Biegły Sądowy -Rzeczoznawca Majątkowy
Bolesław Głębowicz
40-467 KATOWICE, ul. Adama 8 B
Tel.: (48-32) 209-23-51
tel. kom. 507167854
e-mail:glebowicz@op.pl
www.biurowycena.com.pl

OPERAT

SZACUNKOWY

LOKALU MIESZKALNEGO NR 47

POŁOŻONEGO

W KATOWICACH PRZY UL. ZIOŁOWEJ 43

AUTOR OPERATU

Bolesław Głębowicz

PODPIS AUTORA OPERATU

Katowice – 16 marca 2026 r.

KM 709/22

Spis treści:

1. PRZEDMIOT WYCENY 3

2. ZAKRES WYCENY 3

3. CEL WYCENY 3

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 3

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 4

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 5

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 13

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 14

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 17

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU 21

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY 24

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 24

13. ZAŁĄCZNIKI 25

	Podpis:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OZNACZENIE I OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 47, usytuowanego w budynku wielorodzinnym położonym w Katowicach, przy ulicy Ziołowej 43.

- Opis budynku

Budynek wielorodzinny, wybudowany w technologii wielkopłytowej, 10 piętrowy, 11 kondygnacyjny, ocieplony (styropian + tynk cienkowarstwowy). Budynek wyposażony w windę oraz domofon.
Instalacje: energia elektryczna, wodna, kanalizacyjna, co (miejskie), sieć teletechniczna.

- Rok budowy: koniec lat 70 XX b. hotel dla pielęgniarek, remont generalny i przebudowa 2009r.
- Termomodernizacja: 2009/2012r.

- Opis lokalu

34,15m^2 p.uż., 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc oraz przedpokój(hol). Przedmiotowy lokal położony jest na 5 piętrze budynku, posiada duży balkon. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 1,84 m^2. Łączna powierzchnia lokalu mieszkalnego i przynależnej komórki lokatorskiej wynosi 35,99m^2.
Prawo do lokalu: prawo własności
Z własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 3599/331461 części, stanowiący grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Sposób korzystania: lokal mieszkalny
Księga Wieczysta: KW nr KA1K/00130780/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel lokalu: Łukasz Górski, syn Mirosława i Marzeny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawo własności lokalu mieszkalnego w postępowaniu egzekucyjnym, w związku ze sprawą ozn. sygnaturą KM 709/22, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice -Wschód.

3. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOSCI WSPÓLNEJ:

283 000,00 zł.

(słownie złotych: dwieścieosiemdziesiąttrzytysiące)

4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

16 marca 2026r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 16 marca 2026 r.

Autor operatu
Bolesław Głębowicz

Podpis autora operatu

	Podpis:

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności lokalu mieszkalnego nr 47, usytuowanego w budynku wielorodzinnym położonym w Katowicach, przy ulicy Ziołowej 43.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto: prawo własności lokalu mieszkalnego.

3. CEL WYCENY

Cel: Określenie wartości rynkowej prawo własności lokalu mieszkalnego w postępowaniu egzekucyjnym, w związku ze sprawą ozn. sygnaturą KM 709/22, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Katowice -Wschód.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

Operat sporządzono na podstawie zlecenia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód, Kancelaria Komornicza w Katowicach, 40-035 Katowice, ul. Jagiellońska 16/6.

4. 2. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1360);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t,j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1168, 1301);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 2351, z 2022 r. poz. 88);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 poz. 503, 1846);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości, z dnia 01.12.2023r. (Dz.U z 5.12.2023 Poz. 2633) w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości.

4. 3. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- R. Cymerman, A. Hopper, System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, wydanie IV poprawione i uzupełnione, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2012;
- Jerzy Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze PWN, Warszawa 2000;
- Szacowanie nieruchomości, rzeczoznawstwo majątkowe - pod red. Jerzego Dydenki, Wolters Kluwer-Polska, Warszawa 2015;
- Wacław Baranowski, Zużycie nieruchomości zabudowanych, Wydawnictwo Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2003.

4. 4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego M. Katowice;
- Wydruk Księgi Wieczystej KW nr KA1K/00130780/3 z podsystemu CBDKW;
- Pismo Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Ziołowej 43 w Katowicach, z dnia 21.01.2026r.;
- Konsultacje telefoniczne z Zarządcą budynku;
- Wypis z kartoteki lokalu z dnia 11.03.2026r.;
  Oględziny, pomiary i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji lokalu w dniach 30.12.2025 oraz 24.02.2026r.;
- Monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- data sporządzenia operatu szacunkowego 16 marca 2026 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 16 marca 2026r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny
  stan techniczno - użytkowy 24 lutego 2026 r.
  - stan praw 16 marca 2026r.
  - data dokonania oględzin nieruchomości 30.12.2025 oraz 24 lutego 2026 r.

	Podpis:

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

OZNACZENIE LOKALU

***Położenie*:** Katowice, ulica Ziołowa 43/47

***Sposób korzystania*:** Lokal mieszkalny nr 47 składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju(holu) o łącznej pow. 34,15 m^2. Przedmiotowy lokal położony jest na 5 piętrze budynku, posiada duży balkon. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 1,84m^2. Łączna powierzchnia lokalu i przynależnej piwnicy wynosi 35,99 m^2.

