSTA 8 B; PROSTA 8 C
Powierzchnia użytkowa budynku	548,00 M2
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. / 00008412 /
DZIAŁ I – SP (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II (WŁASNOŚĆ)	

Właściciele	
Lp. 1.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 2 6979 /10000 ---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOMUNALNIK", CHORZÓW
Właściciele wyodrębnionych lokali	
W TYM M.IN.	
Lp. 2.	---
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	240/10000
Wyodrębniony lokal	Numer księgi KA1C / 00028624 / 6
	Numer lokalu 7
DZIAŁ III (PRAWA, ROZSZCZENIA I OGRANICZENIA)	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	USTANOWIONA NIEODPŁATNIE NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA: 1. PRAWIE KORZYSTANIA Z DZIAŁEK GRUNTU NR 874/27 I 872/27 ORAZ Z POMIESZCZENIA POSADOWIONEGO NA TYCH DZIAŁKACH, W ZAKRESIE NIEZBEDNYM DO PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH W CELU PODAWANIA CIEPŁA ZA POMOCĄ URZĄDZEŃ, 2. PRAWIE NIEUTRUDNIENIEGO, NIEOGRANICZONEGO W CZASIE I MIEJSCU, SWOBODNEGO WSTĘPU LUB WJAZDU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH DOSTAWCY ORAZ KĄŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH, W TYM SPRZĘTEM CIEPKIM NA TEREN NIERUCHOMOŚCI, OBCIĄŻONEJ SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM EKSPLOATACJI, NAPRAWĄ I USUWANIEM AWARI, ROZBUDOWĄ, KONSERWACJĄ I REMONTAMI, MODERNIZACJĄ, PRZEBUDOWĄ URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI, PRZY CZYM PO KĄŻDORAZOWYM DOKONANIU OPISANYCH CZYNNOŚCI I PRAC DOSTAWCA ORAZ KĄŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH ZOBOWIĄZANY BĘDZIE DO PRZYWRÓCENIA NA WŁASNY KOSZT NIERUCHOMOŚCI DO STANU POPRZEDNIEGO W TERMINIE 14 DNI, LICZĄC OD DNIA ZAKOŃCZENIA PRAC
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. TAURON CIEPŁO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KATOWICE, 242734832, 0000396345
DZIAŁ IV (HIPOTEKA)	
BRAK WPISÓW	

Aktualność wpisów w księdze wieczystej sprawdzono poprzez elektroniczny dostęp do Podsystemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych.

Dostęp do drogi

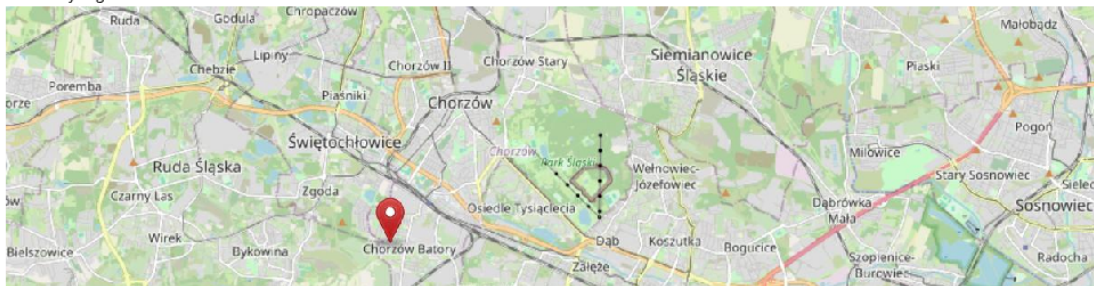
DOSTĘP DO DROGI ¹	
Opis dostępu	Bezpośredni dostęp do działki stanowiącej drogę dojazdową we własności Gminy (grupa rejestrowa 4)

¹ Stwierdzono na podstawie badania stanu prawnego działek dojazdowych na stronie geoportalu oraz badania księgi wieczystej