Prawo do lokalu: prawo własności

Z własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 3599/331461 części, stanowiący grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Sposób korzystania: lokal mieszkalny

Księga Wieczysta: KW nr KA1K/00130780/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-0 KW „Oznaczenie nieruchomości":

Położenie: Województwo: śląskie, Powiat: M. Katowice, gmina: Katowice M.

miejscowość: Katowice, ul. Ziołowa 43/47

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: pokój -1, hol-1, łazienka z wc- 1, kuchnia-1

Opis pomieszczeń przynależnych: komórka lokatorska nr 47 o pow. 1,84 m2 -1

Kondygnacja: 6,0

Nr księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal: KA1K/00080842/0

Odrębność: Tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 35,9900 m2

Dział I-SP KW „Spis spraw związanych z nieruchomością":

Z własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 3599 / 331461 części, stanowiący grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: KA1K/00080842/0

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 53

Dział II KW: „Własność”:
Właściciel:

Łukasz Górski, syn Mirosława i Marzeny (PESEL87062804418)

Dział III KW „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu
Numer wpisu 1 5, 7
Rodzaj wpisu INNY WPIS
Treść wpisu WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI
Rodzaj zmiany Lp. 1. PRZYŁĄCZONO KOLEJNEGO WIERZYCIELA - POLE 3.4.4. LP.2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) Lp. 1. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW
Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu
Numer wpisu 2 6
Rodzaj wpisu INNY WPIS
Treść wpisu WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ ADMINISTRACYJNĄ Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba) Lp. 1. NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KATOWICE
Rola instytucji ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Dział IV KW nr KA1K/00064129/8 „Hipoteka”:

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 1 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta 107420,00 (STO SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU Z DNIA 19.06.2015 ROKU, NUMER U0002876334601
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14138714200000
Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 2 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 1145,34 (JEDEN TYSIĄC STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 34/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES: 09/2024 - 10/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 3 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 4355,40 (CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 40/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES: 09/2024 - 10/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 4 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 345,03 (TRZYSTA CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 03/100) ZŁ

	Podpis:

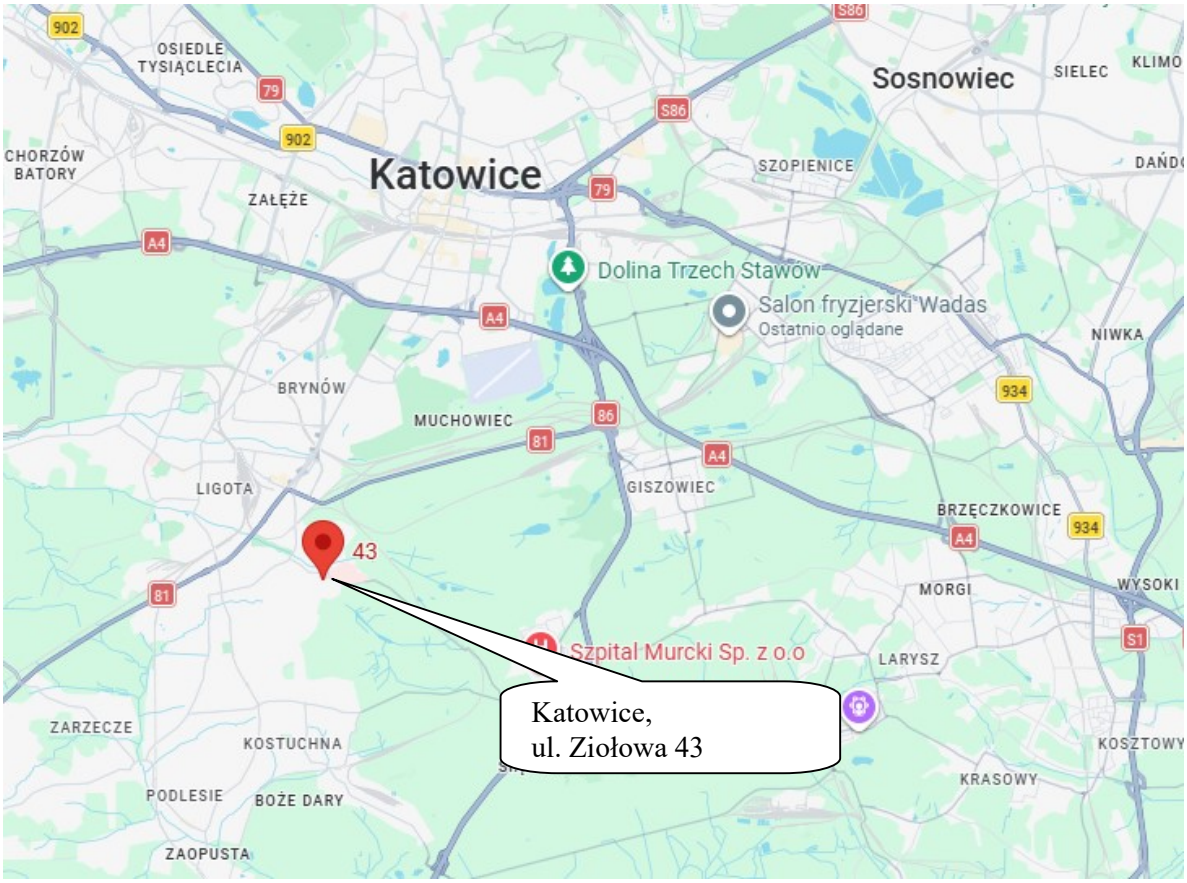
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 09/2024 - 10/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 5. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 5 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 14358,99 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT OSIEM 99/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES: 09/2021 - 08/2023
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 6. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 6 15
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 9179,34 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 34/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 11/2024-02/2025
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 7. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 7 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 1991,76 (JEDEN TYSIĄC DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 76/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 09/2023 - 08/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 8. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 8 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 49717,80 (CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEMNAŚCIE 80/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES: 09/2021 - 08/2023
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 9. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 9 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 3254,04 (TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT CZTERY 04/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES: 09/2021 - 08/2023
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 10. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 10 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 26023,20 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY DWADZIEŚCIA TRZY 20/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES: 09/2023-08/2024
Wierzyciel hipoteczny

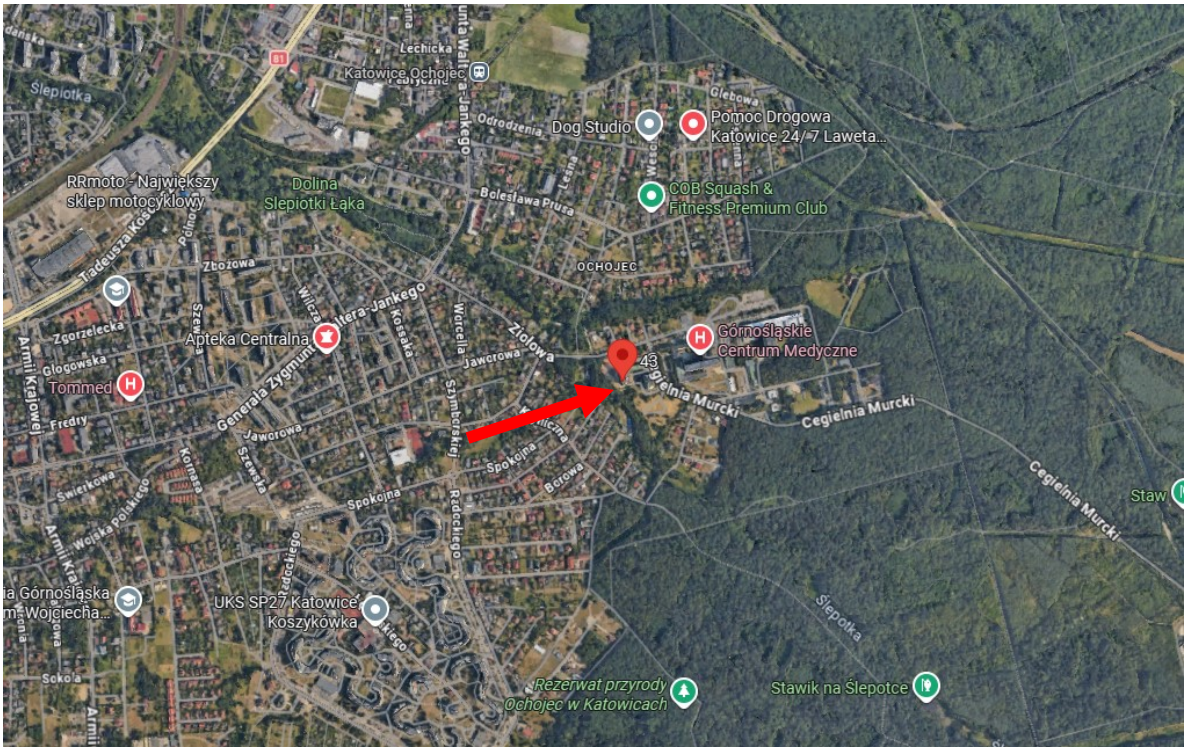
	Podpis:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 11. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 11 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 2190,45 (DWA TYSIĄCE STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT 45/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 11/2024-02/2025
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 12. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 12 21
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 727,50 (SIEDEMSET DWADZIEŚCIA SIEDEM 50/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 11/2024-02/2025
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127
Lp. 13. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 13 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 6580,44 (SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT 44/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 09/2023-08/2024
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W CHORZOWIE, WARSZAWA, 00001775600127

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja, sąsiedztwo, otoczenie





	Podpis:



Przedmiotowy lokal mieszkalny wchodzi w skład budynku wielorodzinnego, położonego w Katowicach, przy ulicy Ziołowej 43, w dzielnicy Ochojec, około 5 km na południowy - zachód od ścisłego centrum miasta, około 4 km na południe od autostrady A4, około 1km na południe od drogi krajowej DK81 Katowice- Mikołów-Żory, ok. 0,6 km na południowy-wschód od ulicy Jankego, głównej drogi przelotowej dzielnicy o dużym natężeniu ruchu samochodowego. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku znajduje się podobny budynek wielorodzinny oraz zabudowania kompleksu - Górnośląskiego Centrum Medycznego z parkingiem, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieco dalej przepływa potok Ślepiotka, mniejsze punkty usługowo-handlowe. W odległości ok. 1,5 km znajduje się CH Libero, dyskont Lidl, nieco bliżej E. Leclerc. Szacowana nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie rozległych terenów leśnych. Dostępność komunikacyjna nieruchomości oraz dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej i użyteczności publicznej – dobry.



Katowice *– serce 2.1 milionowej aglomeracji, stolica Województwa Śląskiego , kojarzone niegdyś jedynie z przemysłem ciężkim i familokami, są dziś miastem prawdziwie europejskim, w którym nowoczesność twórczo nawiązuje do tradycji.*

Miasto położone jest na Wyżynie Śląskiej, w południowej części Polski, na przecięciu głównych europejskich szlaków komunikacyjnych. W pobliżu centrum przebiega autostrada A4, a nieopodal powstaje autostrada A1. Miasto ma

dogodne połączenie drogowe z Międzynarodowym Portem Lotniczym „Katowice-Pyrzowice", przeżywającym dynamiczny rozwój i obsługującym już półtora miliona podróżnych rocznie, dzięki kilkunastu połączeniom z największymi miastami Europy. Ponadto Katowice posiadają mniejsze lotnisko usytuowane niedaleko centrum, przystosowywane aktualnie do obsługi małego ruchu lotniczego, głównie biznesowego.