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

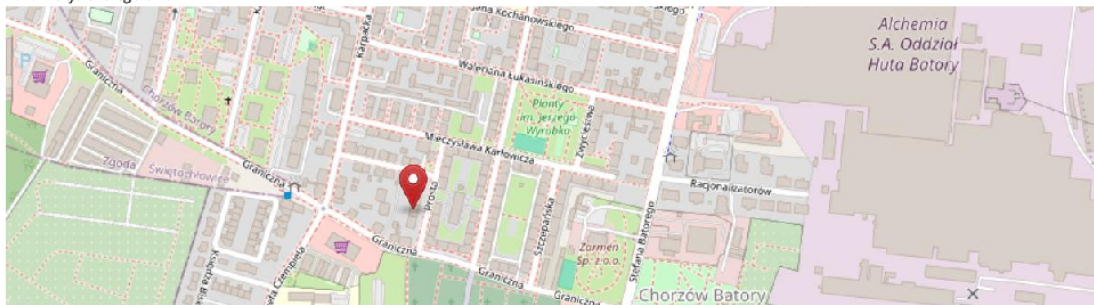
Lokalizacja ogólna



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Chorzów – miasto na prawach powiatu położone w południowej Polsce na terenie województwa śląskiego i Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego o całkowitej powierzchni 33 km². Chorzów pełni ważną rolę w rozwoju gospodarczym regionu stanowiąc jeden z centralnych ośrodków konurbacji górnośląskiej. Na jego terenie zgodnie z danymi GUS mieszka około 100 tys. osób. Miasto graniczy z Katowicami, Rudą Śląską, Świętochłowicami, Siemianowicami Śląskimi, Piekarami Śląskimi oraz Bytomiem. Na terenie miasta znajduje się wiele ważnych kulturowo i historycznie obiektów, a także terenów m.in. Planetarium Śląskie, Śląski Ogród Zoologiczny, Rosarium, Hala Wystawowa „Kapelusz”, zabytkowy dawien hotel Graf Reden, w którym znajduje się Teatr Rozrywki, Wieża Szybową, ratusz oraz wiele obiektów sakralnych. Chorzów jest też siedzibą zamiejscowych wydziałów uczelni wyższych m.in. Wyższej Szkoły Bankowej, czy Górnośląskiej Wyższej Szkoły Przedsiębiorczości. Przez teren miasta przebiegają główne ciągi komunikacyjne, które zapewniają bardzo dobre połączenia o charakterze lokalnym, regionalnym, jak i krajowym (połączenia drogowe, kolejowe). Ponadto na terenie miasta znajduje się wiele małych i średnich przedsiębiorstw. Chorzów jest również atrakcyjną lokatą kapitału dla potencjalnych inwestorów. Dzięki takiej lokalizacji w mieście powstało wiele możliwości o charakterze inwestycyjnym, a także stworzono wiele miejsc pracy, co ma odzwierciedlenie w malejącej od kilku lat stopie bezrobocia rejestrowanego na terenie miasta.²

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Odległość od urzędu miejskiego	Okolo 4 km
Najbliższe sąsiedztwo	Zabudowa mieszkaniowa, handlowo – usługowa, cmentarz
Dostęp do nieruchomości	Zapewnia transport publiczny oraz transport własny

Wszystkie odległości mierzone jako ruch pieszego

² <http://katowice.stat.gov.pl/>, <http://bdl.stat.gov.pl>

Najbliższe sąsiedztwo



5.2.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

NIERUCHOMOŚĆ STANOWIĄCA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNĄ	
Numer działki ewidencyjnej	874/27, 872/27
Obręb	0003
Kształt	w obrysie figury geometrycznej zbliżonej do równoległoboku
Zagospodarowanie na dzień wizji lokalnej	zabudowa, nawierzchnie utwardzone, roślinność, elementy małej architektury
Mapa poglądowa	

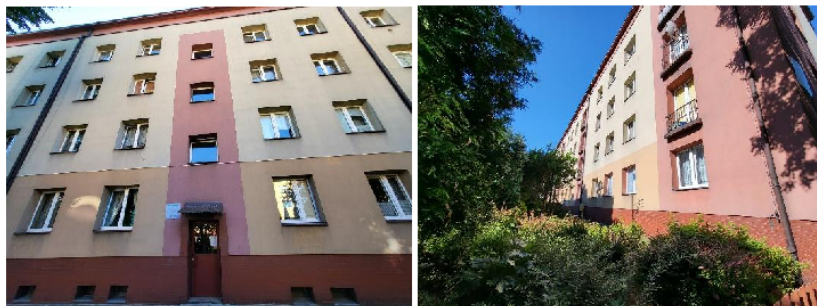
5.2.3. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Dostęp do sieci ³	▪ energia ▪ woda ▪ kanalizacja ▪ gaz ▪ c.o.
------------------------------	---

³ Zgodnie z informacją od przedstawiciela właściciela nieruchomości oraz geoportalem krajowym

5.2.4. Opis zabudowy

BUDYNEK



INFORMACJE O BUDYNKU

Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Części wspólne	- okładziny ściennie i podłogowe - brak dźwigu osobowego - kondygnacja podziemna
Instalacje	- elektroenergetyczna z sieci - wodociągowa z sieci - kanalizacyjna z sieci - gazowa z sieci - c.o. z sieci

Uwaga! W/w rozwiązania i informacje przyjęto zgodnie z informacją od przedstawiciela właściciela. Opis nie stanowi ekspertyzy w myśl przepisów

5.2.5. Opis lokalu

INFORMACJE O LOKALU

Rodzaj lokalu	mieszkalny
Powierzchnia użytkowa	38,20 m ²
Położenie na piętrze	2 piętro
Układ funkcjonalny	pokój, pokój z kuchnią, łazienka, przedpokój

ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWO - WYKOŃCZENIOWE LOKALU WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ

STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY	OCENA: „ZADOWALAJĄCY”
Okładziny ściennie i podłogowe wykonane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna i wejściowa. Zabudowa kuchenna. Biały montaż łazienkowy (wanna, misa wc, zlew). Dostęp do instalacji (woda, energia, kanalizacja, gaz, c.o. c.w.u). Widoczne ubytki, zabrudzenia, konieczne prace konserwacyjne i poniesienie dodatkowych nakładów celem podniesienia stanu techniczno - użytkowego.	

Uwaga! W/w rozwiązania przyjęto zgodnie z informacją od właściciela oraz na podstawie oględzin. Opis nie stanowi ekspertyzy w myśl przepisów.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ

Rodzaj dokumentu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Podstawa	Uchwała nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów
Ustalenia dotyczące terenu	MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ /G – TERENY OBSZARÓW GÓRNICZYCH

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

OGÓLNA SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Województwo śląskie jest regionem gęsto zaludnionym, sprzyjającym podejmowaniu inwestycji, a więc i tworzeniu nowych miejsc pracy. Można więc spodziewać się, że dzięki większym możliwościom na rynku pracy społeczeństwo posiada większe możliwości nabywcze, a więc decyduje się na zakup/sprzedaż nieruchomości na rynku.