Elementem korzystnie wpływającym na perspektywy rozwojowe jest położenie miasta w sercu ogromnego zurbanizowanego obszaru tworzonego przez szesnaście miast z blisko trzema milionami mieszkańców. Dodatkowy impuls do rozwoju stolicy województwa dało utworzenie w 2007 roku Górnośląskiego Związku Metropolitalnego oraz powołanie z dniem 1 lipca 2017 Metropolii „Silesia", która jest zespołem 41 gmin tworzących zwarty obszar o powierzchni 2553 km^2, który zamieszkuje około 2,3 mln osób. Średnia gęstość zaludnienia w Metropolii wynosi około 900 osób/km^2

MIASTA i GMINY GZM	
LICZBA MIESZKAŃCÓW	**MIASTA**
1 miasto z liczbą mieszkańców powyżej 200 000	**Katowice**
8 miast z liczbą ludności między 100 000 i 200 000	Sosnowiec, Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Ruda Śląska, Tychy, Zabrze
5 miast z liczbą mieszkańców między 50 000 i 100 000	Będzin, Mysłowice, Piekary Śląskie, Tarnowskie Góry, Siemianowice Śląskie
5 miast z liczbą ludności między 20 000 i 50 000	Świętochłowice, Czeladź, Knurów, Łaziska Górne, Mikołów
12 miast oraz gmin wiejskich z liczbą ludności między 10 000 i 20 0000	Bieruń, Pyskowice, Radzionków, Lędziny, Zbrosławice, Siewierz, Psary, Bobrowniki, Świerklaniec, Gierałtowice, Pilchowice, Rudziniec
10 miast i gmin wiejskich z liczbą ludności do 10 000	Wojkowice, Imielin, Sośnicowice, Wyry, Mierzęcice, Bojszowy, Sławków, Chełm Śląski, Ożarowice, Kobiór



Piotrowice – Ochojec (nr 19) składa się z dwóch historycznych dzielnic - Piotrowic i Ochojca. Stanowią one zwarty kompleks o podobnym sposobie zainwestowania wynikający m.in. ze wspólnych korzeni historycznych, gdy Piotrowice wraz z przysiółkiem Ochojec stanowiły odrębną jednostkę administracyjną. Dzielnica o obszarze 12,1 km2 liczy 25,7 tys. mieszkańców, przy gęstości zaludnienia 2,12 tys. os./km2. W 1997 roku zaludnienie dzielnicy kształtowało się odpowiednio na poziomie: 27,3 tys. mieszkańców i 2,26 tys. os./ km2. W dzielnicy obecna jest funkcja edukacyjna, rekreacyjna, mieszkaniowa i przemysłowa.

	Podpis:

Charakterystyka budynku




Budynek wielorodzinny, wybudowany w technologii wielkopłytowej, 10 piętrowy, 11 kondygnacyjny, podpiwniczony, ocieplony (styropian + tynk cienkowarstwowy). Budynek wyposażony w windę oraz domofon. W bliskim sąsiedztwie budynku posadowiony jest słup energetyczny z przebiegającą linią WN. Teren wokół budynku wraz z parkingiem ogrodzony (płot z siatki systemowej, brama przesuwna elektryczna teren wyłożony kostką brukową)- tylko dla mieszkańców.

- Rok budowy: koniec lat 70 XX b. hotel dla pielęgniarek, remont generalny i przebudowa 2009r.
- Termomodernizacja: 2009-2012
- Instalacje: energia elektryczna, wodna, kanalizacyjna, co i cwu miejskie, sieć teletechniczna.

Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 47 składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju (holu) o łącznej pow. 34,15m^2. Przedmiotowy lokal położony jest na 5 piętrze budynku, posiada duży balkon. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 1,84 m^2. Łączna powierzchnia lokalu mieszkalnego i przynależnej komórki lokatorskiej wynosi 35,99 m^2. Widok z balkonu na linię wysokiego napięcia.

Zestawienie pomieszczeń lokalu:

- pokój	24,10 m^2
- kuchnia	5,40 m^2
- łazienka z wc	3,20 m^2
- przedpokój	1,45 m^2
Razem pow. użytkowa lokalu	**34,15 m^2**

	Podpis:

Powierzchnie poszczególnych pomieszczeń lokalu przyjęto w oparciu o pomiary, których dokonano w trakcie wizji lokalnej.

Standard wykończenia lokalu:

Ściany lokalu: w zależności od przeznaczenia pomieszczenia; gładź gipsowa + farba, cegła ceramiczna+ farba, płytki ceramiczne,

Posadzki lokalu**:** w zależności od przeznaczenia pomieszczenia; panele podłogowe,

Stolarka okienna: okna PCV,

Stolarka drzwiowa: drzwi do łazienki składane,

Sufit w pokoju: podwieszany,

Łazienka: zabudowana wanna z kotarą(zasłonką), wc, umywalka,

Instalacje: energia elektryczna, wodna, kanalizacyjna, co i cwu (miejskie), sieć teletechniczna.

Stan techniczny / standard lokalu:
Stan techniczny budynku: dobry
Standard mieszkania: przeciętny

Dokumentacja fotograficzna z przeprowadzonej wizji lokalnej w załączeniu.

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

BRAK PLANU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Tereny, na których zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość, nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opierając się na Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice zatwierdzone Uchwałą nr XXI/483/12 Rady Miasta z 25 kwietnia 2012r. oraz biorąc pod uwagę aktualny sposób użytkowania (zabudowa mieszkaniowa) i art. 36 oraz art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, można przyjąć założenie, iż w przypadku przedmiotowego terenu funkcja w planie zagospodarowania nie ulegnie zmianie. Plan Ogólny w trakcie opracowywania, etap opiniowania i uzgodnień.

	Podpis:

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Dokonując wyboru metody wyceny uwzględniono w szczególności następujące kryteria:

- ✓ cel wyceny oraz rodzaj i położenie nieruchomości,
- ✓ funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- ✓ stan zagospodarowania nieruchomości,
- ✓ dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- ✓ zakres wyceny
- ✓ uwarunkowania materialno-prawne wyceny,
- ✓ stan prawny nieruchomości.

Wartość Rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151.1. 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także mając na uwadze cel wyceny, *wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości* określono stosując

- ➢ podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

W wycenie określono Wartość Rynkową nieruchomości zakładając kontynuację aktualnego sposobu użytkowania (funkcja mieszkalna).

Wyboru metody wyceny dokonano po przeprowadzeniu wnikliwej analizy rynku w zakresie transakcji przeprowadzonych na podobnych nieruchomościach lokalowych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen

poszczególnych cech rynkowych z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, itp.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, 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 (gradacja stanów cechy rynkowej),
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny
- Korekta ceny średniej (Cśr) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną .
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

wR - jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

n - liczba współczynników korygujących;

ui - wielkość i-tego współczynnika korygującego.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Do wyceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego wykorzystano program komputerowy „Walor" firmy „Pronet" Katowice.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek lokalny: rynek lokali mieszkalnych (o podobnych cechach: położenie, otoczenie, technologia i standard wykonania budynku, standard pomieszczeń, rok budowy)
- obszar rynku: Katowice
- okres monitorowania:
  - ✓ 02.2024-02.2026

Teren na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość jest obszarem miejskim w zabudowie mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w otoczeniu nie przewiduje się inwestycji mogących zmienić układ urbanistyczny i charakter tego terenu. Głównym walorem przedmiotowej lokalizacji jest położenie bliskość terenów rekreacyjnych oraz dostęp do infrastruktury handlowo-usługowej.
Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych (w oparciu o bazę danych systemu „Partner"), wskazuje, że ceny lokali mieszkalnych w Katowicach kształtują się na wyższym poziomie niż w innych miastach Aglomeracji Śląskiej. W Katowicach największy popyt dotyczy mieszkań zlokalizowanych w modnych, południowych dzielnicach miasta (Brynów, Ligota, Piotrowice, Podlesie, Zarzecze). Wysokie ceny osiągają również lokale w strefie śródmiejskiej miasta, szczególnie w części południowej śródmieścia, w dzielnicy Koszutka i zachodniej części Bogucic oraz na Osiedlu Paderewskiego**.** O poziomie cen lokalu mieszkalnego na badanym rynku decyduje konkretna lokalizacja, otoczenie budynku oraz inne cechy brane pod uwagę inwestorów na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

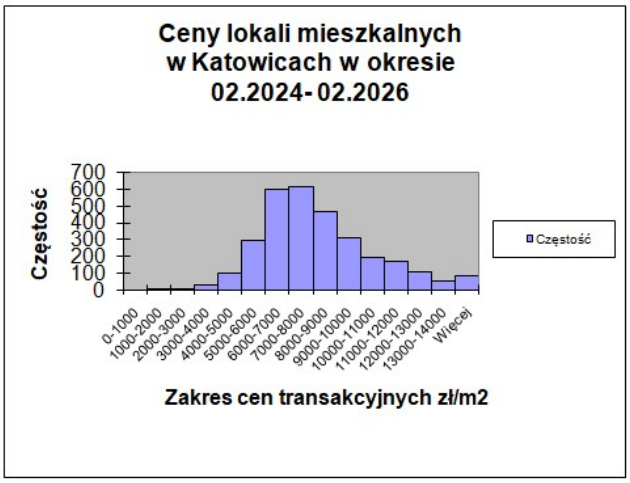
Dodatkowe informacje wynikające z analizy lokalnego rynku nieruchomości:

- ✓ Na analizowanym obszarze rynku (Katowice) w okresie 02.2024-02.2026 miało miejsce ok. 3000 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, na rynku wtórnym.
- ✓ Średnia cena lokalu mieszkalnego w powyższym zbiorze transakcji wynosiła ok. 8200,00zł/m^2, najwyższe ceny w powyższym okresie oscylowały w granicach ok. 23 000,00zł/m^2.

Statystyka opisowa zbioru transakcji lokali mieszkalnych 02.2024- 02.2026	
Średnia zł/m^2	8243,51
Mediana zł/m^2	7802,65
Odchylenie standardowe	2503,15
Zakres zł. c.max-c.min	22178,00
Cena minimum zł/m^2	818,25
Cena maximum zł/m^2	22996,25
Ilość transakcji	3061,00

Około 55% transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w Katowicach miało miejsce w przedziale cenowym 6000 zł./m^2 – 9000 zł/ m^2. Blisko 15 % transakcji miało miejsce w przedziale cenowym do 6000 zł./m^2 , a powyżej 9000 zł/ m^2 miało miejsce ok. 31%(w tym ok. 10 % w przedziale od 9000zł/m^2 do 10000zł/m^2).