Najczęściej występującymi transakcjami na rynku nieruchomości są transakcje lokalami mieszkalnymi. Transakcje te nie wymagają stosunkowo wysokich nakładów kapitałowych (w porównaniu do innych rodzajów nieruchomości) i każdy podmiot o odpowiednich zdolnościach finansowych może przystąpić do nich w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Śląski rynek nieruchomości jest rynkiem atrakcyjnym. W ostatnich latach na jego terenie powstało i dalej powstaje kilkanaście inwestycji mieszkaniowych (deweloperzy mieszkaniowi są głównie aktywni na terenie miast na prawach powiatu lub miast będących siedzibą gminy). Inwestycje te w większości przypadków są realizowane w bliskiej odległości od infrastruktury handlowo – usługowej, transportu miejskiego, obiektów oświaty, a także terenów rekreacyjnych.

Wielość inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych wynika również z uregulowania, ujednolicenia i stabilności uwarunkowań prawnych w zakresie działalności deweloperskiej m.in. poprzez narzucone ramy w tzw. ustawie deweloperskiej.

Co więcej, co raz większa świadomość nabywców na rynku, dostęp do informacji cenowych, raportów rynkowych, warunków planistycznych, czy ofert konkurencji sprawiają, że oczekiwania potencjalnych inwestorów rosną, co z kolei stymuluje deweloperów do większej staranności i troski o jakość, estetykę oraz realizację projektów zgodnie z przepisami i sztuką budowlaną.

Społeczeństwo stale również dąży do podnoszenia jakości życia, w tym zamieszkania i wymiany zasobów. Z uwagi na uwarunkowania geograficzne, historyczne, polityczne i gospodarcze kraju oraz regionu, w sposób ciągły prowadzone są działania mające na celu wyrównanie poziomu życia do największych rynków. Stąd popyt na tego typu nieruchomości powoduje powstawanie nowych inwestycji, nie tylko na rynku deweloperskim.

Analitycy zauważają, że po kilku kwartałach stagnacji wreszcie wzrosła nowa podaż. Mimo to póki co, sprzedaż wyraźnie przewyższała nową podaż i w efekcie oferta mieszkaniowa zmalała. Wyższa sprzedaż i nienadążająca za nią nowa podaż oznaczają wejście rynków w fazę wyraźnej nadwyżki popytu. Analitycy wnioskują, że jeśli deweloperzy nie zwiększą nowej podaży, to będą musieli sztucznie ograniczać sprzedaż, a nierównowaga ta zaowocuje szybkim wzrostem cen.

Zgodnie z danymi analityków w I kwartale 2026 roku rynek był kolejnym kwartałem z wyraźnym wzrostem sprzedaży na rynku nowych mieszkań. Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec pierwszego kwartału były w większości miast pod wpływem nowej podaży. Pierwszy kwartał 2026 roku przyniósł pogłębienie różnic między miastami pod względem relacji popytu i podaży. Analitycy zauważają, że nieprzewidywalność obecnej sytuacji geopolitycznej ma wpływ na inflację, gospodarkę, oprocentowanie kredytów, czy koszt nowych inwestycji. Trudno dziś przewidzieć zarówno skalę wzrostów i to, jak długo wszystko potrwa. Paradoksalnie, w pierwszym okresie może się to okazać korzystne z perspektywy deweloperów. Klienci szybko rozumieją, że gotowe lub prawie gotowe mieszkania to produkt niezagrożony sytuacją geopolityczną, bo cena i termin dostarczenia są znane.⁴

⁴ Raport mieszkaniowy JLL za I kwartał 2026 roku

W związku z powyższym, co raz więcej się inwestuje, powstają nowe projekty mieszkaniowe polegające na adaptacji, modernizacji lub całkowitej budowie nowych obiektów budowlanych. Na terenie miasta jest realizowanych/zostało zrealizowanych kilka znaczących dla lokalnego inwestycji dla lokalnego społeczeństwa m.in. „Osiedle Kościuszki” przy ul. Kościuszki, „Murapol Osiedle Wolka” przy ul. Odległej, „Apartamenty przy parku” przy ul. Kaszubskiej, czy też „Panorama Reden” przy ul. Piotr Skargi.



Źródło: <https://osiedlekosciuszki.jwc.pl> <https://murapol.pl/oferta/chorzow/murapol-osiedle-wolka>, <http://apartamentyprzyparku.eu>, <https://panoramareden.pl>

Można ponadto twierdzić, iż bliskie położenie miasta od głównych szlaków komunikacyjnych w regionie, a także położenie w niedalekiej odległości od Katowic – miasta posiadającego status miasta wojewódzkiego, dalej korzystny dostęp do wszystkich elementów infrastruktury miejskiej sprawiają, że podmioty chętnie inwestują na rynku w tego typu lokale w tej części Śląska.

Na dzień dokonania oględzin przedmiotu wyceny oraz datę określenia wartości trwające działania zbrojne za granicą kraju – Ukrainie. Trudna do przewidzenia sytuacja polityczna, finansowa, gospodarcza, która ma wpływ na sytuację na rynkach nie tylko związanych z nieruchomościami, ale związanych z każdą dziedziną życia.

Trudna do przewidzenia sytuacja, która ma wpływ również na mechanizmy popytowo – podażowe oraz ceny, a także zachowania podmiotów będących uczestnikami rynku, którzy realizują swoje potrzeby mieszkaniowe, życiowe, czy finansowe. Występująca inflacja (obecnie ogłoszona na poziomie 2,5%), wysokie stopy procentowe, wynikające z tego tytułu ograniczenia w zdolności kredytowej indywidualnych gospodarstw domowych.

Wskaźnik cen
towarów i usług...