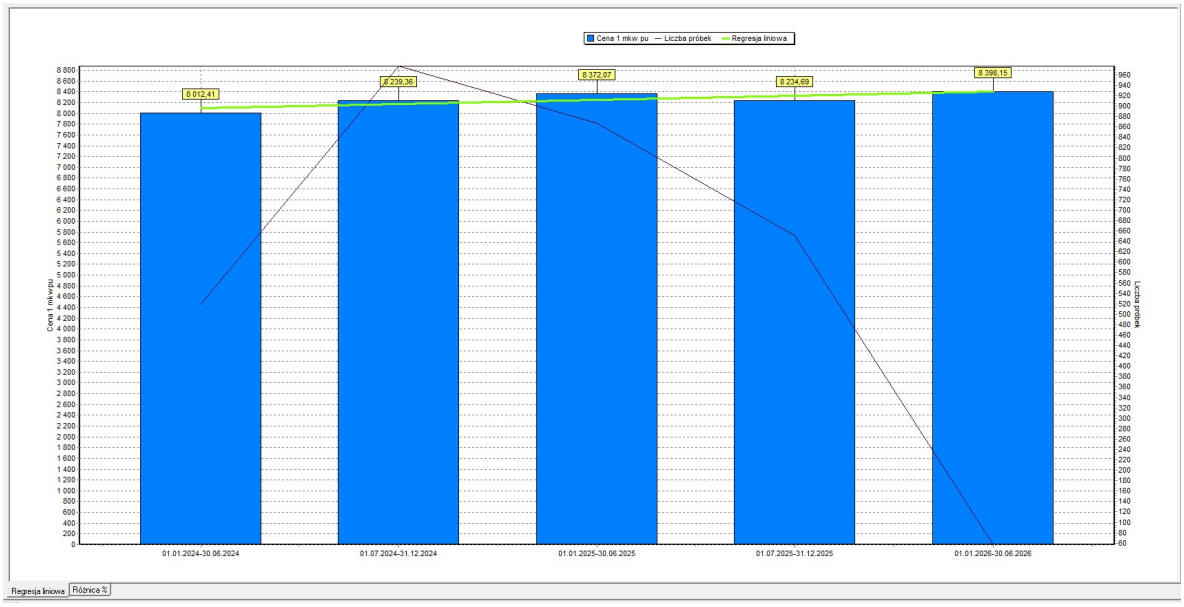
Zakres cen w zł/m^2	Ilość transakcji	Częstość %
0-1000	1	0,03%
1000-2000	6	0,20%
2000-3000	12	0,39%
3000-4000	34	1,11%
4000-5000	102	3,33%
5000-6000	293	9,57%
6000-7000	596	19,47%
7000-8000	615	20,09%
8000-9000	467	15,26%
9000-10000	314	10,26%
10000-11000	196	6,40%
11000-12000	174	5,68%
12000-13000	106	3,46%
13000-14000	59	1,93%
Więcej	86	2,81%
Razem	*3061*	*100,00%*



- ✓ Z przeprowadzonej analizy wynika, iż decydującym czynnikiem wpływającym na wartość lokali mieszkalnych jest lokalizacja oraz otoczenie nieruchomości, powierzchnia użytkowa, piętro oraz standard pomieszczeń. W wyniku analizy rynku nie stwierdza się kwantyfikowalnych różnic cen transakcyjnych pomiędzy transakcjami kupna sprzedaży lokali mieszkalnych objętych prawem własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.
- ✓ W wyniku analizy rynku nie stwierdza się kwantyfikowalnych różnic cen transakcyjnych pomiędzy transakcjami kupna sprzedaży lokali mieszkalnych objętych prawem własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

•

Na lokalnym rynku lokali mieszkalnych popyt, podaż oraz ceny w badanym okresie czasu wykazywały tendencję wzrostu popytu na lokale mieszkalne. Po okresie znacznych wzrostów cen transakcyjnych w poprzednich latach obecnie utrzymują się lekkie tendencje wzrostowe. Ceny transakcyjne do wyceny przyjęto po ich aktualizacji biorąc pod uwagę wzrost cen transakcyjnych. W przyjętym zbiorze (umowy zawarte pomiędzy osobami fizycznymi, ok. 3000 transakcji) transakcji lokali mieszkalnych, trend wyniósł 1,88 %.



•

W wyniku dalszej analizy rynku i przyjętych zawężeń, dla celów wyceny, utworzono zbiór 14 transakcji lokali mieszkalnych, podobnych do szacowanej nieruchomości stanowiących podstawę wyceny i porównano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Korekty cen transakcyjnych dokonano na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. Zakres cen podobnych nieruchomości, lokalowych przyjętych do wyceny kształtował się, w granicach **5899,66-9116,40 zł/m^2.**

	Podpis:

L.p.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Cena łączna działki i lok	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu	Zaktualizowana cena 1 mkw pu
1	29.07.2025	Katowice	Radockiego	330000	48,70	6776,18	6852,68
2	28.07.2025	Katowice	Radockiego	295000	50,57	5833,50	5899,66
3	17.07.2025	Katowice	Radockiego	450000	56,96	7900,28	7994,37
4	24.06.2025	Katowice	Radockiego	269000	37,14	7242,86	7337,73
5	23.06.2025	Katowice	Łętowskiego	240000	37,44	6410,26	6494,55
6	12.06.2025	Katowice	Radockiego	299000	37,14	8050,62	8161,06
7	06.06.2025	Katowice	Ziołowa	220000	26,38	8339,65	8456,64
8	02.06.2025	Katowice	Radockiego	300000	48,78	6150,06	6237,61
9	29.04.2025	Katowice	Łętowskiego	260000	37,44	6944,44	7055,53
10	08.04.2025	Katowice	Ziołowa	300000	33,47	8963,25	9116,40
11	02.04.2025	Katowice	Radockiego	324000	49,28	6574,68	6689,06
12	31.01.2025	Katowice	Tyska	290000	41,76	6944,44	7087,29
13	18.12.2024	Katowice	Radockiego	300000	51,11	5869,69	6003,89
14	11.12.2024	Katowice	Ziołowa	228000	26,50	8603,77	8803,63

- **cena minimalna : 5899,66 zł/m^2**
- **cena maksymalna : 9116,40 zł/m^2**
- **cena średnia : 7299,28 zł/m^2**
- **odchylenie standardowe : 1045,86**

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

$$\Delta C = 9116{,}40 zł/m^2 – 5899{,}66 zł/m^2$$

$$\Delta C = 3216{,}74 zł/m^2$$

❒

Przewidywany okresu ekspozycji podobnych nieruchomości na rynku w celu ich sprzedaży za cenę odpowiadającą wartości rynkowej wynosi około 2 -4 miesięcy.

❒

Źródłem danych do analizy była baza danych systemu „Partner" (obsługiwana przez program „Walor").

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku: lokale mieszkalne

Obszar rynku: Katowice

Okres badania: 02.2024-02.2026

Zbiór transakcji na którym oparto wycenę lokalu przedstawiono w załączonym wydruku z programu „Walor".

10.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Dla spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych różnicujących ceny w zbiorze nieruchomości stanowiących podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

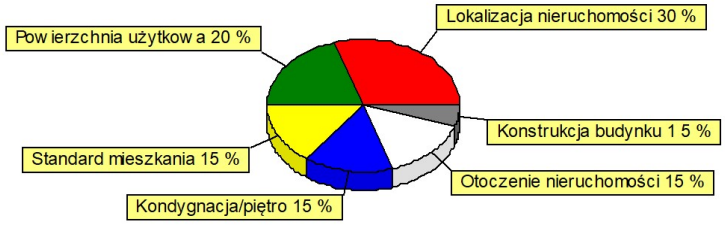
Dla oceny wpływu każdej cechy na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych ustalono wagi w oparciu o analizy baz danych cen i cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania. Zbadano analizę preferencji nabywców w oparciu o informacje uzyskane z biur pośrednictwa nieruchomości, informacje zebrane w trakcie 20 letniej praktyki zawodowej oraz pomocniczo badanie ceteris paribus.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny.

Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Na badanym rynku lokalnym na ceny transakcji kupna – sprzedaży lokali przeznaczonych na cele mieszkaniowe, miały wpływ przede wszystkim następujące cechy rynkowe:

- Lokalizacja,
- powierzchnia użytkowa,
- kondygnacja/ piętro,
- otoczenie nieruchomości,
- konstrukcja,
- standard mieszkania.



Analizę wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości zamieszczono w tabeli poniżej.

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej	Wpływ atrybutu na cechy rynkowe
1.	Lokalizacja nieruchomości (dobra, przeciętna)	1.Dobra: nieruchomości dobrze skomunikowane z dobrym dostępem do infrastruktury usługowo-handlowej i użyteczności publicznej. 2. Przeciętna: nieruchomości gorzej skomunikowane, oddalenie od głównych dróg przelotowych oraz od infrastruktury usługowo-handlowej i użyteczności publicznej.	30%
2.	Kondygnacja/piętro (dobra, przeciętna, pogorszona)	1.Dobra: I-II piętro, 2.Przeciętna: wyższe kondygnacje, 3. Pogorszona: parter oraz ostatnie/przedostatnie w budynkach wysokich.	15%
3.	Standard mieszkania (dobry, przeciętny, do remontu)	1.Dobry: lokale o podwyższonym standardzie z pełnym wyposażeniem w media, wykonane wg nowych technologii i materiałów ,na bieżąco konserwowane. 2.Przeciętny: lokale o standardowym wyposażeniu o typowym zużyciu, 3.Do remontu: lokale wykazujące oznaki ponadnormatywnego zużycia, do remontu kompleksowego.	15%
4.	Powierzchnia użytkowa (mała, średnia, duża)	1.lokale małe do 40 m2 2. lokale średnie od 40m2 do 50 m2 3.Lokale duże powyżej 50 m2	20%
5.	Otoczenie nieruchomości (bardzo dobre, dobre, dostateczne)	1.Bardzo dobre: lokale z widokiem na rozległe tereny zielone bez ograniczeń ze strony infrastruktury technicznej (np.: słupów i linii wysokiego napicia). 2.Dobre: lokale położone w budynkach wielorodzinnych w otoczeniu zieleni z częściowymi ograniczeniami w sąsiedztwie (np. Słupy WN) 3.Dostateczne: lokale położone na terenach o dużej koncentracji zabudowy, bezpośrednie sąsiedztwo pawilonów handlowych powodujących znaczny ruch komunikacyjny (mało atrakcyjny charakter zabudowy).	15%

	Podpis:

6.	Konstrukcja(dobra, dostateczna)	1.Dobra: budynku z lat 70-90 XX w., po generalnym remoncie w latach 2000, dobrze utrzymane, poddawane bieżącym naprawom. 2.Dostateczna: budynki wybudowane przed rokiem 2000-nym, wykazujące większe oznaki zużycia, nie poddawane bieżącym remontom.	5%
		Razem	100%

10.3. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Szczegółowy opis wycenianego lokalu mieszkalnego został przedstawiony w pkt. 6 niniejszego operatu.

Poniżej przedstawia się opis nieruchomości lokalowych o cenie minimalnej i maksymalnej, ze zbioru transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, przyjętego do oszacowania przedmiotowego lokalu:

Nieruchomość o cenie C. min.: Katowice, ul. Radockiego

- Cena transakcyjna: 5899,66 zł/m^2
- Data transakcji:28.07.2025 r.
- Powierzchnia użytkowa: 50,57 m^2
- Lokalizacja: przeciętna
- Otoczenie: dostateczne
- Standard mieszkania: do remontu
- Piętro: 1

Nieruchomość o cenie C. max. : Katowice, ul. Ziołowa

- Cena transakcyjna: 9116,40 zł/m^2
- Data transakcji: 08.04.2025 r.
- Powierzchnia użytkowa: 33,47 m^2
- Lokalizacja: dobra
- Otoczenie: bardzo dobre
- Standard mieszkania: dobry
- Piętro: powyżej 5

10.4. ANALIZA PORÓWNAWCZA

Analizę porównawczą transakcji oraz oszacowaną wartość 1 m^2 przedmiotowego lokalu mieszkalnego przedstawia się na załączonym wydruku z programu „Walor".