102,5
M06 2026

Wskaźnik cen
produkcji...

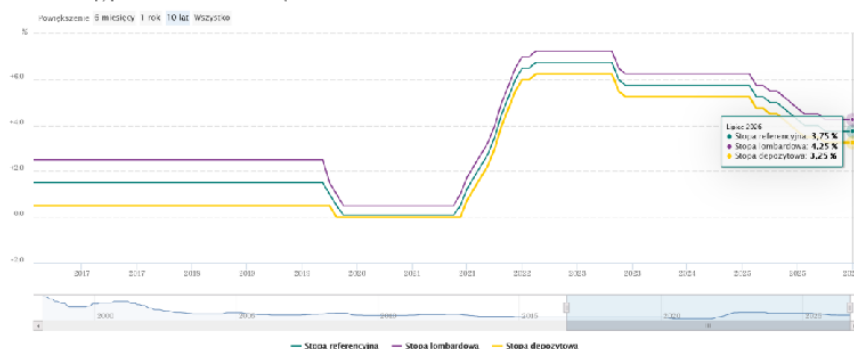
102,4
M05 2026

Wskaźnik cen
produkcji...

105,5
M04 2026

Źródło: <https://dbw.stat.gov.pl/dashboard/12>

Podstawowe stopy procentowe NBP na koniec miesiąca



Źródło: <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/podstawowe-wykresy/>

Podmioty obsługujące rynek z dużą ostrożnością podchodzą do mechanizmów cenowych, czy określania zachowań inwestorów i planowania przyszłych wydatków.

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RODZAJ RYNKU: rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej

OBSZAR BADANIA: Chorzów

OKRES BADANIA: 1 rok poprzedzający datę oględzin i badania stanu nieruchomości

Analizą objęto rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej na terenie **CHORZOWA** w okresie **1 roku** poprzedzającego datę oględzin i badania stanu nieruchomości. Transakcje te dotyczyły lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w różnym stanie technicznym, zróżnicowanej liczbie kondygnacji. Odnotowano łącznie **143 TRANSAKcje**. Z analizy odrzucono transakcje o cechach i cenach skrajnie odbiegających od rynku.

A) DANE Z ANALIZY „JEDNOSTKOWE CENY TRANSAKCYJNE”

C _{MAX}	10282,78 zł/m ²
C _{MIN}	1934,98 zł/m ²

ŚREDNIA	6096,85 zł/m ²
MEDIANA	5967,28 zł/m ²

Zauważono, że największą liczbę transakcji sprzedaży odnotowano w przedziale cenowym powyżej 5000 zł/m² do 6000 zł/m², co stanowi około 22% wszystkich zawartych transakcji. Najmniej transakcji odnotowano w przedziale powyżej 10000 zł/m² (około 3% transakcji).

B) DANE Z ANALIZY „CAŁKOWITA CENA TRANSAKCYJNA”

MAX	760 000 zł
MIN	80 000 zł

ŚREDNIA	≈ 296 000 zł
MEDIANA	270 000 zł

Najwięcej transakcji odnotowano w przedziale powyżej 200 000 zł do 300 000 zł, co stanowi odpowiednio około 37%. Najrzadziej obracano nieruchomościami o całkowitej cenie transakcyjnej powyżej 700 000 zł – odnotowano wyłącznie około 0,7% aktów notarialnych.

Podczas przeprowadzonej analizy zauważono kilka cech rynkowych wpływających na wysokość cen na rynku. Stwierdzono, że wyższe ceny jednostkowe osiągają lokale mieszkalne, które są w podwyższonym stanie techniczno – użytkowym.

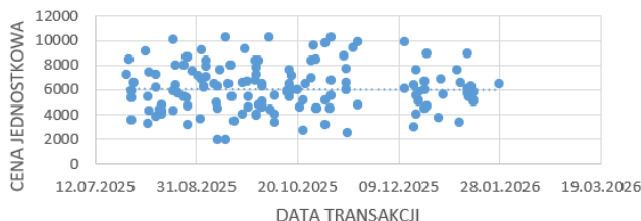
Biorąc pod uwagę charakter przedmiotu wyceny oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej określono w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami.

OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO

Zgodnie z zasadami wyceny i procedurą porównywania nieruchomości konieczne jest sprowadzenie cen nieruchomości na moment wyceny. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjmowane do obliczeń pochodzą z różnych okresów, stąd występuje konieczność ich sprowadzenia do jednego ustalonego punktu w czasie – daty, na którą określa się wartość nieruchomości. W związku z tym oblicza się współczynnik trendu zmiany cen transakcyjnych.

Na dzień dokonania oględzin przedmiotu wyceny oraz datę określenia wartości trwające działania zbrojne za granicą kraju. Trudna do przewidzenia sytuacja polityczna, finansowa, gospodarcza, która ma wpływ na sytuację na rynkach nie tylko związanych z nieruchomościami, ale związanych z każdą dziedziną życia. Trudna do przewidzenia sytuacja, która ma wpływ również na mechanizmy popytowo – podażowe oraz ceny, a także zachowania podmiotów będących uczestnikami rynku, którzy realizują swoje potrzeby mieszkaniowe, życiowe, czy finansowe. Występująca inflacja, wysokie stopy procentowe, wynikająca

z tego tytułu ograniczona zdolność kredytowa gospodarstw domowych. Podmioty obsługujące rynek z dużą ostrożnością podchodzą do mechanizmów cenowych, czy określania zachowań inwestorów i planowania przyszłych wydatków.



Z przeprowadzonej analizy wynika, iż na tak sformułowanym i analizowanym rynku była **nie odnotowano widocznej tendencji zmiany cen na skutek upływu czasu**. Przy badaniu statystycznej istotności upływu czasu na ceny transakcyjne posłużono się m.in. analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej, doświadczeniem na innych rynkach oraz dostępnymi analizami rynkowymi. Należy jednak wskazać, iż na skutek obecnie panującej sytuacji oraz trudnej do przewidzenia sytuacji gospodarczej, finansowej i politycznej kraju z uwagi na trwające działania zbrojne za granicą trudno przewidzieć tendencję cen z uwagi na wahające wskaźniki gospodarcze, sytuację polityczną i finansową, ingerencję w w/w systemy z uwagi na przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu skutków obecnych mechanizmów.

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

WPROWADZENIE

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zgodnie z art. 150 ust. 1,2.:

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony)
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z **art. 151 ust. 1** tej samej ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości §3 ust. 1:

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

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY

Zgodnie z Art. 154. ust. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku 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.

Art. 152. 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.

Biorąc pod uwagę charakter przedmiotu wyceny oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej określono w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 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.

Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

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

W związku z powyższym przy **zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami**:

1. na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
2. określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
3. dokonano wyboru nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej,
4. porównano cechy wycenianej nieruchomości z nieruchomościami wybranymi do porównań,
5. obliczono poprawki uwzględniające różnice cech pomiędzy nieruchomością wycenianą a wybranymi do porównań nieruchomościami,
6. określono ceny jednostkowe każdej nieruchomości po uwzględnieniu poprawek,
7. określono wartość nieruchomości wycenianej jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach przy uwzględnieniu liczby jednostek porównawczych.

Ostatecznie wartość prawa przedmiotu wyceny
określono za pomocą wzoru:

$$W_R = W_{M^2} \times P$$

gdzie:

W_R – wartość prawa szacowanej nieruchomości

W_{M^2} – jednostkowa wartość 1 m² prawa szacowanej nieruchomości po dokonanych poprawkach

P – powierzchnia użytkowa

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Wartość określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

TRANSAKcje PRZYJĘTE DO ANALIZY

W ramach przeprowadzonej analizy posiadanej bazy transakcji ustalono 5 transakcji nieruchomości podobnych o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Transakcje nieruchomości najbardziej podobnych zaprezentowane zostały w poniższej tabeli.

Transakcje nieruchomości podobnych

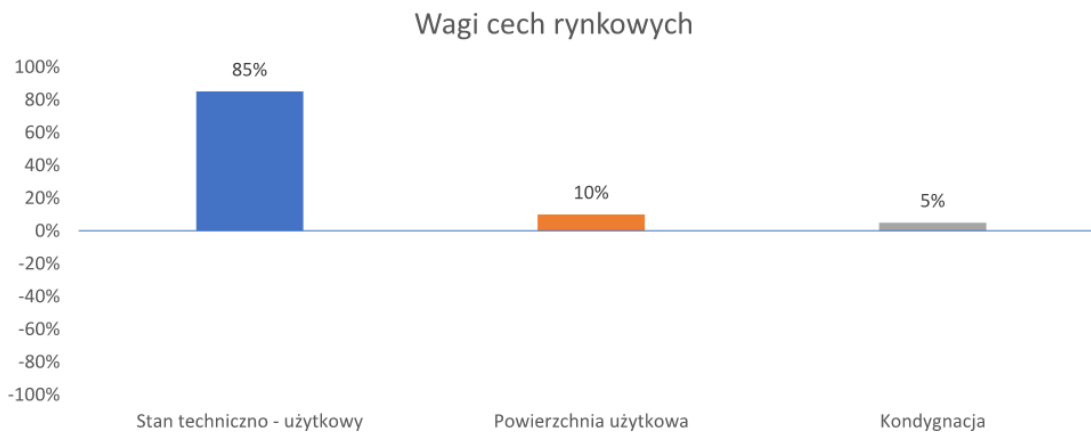
Lp.	Data transakcji	Ulica/Plac	Cena trans. NETTO [zł]	Pow. użytkowa [m ²]	Cena jedn. NETTO [zł/m ²]
1.	16.10.2025	Farna	349 000	46,10	7 570,50
2.	24.10.2025	Kaliny	233 000	36,30	6 418,73
3.	03.10.2025	Gagarina	240 000	38,30	6 266,32
4.	26.09.2025	Batorego	210 000	38,70	5 426,36
5.	03.10.2025	Gagarina	225 000	47,80	4 707,11

Analiza rynku według ustalonych kryteriów wykazała 5 najbardziej zbliżonych pod względem cech nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej jako przedmiotu prawa własności do nieruchomości wycenianej. Dalsza analiza pozwoliła na wyodrębnienie najbardziej podobnych, które zostaną wykorzystane bezpośrednio w wycenie nieruchomości.

$C_{\max}$ [zł/m ²]	$C_{\min}$ [zł/m ²]	$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ [zł/m ²]	$C_{\text{śr}}$ [zł/m ²]
7 570,50	4 707,11	2 863,39	6 077,80

USTALENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

W wyniku dalszej analizy ustalono, że cechami rynkowymi mającymi wpływ na rozstęp cenowy są: stan techniczno – użytkowy, powierzchnia użytkowa, kondygnacja, co obrazuje poniższy graf:



Przy określaniu wielkości wag rynkowych posłużono się analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej oraz doświadczeniem na innych rynkach.

Opis cech rynkowych oraz ich wagi cech prezentuje poniższa tabela:

Cechy rynkowe i ich ocena

CECHA RYNKOWA	WAGA CECHY	OCENA	OPIS
STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY	85%	STANDARDOWY (4)	DOBREJ I ŚREDNIEJ JAKOŚCI MATERIAŁY, TYPOWEJ JAKOŚCI ROZWIĄZANIA WYKOŃCZENIOWE
		PRZECIĘTNY (3)	PRZECIĘTNEJ JAKOŚCI MATERIAŁY, PRZECIĘTNEJ JAKOŚCI ROZWIĄZANIA WYKOŃCZENIOWE, KONIECZNE PRACE KONSERWACYJNE I PONIESIENIE DODATKOWYCH NAKŁADÓW CELEM PODNIESIENIA STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO
		ZADOWALAJĄCY (2)	ŚREDNIEJ I PODSTAWOWEJ JAKOŚCI MATERIAŁY, PODSTAWOWEJ JAKOŚCI ROZWIĄZANIA WYKOŃCZENIOWE, KONIECZNE PRACE KONSERWACYJNE I PONIESIENIE DODATKOWYCH NAKŁADÓW CELEM PODNIESIENIA STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO
		NIKI (1)	PODSTAWOWEJ JAKOŚCI MATERIAŁY, PODSTAWOWEJ JAKOŚCI ROZWIĄZANIA WYKOŃCZENIOWE, KONIECZNE PRACE KONSERWACYJNE I PONIESIENIE DODATKOWYCH NAKŁADÓW CELEM PODNIESIENIA STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	10%	KORZYSTNA (1)	DO 40 M ²
		ŚREDNIO KORZYSTNA (1)	POWYŻEJ 40 M ²
KONDYGNACJA	5%	KORZYSTNA (1)	KONDYGNACJA INNA NIŻ OSTATNIA
		ŚREDNIO KORZYSTNA (1)	KONDYGNACJA OSTATNIA

Poszczególne zakresy kwotowe dla każdej z cech rynkowych pokazano w poniższej tabeli:

Zakresy kwotowe

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1.	STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY	85%	2433,88
2.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	10%	286,34
3.	KONDYGNACJA	5%	143,17
RAZEM:		100%:	2863,39

Cechy rynkowe mają z reguły charakter lokalny i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości lokalowej, co wyraża się za pomocą przypisywanych im wag określonych na podstawie analizy rynku.

CHARAKTERYSTYKA TRANSAKCYJ PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO WYCENY

W wyniku analizy posiadanej bazy transakcji na rynku lokalnym przyjęto bazę transakcji kupna – sprzedaży i odrzucono transakcje nierynkowe, a także takie, które nie spełniały kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Do porównań i wyceny przyjęto najbardziej podobne nieruchomości, których charakterystyka znajduje się poniżej.

TRANSAKCYJA NR 2 – CHORZÓW KALINY			
Opis	- STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY: PRZECIĘTNY - KONDYGNACJA: OSTATNIA	Cecha rynkowa	Ocena
		STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY	3
		POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	2
		KONDYGNACJA	1

TRANSAKJA NR 3 – CHORZÓW GAGARINA			
Opis	- STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY: PRZECIĘTNY - KONDYGNACJA: INNA NIŻ OSTATNIA	Cecha rynkowa	Ocena
		STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY	3
		POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	2
		KONDYGNACJA	2

TRANSAKJA NR 4 – CHORZÓW BATOREGO			
Opis	- STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY: ZADOWALAJĄCY - KONDYGNACJA: OSTATNIA	Cecha rynkowa	Ocena
		STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY	2
		POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	2
		KONDYGNACJA	1

CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO
BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM WYCENY W KONTEKŚCIE CECH RYNKOWYCH

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	
1.	STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY	ZADOWALAJĄCY	2
2.	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	KORZYSTNA	2
3.	KONDYGNACJA	KORZYSTNA	2

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań pod względem cech rynkowych, a także zakres kwotowy i dokonane poprawki kwotowe prezentuje poniższa tabela.

Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i podobnych oraz poprawki kwotowe

Cecha rynkowa	Waga cechy rynkowej	Oceny poszczególnych nieruchomości pod względem cech rynkowych oraz poprawki kwotowe			
		Nieruchomość wyceniana	KALINY	GAGARINA	BATOREGO
Stan techniczno - użytkowy	85%	2	3	3	2
			-811,29	-811,29	0,00
Powierzchnia użytkowa	10%	2	2	2	2
			0,00	0,00	0,00
Kondygnacja	5%	2	1	2	1
			+143,17	0,00	+143,17
Suma	100%	Cena jednostkowa [zł/m ²]	6 418,73	6 266,32	5426,36
		Suma poprawek kwotowych [zł/m ²]	-668,12	-811,29	+143,17
		Cena po poprawkach kwotowych [zł/m ²]	5750,61	5455,03	5569,53
		Średnia wartość jednostkowa [zł/m ²]	5591,72		

Jednostkowa wartość rynkowa **PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ O FUNKCJI MIESZKALNEJ** określonej w przedmiocie i zakresie wyceny **WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ** obliczona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami została określona na poziomie **5591,72 zł/m²**.

Wówczas wartość rynkowa prawa własności przedmiotu wyceny **według stanu na dzień wizji lokalnej** wynosi:

$$WR = 5\,591,72 \text{ zł/m}^2 \cdot 38,20 \text{ m}^2 = 213\,603,70 \text{ zł} \approx \mathbf{214\,000 \text{ zł}}$$

SŁOWNIE: DWIEŚCIE CZTERNAŚCIE TYSIĘCY ZŁOTYCH

Wówczas wartość rynkowa prawa własności UDZIAŁU 1/3 przedmiotu wyceny **według stanu na dzień wizji lokalnej** wynosi:

$$WR = 214\,000 \text{ zł} \cdot 1/3 = 71\,333,33 \text{ zł} \approx \mathbf{71\,000 \text{ zł}}$$

SŁOWNIE: SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY ZŁOTYCH

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI W WARUNKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją koniecznej sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, uregulował prawnie sposób określania ceny wywoławczej w stosunku do ceny szacowania. Zgodnie z Kodeksem postępowania cywilnego art. 965 „Najniższa suma, za którą nieruchomość można nabyć na pierwszej licytacji (cena wywołania), wynosi trzy czwarte sumy oszacowania”, dalej art. 982 § 3. „Jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wierzyciel hipoteczny może przejąć to prawo za cenę nie niższą od trzech czwartych sumy oszacowania; wniosek o przejęcie należy zgłosić w ciągu tygodnia od licytacji. Wierzyciel hipoteczny nie składa ręką”. Ponadto zgodnie z art. 983. „Jeżeli nikt nie zgłosił wniosku o przejęcie nieruchomości w myśl artykułu poprzedzającego albo przedmiot egzekucji nie jest nieruchomością rolną, komornik na wniosek wierzyciela wyznacza drugą licytację, na której cena wywołania stanowi dwie trzecie sumy oszacowania. Cena ta jest najniższą, za którą można nabyć nieruchomość. Obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do 3/4 wartości oszacowania dla I licytacji i 2/3 wartości oszacowania dla II licytacji”.

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, nawet wydłużenie ekspozycji do czasu normalnie wystarczającego na odpowiednią promocję takiej nieruchomości nie skutkuje uzyskaniem cen równych wartości rynkowej. Rynek czeka, aby kupić taką nieruchomość „okazyjnie”.

Dla przedmiotu wyceny ze względu na jego cechy przyjęto współczynnik dla wymuszonej sprzedaży na poziomie 0,90.

Stąd przyjęto, że wartość UDZIAŁU 1/3 w warunkach wymuszonej sprzedaży na **dzień wizji lokalnej** będzie równa:

$$71\ 000\ \text{zł} \cdot 0,90 = 63\ 900\ \text{zł} \approx \mathbf{64\ 000\ \text{zł}}$$

SŁOWNIE: SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE ZŁOTYCH

11. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

W niniejszym operacie szacunkowym wykonano analizę rynku oraz dokonano obliczenia celem określenia wartości	
Rodzaj nieruchomości	NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA O FUNKCJI MIESZKALNEJ
Rodzaj prawa	PRAWO WŁASNOŚCI
Adres	CHORZÓW UL. PROSTA 8B/7 WOJ. ŚLĄSKIE
Stan	NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ
Określone wartości odnoszą się do w/w określonego stanu, oświadczenia przedstawiciela właściciela nieruchomości	

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/3 WG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ
71 000 zł SŁOWNIE: SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY ZŁOTYCH
Wartość rynkowa według stanu na dzień wizji lokalnej została określona biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę rynku. Wartość ta odzwierciedla cechy rynkowe oraz stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Określona wartość odnosi się do stanu przedmiotu wyceny przy uwarunkowaniach występujących na dzień wizji lokalnej oraz odzwierciedla jego cechy rynkowe oraz stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Określona wartość rynkowa jednostkowa netto jest możliwa do uzyskania w obrocie rynkowym i występuje wśród cen występujących na rynku. Określona wartość przedmiotu wyceny zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.
Określona wartość jest możliwa do uzyskania na rynku pod warunkiem, że strony transakcji mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Określona wartość jest ważna tylko przy założeniach określonych w operacie szacunkowym.

WARTOŚĆ W WARUNKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY UDZIAŁ 1/3 WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ
64 000 zł SŁOWNIE: SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE ZŁOTYCH
Dodatkowo została określona wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją koniecznej sprzedaży, w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Rynek czeka, aby kupić taką nieruchomość „okazyjnie”.

Określona wartość została wyrażona w ujęciu netto zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii ws. wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. z 2023, poz. 1832) i nie uwzględnia opłat związanych z procesem kupna – sprzedaży.



OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZIŁA
BARBARA WŁODARCZYK
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY
NUMER UPRAWNIEŃ: 7282

12. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w przepisach prawa, wykorzystanie operatu dla innego celu niż wskazany w operacie szacunkowym nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
3. Autor opracowania nie podnosi odpowiedzialności za ukryte wady przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentacji technicznej oraz prawnej.
4. Określony stan techniczny i użytkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej.
5. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została przyjęta zgodnie z księgą wieczystą.**
6. Opis techniczny (rozwiązania konstrukcyjne i wykończeniowe) zostały przyjęte zgodnie z informacją od przedstawiciela właściciela nieruchomości. Zakłada się, że udzielone informacje są zgodne z prawdą.
7. Zamieszczone w operacie fragmenty map służą jedynie celom poglądowym, posłużyły one pomocniczo scharakteryzowaniu przedmiotu wyceny, nie zostały wykorzystane w celach komercyjnych.
8. Przyjmuje się, że stan ujawniony w dokumentacji, która została przekazana rzeczoznawcy majątkowemu jest zgodna z prawdą i stanem faktycznym.
9. Przyjmuje się, że stan ujawniony w dokumentacji planistycznej jest zgodny ze stanem faktycznym i prawdziwy.
10. Przyjmuje się, że wszystkie oświadczenia Zamawiającego dot. przedmiotu wyceny są zgodne ze stanem faktycznym i zgodne z prawdą.
11. **Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora opracowania i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji. Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Operat nie może być ani obecnie ani w przyszłości rozpowszechniany do publicznej wiadomości, zamieszczany i publikowany w zestawieniach lub innej dokumentacji bez uprzedniej pisemnej zgody autora.**
12. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od przedstawiciela właściciela nieruchomości lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie udostępnionych dokumentów.
13. Określenie wartości zostało dokonane na podstawie informacji i materiałów dostarczonych przez właściciela nieruchomości oraz danych zabranych przez autora operatu.
14. **Wartość przedmiotu wyceny nie jest powiększona przez rzeczoznawcę majątkowego o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, w szczególności podatkiem VAT.**
15. **Wartość przedmiotu wyceny jest ważna tylko przy założeniach określonych w operacie szacunkowym.**
16. Obliczenia zamieszczone w operacie szacunkowym zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego, wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
17. W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości przedmiotu wyceny wykorzystano dane o transakcjach uzyskane w organach administracji prowadzących i gromadzących dane o cenach i warunkach transakcji nieruchomości. Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzania.
18. **Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami przedmiotu wyceny lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do przedmiotu wyceny, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.**
19. **Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za obciążenia i ograniczenia nieujawnione, których występowania nie dało się stwierdzić podczas wykonywania badania stanu prawnego przedmiotu wyceny. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.**
20. **Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności jeśli podane przez Zamawiającego informacje są niezgodne z prawdą, w przypadku zatajenia informacji lub wprowadzenia w błąd w stosunku do przekazanych wszelkich informacji dot. nieruchomości, które mają wpływ na poprawne ustalenie stanu i przeznaczenia przedmiotu wyceny.**
21. Na wizji lokalnej i dzień określenia wartości z uwagi na trwające działania zbrojne za granicą kraju – Ukrainie trudna do przewidzenia sytuacja gospodarcza, finansowa i polityczna kraju w przyszłości, która ma wpływ na rynek nieruchomości i panujące na nim mechanizmy popytowo – podażowe i cenowe. Trwające działania zbrojne za granicą oraz występująca inflacja, wysokie stopy procentowe i wynikająca z tego tytułu ograniczona zdolność kredytowa gospodarstw domowych cechuje się istotnymi ograniczeniami na rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym wycena przedmiotu wyceny została dokonana w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu w/w okoliczności na wartość przedmiotu wyceny.



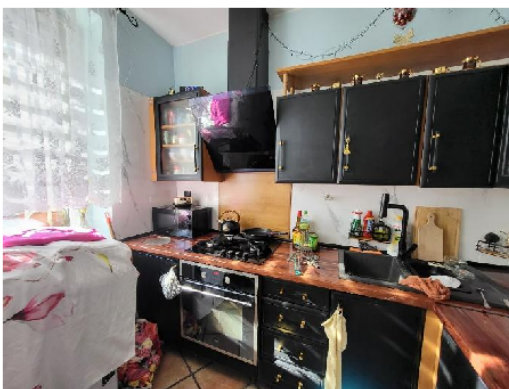
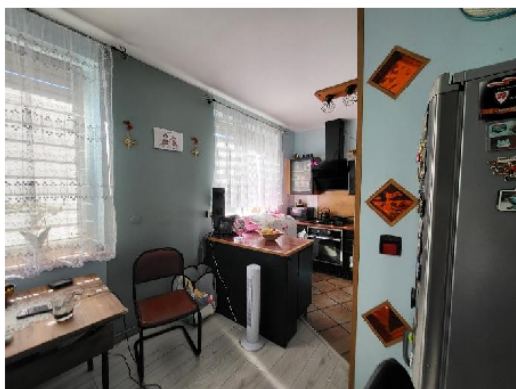
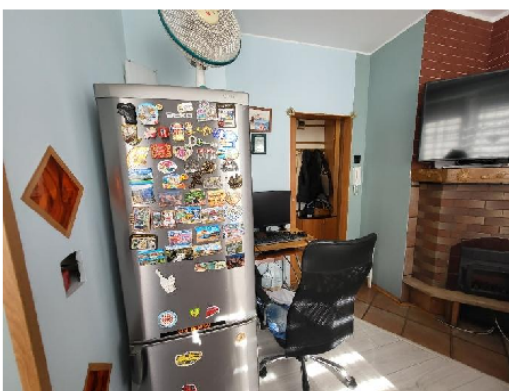
OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZIŁA
BARBARA WŁODARCZYK
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY
NUMER UPRAWNIENI: 7282

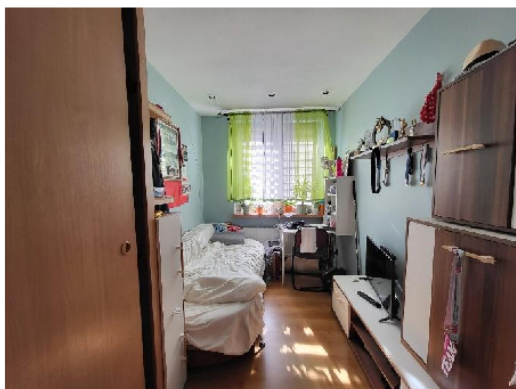
13. ZAŁĄCZNIKI

1.	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
2.	POLISA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 – DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY Barbara
Włodarczyk**

43-600 Jaworzno, Słowiańska 10

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0020916

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: 06/06/2026 - 05/06/2027

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 516.00 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