	Podpis:

Zgodnie z przedstawionymi wyliczeniami wartość 1 m^2 lokalu mieszkalnego nr 47, położonego w Katowicach, przy ulicy Ziołowej 43, wynosi**: 8299,00 zł.**

Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 7 299,29 zł

Cena minimalna = 5 899,66 zł

Cena maksymalna = 9 116,40 zł

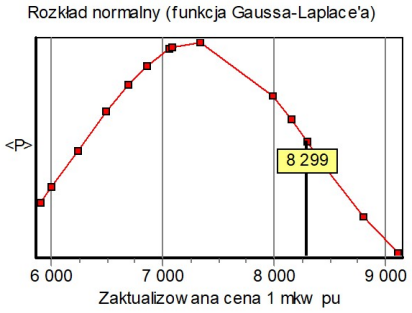
Wartości brzegowe:

$\frac{Cmin}{Cśr} = 0,81$

$\frac{Cmax}{Cśr} = 1,25$

Liczba próbek = 14

Odchylenie standardowe = 1 045,86



11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 47, położonego w Katowicach, przy ulicy Ziołowej 43, wynosi:

34,15 m^2 x 8299zł/m^2 = 283 410,85 zł.

przyjęto w zaokrągleniu

283 000,00 zł.

(słownie złotych: dwieścieosiemdziesiąttrzytysiące)

WNIOSKI I UZASADNIENIA

Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości uwzględnia dane uzyskane z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości w badanym okresie czasu, w szczególności cechy i tendencje wpływające na aktualną wartość rynkową tego prawa.

Określona powyżej wartość stanowi najbardziej przewidywaną wartość rynkową w/w nieruchomości.

Wartość rynkową należy odróżnić od wartości indywidualnej, która odzwierciedla cenę jaką inwestor skłonny jest zapłacić za daną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokojenia jego pragnień. Wartość indywidualna jest wielkością subiektywną w odróżnieniu od wartości rynkowej. Wartości indywidualnej nie należy mylić z wartością rynkową.

Sprzedaż wymuszona w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości jest realizowana w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży oraz niejasny sposób wydania nieruchomości nabywcy, powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej. W wyniku analizy transakcji rynkowych,

oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (licytacji, przetargów, rokowań), stwierdzono, że realna cena transakcyjna w warunkach sprzedaży wymuszonej stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
- Pomiary dokonane w trakcie wizji służą tylko dla celu wyceny, nie stanowią inwentaryzacji budowlanej lokalu.
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Rzeczoznawca nie odpowiada wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Przy wycenie nieruchomości nie przeprowadzono badań na okoliczność: poziomu hałasu, emisji pyłów i innych zanieczyszczeń, oddziaływań radioaktywnych, pól magnetycznych, radiowych, oddziaływania szkodników oraz wpływu cieków wodnych.
- Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku, do których rzeczoznawca nie miał dostępu w dacie wyceny.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji, również w sieci internet.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.

	Podpis:

2. Mapa sytuacyjna.
3. Wydruk Księgi Wieczystej KW nr KA1K/00130780/3 z podsystemu CBDKW.
4. Wypis z kartoteki lokalu z dnia 11.03.2026r.
5. Wydruki programu „Walor”.

Autor operatu Podpis autora operatu

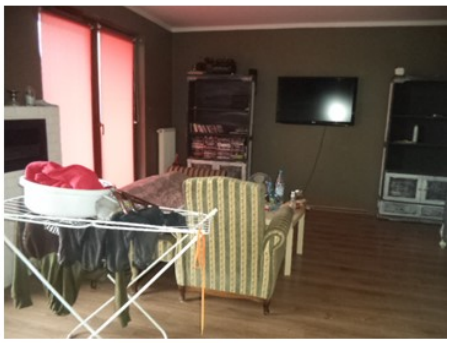
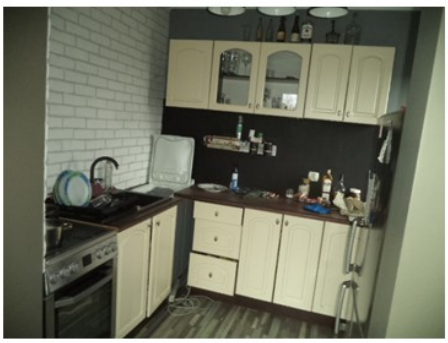
Bolesław Głębowicz

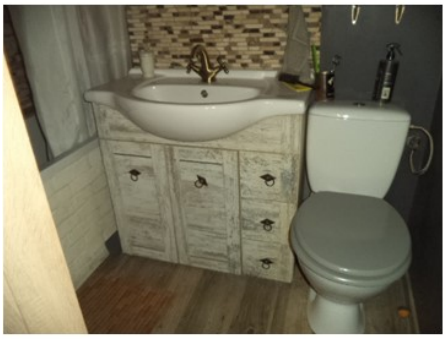
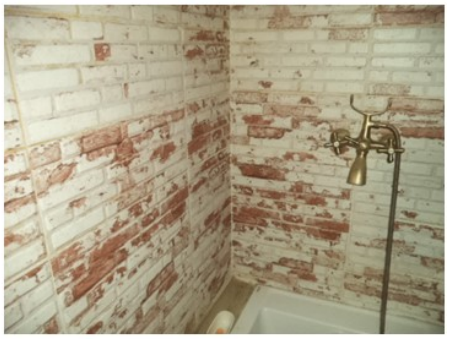
Katowice – 16 marca 2026 r.

	Podpis:

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
KATOWICE, UL. ZIOŁOWA 43/47





	Podpis: