

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ



położonej w Skoczowie przy ul. Gustawa Morcinka 21

Autor opracowania:
Rzecznik Majątkowy
Piotr Niebudek



9 maj 2025 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego wyceny prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa mieszkalna
Miejscowość:	Skoczów
Ulica:	Gustawa Morcinka 21
Nr :	45
Położenie:	III kondygnacja – 2 piętro
Powierzchnia użytkowa:	52,20 m ²
Numer Księgi Wieczystej:	BB1C/00086775/7
Cel wyceny:	Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego
Prawa na nieruchomości:	Prawo własności do lokalu mieszkalnego
Właściciel nieruchomości:	Grażyna Jaworska Kaczor w ½ Krzysztof Kaczor w ½
Data sporządzenia operatu :	6 - 8 maj 2025 rok
Aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej :	362 000 zł
Wartość rynkowa udziału 1/2 praw do nieruchomości – Grażyna Jaworska Kaczor :	181 000 zł
Wartość rynkowa udziału 1/2 praw do nieruchomości - Krzysztof Kaczor :	181 000 zł
Stan na którą określono wartość :	9 maj 2025 r.
Autor opracowania :	

SPIS TREŚCI

1.	DANE FORMALNE WYCENY	4
1.1.	Przedmiot wyceny	4
1.2.	Zakres wyceny.....	4
1.3.	Cel wyceny.....	4
2.	PODSTAWY OPRACOWANIA.....	4
2.1.	Podstawa formalna	4
2.2.	Podstawa prawna	4
2.3.	Źródła informacji i wykorzystane materiały	4
2.4.	Określenie dat istotnych dla sporządzonej wyceny	4
3.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
3.1.	Stan prawny nieruchomości	5
3.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	5
3.3.	Opis lokalizacyjny	6
4.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	8
4.1.	Opis budynku na dzień oględzin	8
4.2.	Opis lokalu mieszkalnego nr 45 na dzień oględzin	10
5.	METODA WYCENY.....	12
6.	ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
6.1.	Rodzaj rynku	15
6.2.	Obszar rynku	15
6.3.	Stan i stopień rozwoju.....	15
6.4.	Kształtowanie się cen.....	15
6.5.	Wybór danych przyjętych do wyceny	17
7.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	18
7.1.	Nieruchomość lokalowa mieszkalna objęta KW nr BB1C/00086775/7.....	18
7.1.1.	Oszacowanie wartości cech.....	18
7.1.2.	Określenie aktualnej wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego.....	20
7.2.	Określenie wartości udziału ½ nieruchomości.....	21
8.	ZESTAWIENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	21
9.	ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU.....	21
10.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	22
11.	ZAŁĄCZNIKI	23

1. DANE FORMALNE WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania: prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego

Położenie: Skoczów, ul. Gustawa Morcinka 21/45.

1.2. Zakres wyceny

Wyceną objęto następujące składniki nieruchomości i prawa z nią związane:

1. Lokal mieszkalny nr 45 o łącznej powierzchni użytkowej 52,20 m²
2. Udział 10/10000 w prawie własności do części wspólnych budynku i gruntu – działka nr 815/3, 815/7, 812/5 i 819/2 o łącznej powierzchni 7,7787 ha

1.3. Cel wyceny

Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej w celu sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego:

Pani Grażyna Jaworska Kaczor - postępowanie pod sygnaturą: BB1B/GUp-s/234/2024

Pan Krzysztof Kaczor - postępowanie pod sygnaturą: BB1B/GUp-s/251/2024

2. PODSTAWY OPRACOWANIA

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie: Grażyna Jaworska Kaczor w upadłości oraz Krzysztof Kaczor w upadłości.

2.2. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe – Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy tekst ujednolicony (Dz.U. z 2022r. poz. 1520)
- Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami – Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 poz. 1145)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832), na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks Cywilny - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy (Dz. U. z 2022r. poz. 1360)

2.3. Źródła informacji i wykorzystane materiały

- oględziny nieruchomości w dniu 6 maja 2025 roku
- internetowe badanie księgi wieczystej
- dane z lokalnego rynku nieruchomości
- dane uzyskane od właściciela
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczów
- licencjonowany arkusz excela rg_wycena_1.0 – autor Radosław Gaca

2.4. Określenie dat istotnych dla sporządzonej wyceny

- ☐ Data sporządzenia operatu szacunkowego 6 - 9 maj 2025 roku
- ☐ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 9 maj 2025 roku
- ☐ Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny 6 maj 2025 roku
- ☐ Data dokonania oględzin nieruchomości 6 maj 2025 roku

3. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

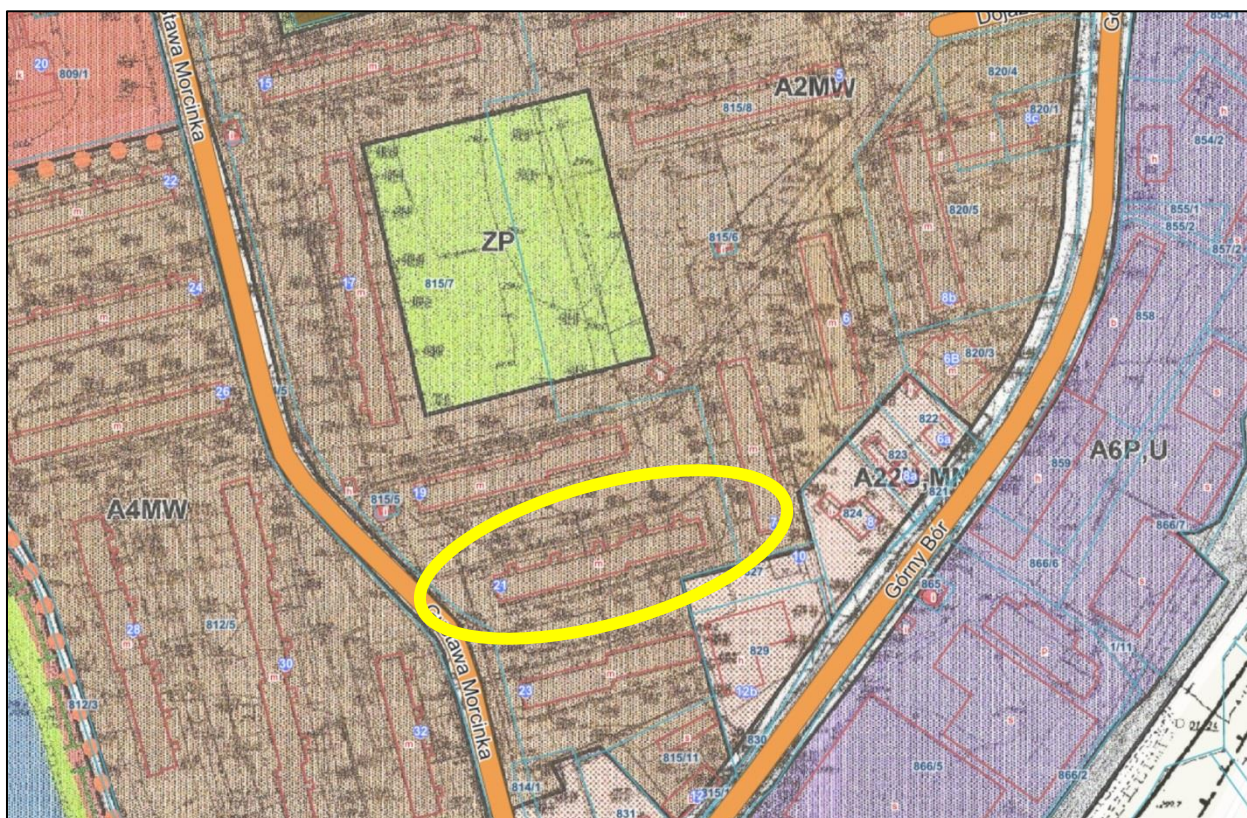
3.1. Stan prawny nieruchomości

Według internetowego badania księgi wieczystej nr BB1C/00086775/7 prowadzonej przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych, nieruchomość obejmuje lokal mieszkalny nr 45 położony na 3 kondygnacji w budynku w Skoczowie przy ulicy Gustawa Morcinka nr 21 o powierzchni użytkowej lokalu 52,20 m². Właścicielem nieruchomości na dzień objęty opracowaniem byli – Grażyna Małgorzata Jaworska Kaczor w ½ oraz Krzysztof Kaczor w ½. Z własnością lokalu związany jest udział 10/10000 we współwłasności części nieruchomości objętej KW BB1C/00039909/2 – tj. w prawie własności gruntu - działka nr 815/3, 815/7, 812/5 i 819/2 o łącznej powierzchni 7,7787 ha oraz częściach wspólnych budynku. Kopia odpisu Księgi Wieczystej w załącznikach.

3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Uchwałą Nr XXII/261/2004 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 24 czerwca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczowa – obręb 1 i 4, teren objęty opracowaniem położony jest w jednostce :

A2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skoczów

3.3. Opis lokalizacyjny

Skoczów leży w historycznych granicach regionu Śląska Cieszyńskiego, geograficznie zaś leży na południowym krańcu regionu Dolina Górnej Wisły, będącej częścią Kotliny Oświęcimskiej. Od wschodu, południa i zachodu miasto otacza Pogórze Śląskie, którego skrawek – wschodnie zbocze Górki Wilamowickiej (388 m n.p.m.) – należy do Skoczowa. Położenie miasta jak również sołectw sprzyja turystyce pieszej i rowerowej. Nie brakuje również terenów leśnych, które chętnie odwiedzane są przez całe rodziny. W mieście prężnie działają stowarzyszenie zajmujące się promocją zdrowego i aktywnego trybu życia. W mieście działa kilka szkółek pływackich, gdzie swoją przygodę z tym sportem rozpoczynają dzieci z całego regionu. Skoczów zaliczany jest do miejscowości Żabiego Kraju. Tradycje hodowli ryb ze szczególnym uwzględnieniem karpia są tutaj bardzo silne. Skoczów znany jest także z fabryki kapeluszy Polkap. Miejsce to działa pod Kaplicówką od 1924 roku, obecnie produkując kapelusze dla klientów na całym świecie.

Nieruchomość lokalowa mieszkalna objęta opracowaniem położona w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowana przy ulicy Gustawa Morcinka w Skoczowie. Dojazd i wejście do budynku od strony ulicy Gustawa Morcinka osiedlową drogą dojazdową. Budynek V kondygnacyjny, w pełni podpiwniczony, wybudowany na przełomie lat 60-tych i 70-tych XX wieku. Teren uzbrojony w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, teletechniczną, gazową i centralnego ogrzewania z dala czynnego, zagospodarowany – przed budynkiem utwardzony kostką brukową parking dla samochodów osobowych, a wokół budynku zieleń niska i wysoka ozdobna. Budynek znajduje się w dzielnicy mieszkaniowej miasta, w sąsiedztwie zabudowa mieszkalna wielorodzinna i usługowo-handlowa, blisko ulicy o średnim natężeniu ruchu – ulicy Górny Bór.



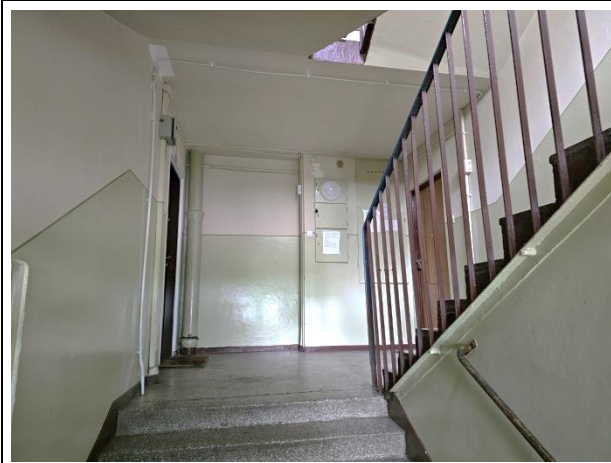
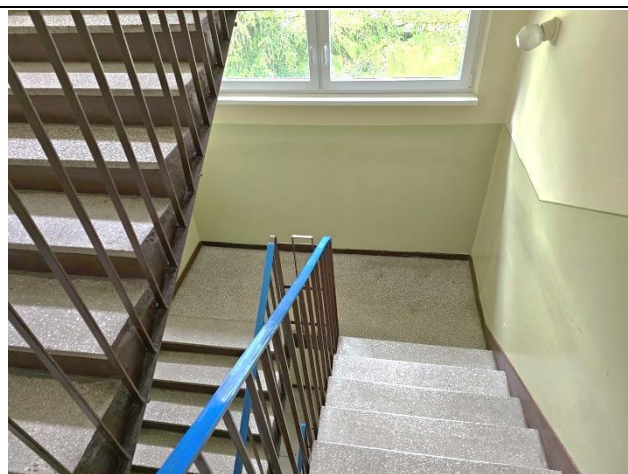
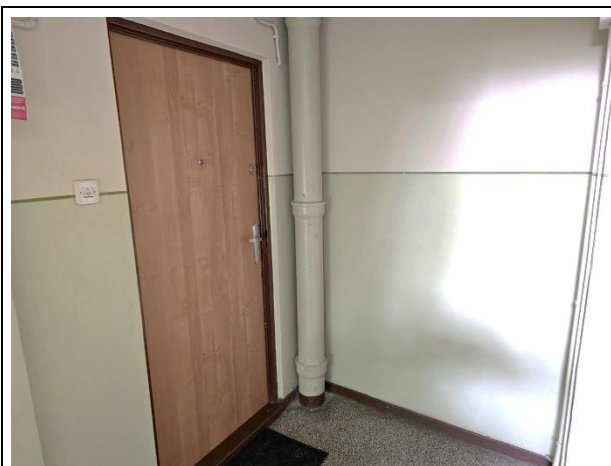


4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1. Opis budynku na dzień oględzin

Budynek wielorodzinny V kondygnacyjny. Budynek w pełni podpiwniczony wybudowany w systemie prefabrykowanym.

Ściany :	Prefabrykowane żelbetowe
Stropy :	Żelbetowe prefabrykowane
Schody:	Żelbetowe
Dach :	Stropodach pokryty papą
Tynki wewnętrzne. :	Cementowo-wapienne
Instalacje :	Elektryczna, wodno – kanalizacyjna, gazowa, c.o. z dala czynne, teletechniczna, fotowoltaika na dachu
Elewacja :	Tynk akrylowy na ociepleniu
Rok budowy :	Przełom lat 60-tych i 70-tych
Stan techniczno-użytkowy :	Przeciętny

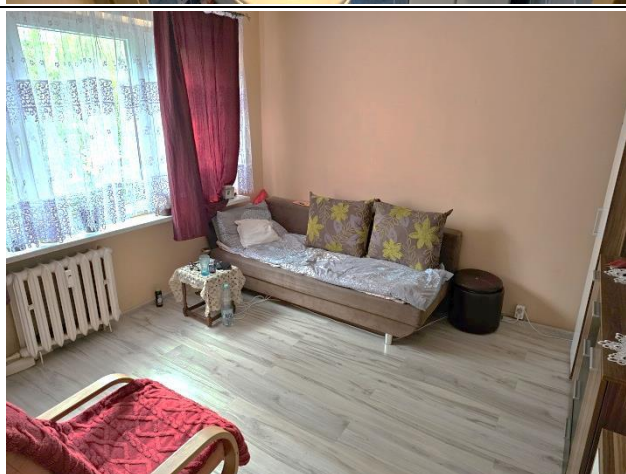
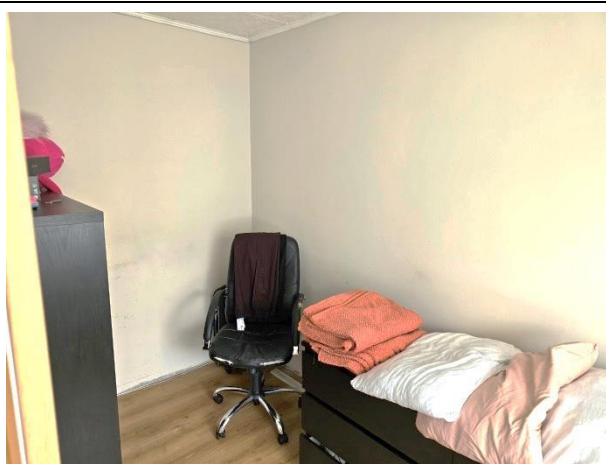
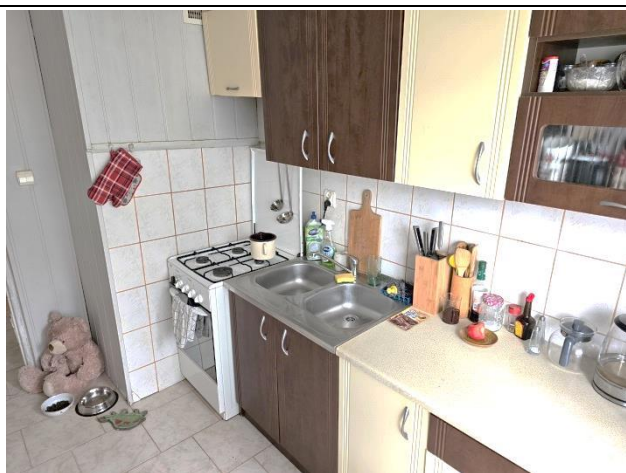




4.2. Opis lokalu mieszkalnego nr 45 na dzień oględzin

Funkcja lokalu	Mieszkalna
Charakterystyka użytkowa	Przedpokój, łazienka, WC, kuchnia, 3 pokoje
Położenie (kondygnacja)	III kondygnacja – 2 piętro
Stan techniczno-użytkowy	Przeciętny – lokal nadający się do bieżącej konserwacji – malowanie ścian, modernizacja kuchni, łazienki i WC
Standard	Średni
Komunikacja	Korzystna
Stolarka okienna	PCV
Stolarka drzwiowa	Drewniana
Tynki wewnętrzne	Cementowo-wapienne
Okładziny ścian	Płytki ceramiczne – łazienka, WC, kuchnia
Posadzki	Płytki ceramiczne – łazienka, WC, przedpokój, kuchnia Panele podłogowe – 3 pokoje
Instalacja elektryczna	230 V
Instalacja wodociągowa	Z sieci miejskiej
Instalacja kanalizacji	Do sieci miejskiej
Instalacja gazowa	Z sieci miejskiej
Ogrzewanie	C.O. z dala czynne miejskie
Powierzchnia użytkowa	52,20 m ²
Powierzchnia przynależna	3,90 m ² – pomieszczenie piwniczne
Pomieszczenie przynależne	1 pomieszczenie piwniczne
Udziały w nieruchomości	10/10000 – na tej podstawie oblicza się udział w kosztach remontu części wspólnych





5. METODA WYCENY

Do wyceny nieruchomości lokalowej mieszkalnej zastosowano podejście porównawcze z uwagi na charakter nieruchomości oraz cel wyceny. W podejściu porównawczym opartej na metodzie korygowania ceny średniej oszacowano składniki nieruchomości dokonując wyboru nieruchomości „podobnych” do nieruchomości wycenianej, będącej przedmiotem transakcji, a których atrybuty i ceny są możliwe do ustalenia. Dotyczy to nieruchomości sprzedanych o analogicznej lub zbliżonej funkcji i przeznaczeniu dla znanego rynku lokalnego z przeprowadzonych transakcjach tego typu nieruchomościami na podstawie, których dokonuje się estymacji modelu wyceny. Uwzględniając cel i zakres wyceny, rodzaj, lokalizacja i położenie nieruchomości, jej stan i stan zagospodarowania otoczenia, dostępne dane o cenach rynkowych, oraz uwarunkowania wynikające z podstaw materialno prawnych wyceny rzeczoznawca zdecydował o określeniu wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania. W metodzie porównawczej określono prawa do nieruchomości w oparciu o analizę cen prawa do nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży w ostatnich dwóch latach na terenie lokalnego rynku nieruchomości. Wartość rynkowa wycenianego prawa znajdzie się pomiędzy ceną maksymalną, a minimalną, jakie zanotowano na rynku nieruchomości i jest korektą ceny średniej (przeciętnej) obliczonej na podstawie populacji generalnej cen uwzględniając atrybuty rynkowe.

Określenie wartości nieruchomości na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie grupy nieruchomości reprezentatywnych. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

$$W_X = C_{SR} * \sum_{i=1}^k u_i$$

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{MIN}}{C_{SR}} \leq \sum_{i=1}^k u_i \leq \frac{C_{MAX}}{C_{SR}}$$

Współczynniki korygujące określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

Wartość obliczono według takiej procedury:

1. ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen
2. określenie wag cech rynkowych
3. opis cech rynkowych nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej C_{MIN} oraz cenie maksymalnej C_{MAX}
4. określenie średniej ceny transakcyjnej C_{SR} , zakresu sumy współczynników korygujących oraz określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech
5. określenie wartości rynkowej

□ Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych, biorąc pod uwagę ceny transakcyjne stwierdzono, że na cenę, a w efekcie na wartość rynkową, wpływają w decydującym stopniu następujące atrybuty, które opisano w następujący sposób a ich wartości określono w skali od 1 – 3 .

- lokalizacja – korzystna, przeciętna
- stan techniczno-użytkowy budynku – przeciętny, poniżej przeciętnej
- stan techniczno-użytkowy lokalu – przeciętny, poniżej przeciętnej
- położenie (kondygnacja) – korzystne, przeciętne, słabe
- powierzchnia użytkowa – mała, średnia, duża

□ Określenie wartości wag cech rynkowych

Wagi poszczególnych cech rynkowych ustalono, jako ich procentowy udział w całkowitej rozpiętości cen ΔC . Wartości wag określono analitycznie na podstawie danych o transakcjach, pochodzących z informacji zawartych w aktach notarialnych. Dla każdej z cech została obliczona jej waga. Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniu korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus”, opracowanych przez R.Gaca i E Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy. Waga każdego atrybutu daje obraz o tym, jak ważny dla ustalenia ceny transakcyjnej jest dany atrybut.

**TABELA OPISU CECH DLA LOKALI MIESZKALNYCH POŁOŻONYCH
W BUDYNKACH IV KONDYGNACYJNYCH
Z PRZEŁOMU LAT 60-TYCH I 70 TYCH XX WIEKU**

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena opisowa i pkt.	Opis
1	Lokalizacja	Korzystna (2 pkt.)	Lokalizacja w strefie śródmiejskiej miasta, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa ulicowa w drugiej lub trzeciej linii przy ulicy o średnim natężeniu ruchu
		Przeciętna (1 pkt.)	Lokalizacja w strefie śródmiejskiej miasta, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa ulicowa w pierwszej linii przy ulicy o średnim natężeniu ruchu lub blisko przejazdu kolejowego
2	Stan techniczno- użytkowy budynku	Przeciętny (2 pkt.)	Budynek systematycznie remontowany i konserwowany, celowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach i uzupełnieniach. Stopień zużycia 11 - 25 %
		Poniżej przeciętnej (1 pkt.)	Budynek nadający się do remontu. W budynku występują uszkodzenia i ubytki. Wymagane - ocieplenie elewacji, malowanie ścian, remont klatki schodowej itp. Stopień zużycia > 25 %
3	Stan techniczno- użytkowy lokalu	Przeciętny (2 pkt.)	Elementy w lokalu są utrzymane należycie. Lokal nadający się do bieżącej konserwacji – malowanie ścian/modernizacja kuchni, łazienki itp. Lokal w przeciętnym standardzie. Średni stopień zużycia technicznego. Stopień zużycia 11 - 25 %
		Poniżej przeciętnej (1 pkt.)	W lokalu występują uszkodzenia, ubytki, rysy i pęknięcia, zużyte technicznie posadzki, stolarka. Wymagany remont w tym wymiana stolarki drzwiowej, posadzek, malowanie ścian, modernizacja kuchni, łazienki itp. Stopień zużycia > 25 %.
4	Położenie (kondygnacja)	Korzystne (2 pkt.)	1 Piętro lub ostatnie
		Korzystne (2 pkt.)	Piętra pośrednie - powyżej 2 kondygnacji i niżej ostatniej
		Słabe (1 pkt.)	Parter
5	Powierzchnia użytkowa	Mała (3 pkt.)	Do 40 m ²
		Średnia (2 pkt.)	Od 41 do 60 m ²
		Duża (1 pkt.)	Powyżej 60 m ²

6. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Rodzaj rynku

Rynkiem lokalnym w odniesieniu do rozpatrywanego przypadku wyceny jest rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych z przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku, będących przedmiotem obrotu na obszarze lokalnego rynku nieruchomości.

6.2. Obszar rynku

Jako obszar rynku do wyceny objęto rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych na terenie miasta Skoczowa.

6.3. Stan i stopień rozwoju

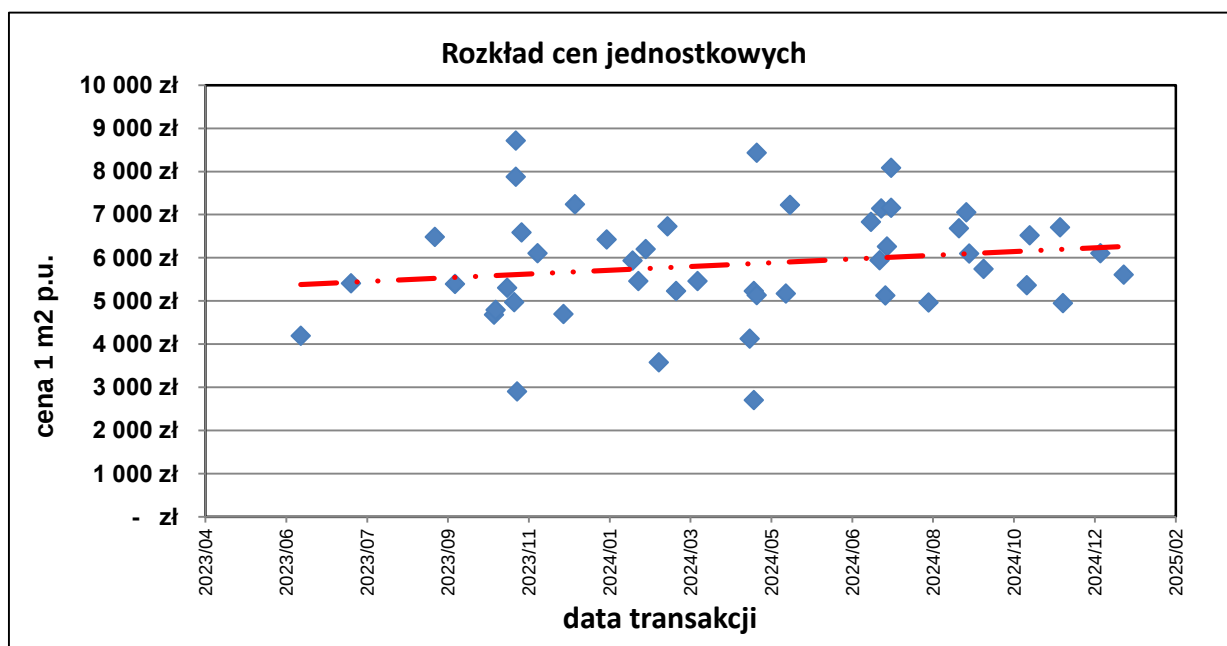
W celu analizy rynku lokalnego przebadano transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku, zarejestrowanych w okresie ostatnich 2 lat na terenie miasta Skoczowa. W okresie tym zanotowano na lokalnym rynku około 50 transakcji tego typu nieruchomości lokalowych. Mamy do czynienia z rynkiem średnio aktywnym, na którym zdarza się do kilkudziesięciu transakcji rocznie.

6.4. Kształtowanie się cen

Na podstawie dokonanej analizy rynku lokalnego stwierdza się, że ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku, na przestrzeni analizowanego okresu czasu, są na poziomie średnim około 5900 zł/m² powierzchni użytkowej.

W odniesieniu do tego segmentu rynku nieruchomości, lokale w stanie techniczno-użytkowym nadające się do remontu i o niskim standardzie, których ceny oscylują na poziomie około 3000 – 5800 zł/m².

Natomiast cena 1 m² lokali mieszkalnych w lepszym stanie techniczno-użytkowym (po generalnym remoncie), oscyluje na poziomie około 6000 – 8700 zł – w zależności od standardu wykończenia i zużycia technicznego.



Lp.	Data transakcji	Miasto	Ulica	Piętro	Kondygnacja	Cena łączna działki i lok	Pu lokalu w m2	Cena 1 mkw pu
1	2023/06	Skoczów	Osiedlowa	4 piętro	5	175 000 zł	41,77	4 190 zł
2	2023/07	Skoczów	Targowa	2 piętro	3	240 000 zł	44,40	5 405 zł
3	2023/09	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	190 000 zł	29,30	6 485 zł
4	2023/09	Skoczów	Słoneczna	2 piętro	3	277 000 zł	51,36	5 393 zł
5	2023/10	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	240 000 zł	51,30	4 678 zł
6	2023/10	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	250 000 zł	52,20	4 789 zł
7	2023/11	Skoczów	Gustawa Morcinka	4 piętro	5	325 000 zł	61,30	5 302 zł
8	2023/11	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	310 000 zł	62,40	4 968 zł
9	2023/11	Skoczów	Górny Bór	2 piętro	3	250 000 zł	28,70	8 711 zł
10	2023/11	Skoczów	Targowa	4 piętro	5	270 000 zł	34,30	7 872 zł
11	2023/11	Skoczów	Gustawa Morcinka	4 piętro	5	85 000 zł	29,30	2 901 zł
12	2023/11	Skoczów	Osiedlowa	3 piętro	4	275 000 zł	41,77	6 584 zł
13	2023/11	Skoczów	Górny Bór	3 piętro	4	165 000 zł	27,05	6 100 zł
14	2023/12	Skoczów	Targowa	2 piętro	3	325 000 zł	69,18	4 698 zł
15	2023/12	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	445 000 zł	61,50	7 236 zł
16	2024/01	Skoczów	Powstańców Śląskich	3 piętro	4	219 000 zł	34,10	6 422 zł
17	2024/01	Skoczów	Gustawa Morcinka	3 piętro	4	370 000 zł	62,40	5 930 zł
18	2024/02	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	160 000 zł	29,30	5 461 zł
19	2024/02	Skoczów	Osiedlowa	4 piętro	5	257 000 zł	41,45	6 200 zł
20	2024/02	Skoczów	Bielska	2 piętro	3	282 500 zł	79,02	3 575 zł
21	2024/02	Skoczów	Osiedlowa	4 piętro	5	320 000 zł	47,60	6 723 zł
22	2024/02	Skoczów	Aleja J. Pawła I I	4 piętro	5	150 000 zł	28,70	5 227 zł
23	2024/03	Skoczów	Gustawa Morcinka	1 piętro	2	285 000 zł	52,20	5 460 zł
24	2024/04	Skoczów	Osiedlowa	2 piętro	3	120 000 zł	29,10	4 124 zł
25	2024/04	Skoczów	Słoneczna	4 piętro	5	192 000 zł	36,72	5 229 zł
26	2024/04	Skoczów	Słoneczna	4 piętro	5	100 000 zł	36,96	2 706 zł
27	2024/04	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	440 000 zł	52,20	8 429 zł
28	2024/04	Skoczów	Osiedlowa	3 piętro	4	195 000 zł	38,00	5 132 zł
29	2024/05	Skoczów	Gustawa Morcinka	3 piętro	4	322 500 zł	62,40	5 168 zł
30	2024/05	Skoczów	Gustawa Morcinka	4 piętro	5	377 000 zł	52,20	7 222 zł
31	2024/07	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	200 000 zł	29,30	6 826 zł
32	2024/07	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	310 000 zł	52,20	5 939 zł
33	2024/07	Skoczów	Targowa	1 piętro	2	245 000 zł	34,30	7 143 zł
34	2024/07	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	320 000 zł	62,40	5 128 zł
35	2024/07	Skoczów	Górny Bór	1 piętro	2	355 000 zł	56,70	6 261 zł
36	2024/07	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	265 000 zł	32,80	8 079 zł
37	2024/07	Skoczów	Osiedlowa	4 piętro	5	205 000 zł	28,64	7 158 zł
38	2024/08	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	350 000 zł	70,50	4 965 zł
39	2024/09	Skoczów	Osiedlowa	1 piętro	2	315 000 zł	47,12	6 685 zł
40	2024/09	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	440 000 zł	62,40	7 051 zł
41	2024/09	Skoczów	Gustawa Morcinka	3 piętro	4	375 000 zł	61,50	6 098 zł
42	2024/09	Skoczów	Górny Bór	1 piętro	2	130 000 zł	22,64	5 742 zł
43	2024/10	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	280 000 zł	52,20	5 364 zł
44	2024/10	Skoczów	Osiedlowa	4 piętro	5	190 000 zł	29,16	6 516 zł
45	2024/11	Skoczów	Targowa	3 piętro	4	230 000 zł	34,30	6 706 zł
46	2024/11	Skoczów	Osiedlowa	2 piętro	3	220 000 zł	44,50	4 944 zł
47	2024/12	Skoczów	Ks. Jana Ewangelisty Mocko	parter	1	200 000 zł	32,76	6 105 zł
48	2025/01	Skoczów	Gustawa Morcinka	4 piętro	5	345 000 zł	61,50	5 610 zł
							C_{ŚR}	5 847 zł
							C_{MIN}	2 706 zł
							C_{MAX}	8 711 zł

Tabela transakcji nieruchomości lokalowych mieszkalnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku

6.5. Wybór danych przyjętych do wyceny

Do wyceny przyjęto transakcje rynkowe z rynku lokalnego spełniające następujące kryteria:

- nieruchomości lokalowe mieszkalne w przeciętnym stanie technicznym oraz przeznaczone do remontu, położone w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych V kondygnacyjnych przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku
- transakcje dokonane na rynku lokalnym nieruchomości
- znane są podstawowe dane o lokalizacji nieruchomości
- przeznaczenie w planie – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
- transakcje dokonane w okresie 2024 - 2025 roku

Tabela wybranych transakcji nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych V kondygnacyjnych z przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku

Lp.	Data transakcji	Miasto	Ulica	Piętro	Kondygnacja	Cena łączna działki i lok	Pu lokalu w m2	Cena 1 mkw pu
1	2024/03	Skoczów	Gustawa Morcinka	1 piętro	2	285 000 zł	52,20	5 460 zł
2	2024/04	Skoczów	Słoneczna	4 piętro	5	192 000 zł	36,72	5 229 zł
3	2024/05	Skoczów	Gustawa Morcinka	4 piętro	5	377 000 zł	52,20	7 222 zł
4	2024/07	Skoczów	Targowa	1 piętro	2	245 000 zł	34,30	7 143 zł
5	2024/07	Skoczów	Gustawa Morcinka	parter	1	320 000 zł	62,40	5 128 zł
6	2024/07	Skoczów	Górny Bór	1 piętro	2	355 000 zł	56,70	6 261 zł
7	2024/09	Skoczów	Osiedlowa	1 piętro	2	315 000 zł	47,12	6 685 zł
8	2024/09	Skoczów	Gustawa Morcinka	2 piętro	3	440 000 zł	62,40	7 051 zł
9	2024/09	Skoczów	Gustawa Morcinka	3 piętro	4	375 000 zł	61,50	6 098 zł
10	2024/09	Skoczów	Górny Bór	1 piętro	2	130 000 zł	22,64	5 742 zł
11	2024/11	Skoczów	Targowa	3 piętro	4	230 000 zł	34,30	6 706 zł
12	2024/11	Skoczów	Osiedlowa	2 piętro	3	220 000 zł	44,50	4 944 zł
13	2024/12	Skoczów	Ks. Jana Ewangelisty Mocko	parter	1	200 000 zł	32,76	6 105 zł
14	2025/01	Skoczów	Gustawa Morcinka	4 piętro	5	345 000 zł	61,50	5 610 zł
							C_{ŚR}	6 099 zł

Opis nieruchomości o najniższej cenie

Lokal położony w budynku przy ul. Osiedlowej charakteryzuje się następującymi cechami :

Korzystna lokalizacja w zabudowie mieszkaniowej w średniej odległości od ulicy o większym natężeniu ruchu

Budynek w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym

Lokal mieszkalny w stanie techniczno-użytkowym nadający się do remontu

Lokal położony na 2 piętrze, średnia powierzchnia użytkowa lokalu

$$C_{\text{MIN}} = 4\,944 \text{ zł}$$

Opis nieruchomości o najwyższej cenie

Lokal położony w budynku przy ul. Gustawa Morcinka charakteryzuje się następującymi cechami :

Korzystna lokalizacja w zabudowie mieszkaniowej w średniej odległości od ulicy o większym natężeniu ruchu

Budynek w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym

Lokal mieszkalny w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym - nadający się do bieżącej konserwacji

Lokal położony na 4 piętrze - ostatnia kondygnacja, średnia powierzchnia użytkowa lokalu

$$C_{\text{MAX}} = 7\,222 \text{ zł}$$

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1. Nieruchomość lokalowa mieszkalna objęta KW nr BB1C/00086775/7

7.1.1. Oszacowanie wartości cech

Zbiór nieruchomości do wyceny

LP	Data transakcji	Położenie	Piętro	Pow. użytk.	Cena transakcyjna	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/jednostkę]
1	2024/03	Gustawa Morcinka	1 piętro	52,20	285 000 zł	5 460	1,000	5 460
2	2024/04	Słoneczna	4 piętro	36,72	192 000 zł	5 229	1,000	5 229
3	2024/05	Gustawa Morcinka	4 piętro	52,20	377 000 zł	7 222	1,000	7 222
4	2024/07	Targowa	1 piętro	34,30	245 000 zł	7 143	1,000	7 143
5	2024/07	Gustawa Morcinka	parter	62,40	320 000 zł	5 128	1,000	5 128
6	2024/07	Górny Bór	1 piętro	56,70	355 000 zł	6 261	1,000	6 261
7	2024/09	Osiedlowa	1 piętro	47,12	315 000 zł	6 685	1,000	6 685
8	2024/09	Gustawa Morcinka	2 piętro	62,40	440 000 zł	7 051	1,000	7 051
9	2024/09	Gustawa Morcinka	3 piętro	61,50	375 000 zł	6 098	1,000	6 098
10	2024/09	Górny Bór	1 piętro	22,64	130 000 zł	5 742	1,000	5 742
11	2024/11	Targowa	3 piętro	34,30	230 000 zł	6 706	1,000	6 706
12	2024/11	Osiedlowa	2 piętro	44,50	220 000 zł	4 944	1,000	4 944
13	2024/12	Ks. Jana Ewangelisty Mocko	parter	32,76	200 000 zł	6 105	1,000	6 105
14	2025/01	Gustawa Morcinka	4 piętro	61,50	345 000 zł	5 610	1,000	5 610
Cena maksymalna w badanym zbiorze						C _{max} =	7 222	
Cena minimalna w badanym zbiorze						C _{min} =	4 944	
Cena średnia w badanym zbiorze						C _{śr} =	6 099	
Określenie statystyk opisowych i granicy współczynników korygujących dla danych empirycznych								
Odchylenie standardowe				747		C _{max} /C _{śr} =	1,1842	
Mediana				6 101		C _{min} /C _{śr} =	0,8106	
Współczynnik zmienności				12%		ΔC =	2 278	

Tabela przyjętych gradacji cech

nr cechy	Określenie cechy	Skala	Sugestia kierunku skali	Kierunek skali	Gradacja stanu cech			Me
1	Lokalizacja	2	NIEISTOTNA	ZAKŁADANY	1	2		1,5
2	Stan techniczno-użytkowy budynku	2	ZAKŁADANY	ZAKŁADANY	1	2		1,5
3	Stan techniczno-użytkowy lokalu	2	ZAKŁADANY	ZAKŁADANY	1	2		1,5
4	Położenie (kondygnacja)	3	ZAKŁADANY	ZAKŁADANY	1	2	3	2
5	Powierzchnia użytkowa	3	ZAKŁADANY	ZAKŁADANY	1	2	3	2

Tabela gradacji cech w zbiorze i wycenianej

mediana ze skali ocen			1,5	1,5	1,5	2	2
gradacja ocen			2	2	2	3	3
WYCENIANA			2	2	2	2	2
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo				
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Stan techniczno-użytkowy budynku	Stan techniczno-użytkowy lokalu	Położenie (kondygnacja)	Powierzchnia użytkowa
1	2024/03	Gustawa Morcinka	2	1	1	3	2
2	2024/04	Słoneczna	2	1	1	3	3
3	2024/05	Gustawa Morcinka	2	1	2	3	2
4	2024/07	Targowa	1	2	2	3	3
5	2024/07	Gustawa Morcinka	2	2	1	1	1
6	2024/07	Górny Bór	2	1	2	3	2
7	2024/09	Osiedlowa	2	2	2	3	2
8	2024/09	Gustawa Morcinka	2	2	2	2	1
9	2024/09	Gustawa Morcinka	1	2	2	2	1
10	2024/09	Górny Bór	1	1	1	3	3
11	2024/11	Targowa	1	2	2	2	3
12	2024/11	Osiedlowa	2	2	1	2	2
13	2024/12	Ks. Jana Ewangelisty Mocko	1	2	2	1	3
14	2025/01	Gustawa Morcinka	2	2	1	3	1

Tabele oszacowania wartości cech

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla empirycznego przedziału cenowego	
1	2	3	4	5	6	7	
Lokalizacja	0,04615	0,2000	0,0000	0,00%	0,00%	0,00 zł	
Stan techniczno-użytkowy budynku	0,47692		0,4769	26,33%	26,00%	592,38 zł	
Stan techniczno-użytkowy lokalu	0,86923		0,8692	48,00%	48,00%	1 093,63 zł	
Położenie (kondygnacja)	0,24945		0,2495	13,78%	14,00%	318,98 zł	
Powierzchnia użytkowa	0,21538		0,2154	11,89%	12,00%	273,41 zł	
Rodzaj cechy		Waga	Rozkłady cech oraz wartości współczynników korygujących u_i				
Stan techniczno-użytkowy budynku		26,0%	ocena	1			2
			wielkość %	0,00%			26,00%
			wartość wsp	0,2108			0,3079
Stan techniczno-użytkowy lokalu		48,0%	ocena	1			2
			wielkość %	0,00%			48,00%
			wartość wsp	0,3891			0,5684
Położenie (kondygnacja)		14,0%	ocena	1		2	3
			wielkość %	0,00%		9,56%	14,00%
			wartość wsp	0,1135		0,1396	0,1658
Powierzchnia użytkowa		12,0%	ocena	1		2	3
			wielkość %	0,00%		8,19%	12,00%
			wartość wsp	0,0973		0,1197	0,1421
Suma		100%		0,8106			1,1842

7.1.2. Określenie aktualnej wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego

Określenie wielkości współczynników korygujących (WR)						
CECHY					NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
1	Przedział cenowy ΔC	2 278,40 zł			CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	
	Rodzaje cech rynkowych	Waga cechy	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH			
			Min zakres	Max zakres	OCENA PUNKTOWA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO
2	Stan techniczno- użytkowy budynku	26,0%	0,2108	0,3079	2	0,3079
3	Stan techniczno- użytkowy lokalu	48,0%	0,3891	0,5684	2	0,5684
4	Położenie (kondygnacja)	14,0%	0,1135	0,1658	2	0,1396
5	Powierzchnia użytkowa	12,0%	0,0973	0,1421	2	0,1197
6	Suma wag cech i wielkości granicznych współczynników korygujących	100%	0,8106	1,1842	1,1356	
7	Suma współczynników korygujących		Σ u _i			
Określenie wartości rynkowej (WR)						
1	Cena średnia		C _{śr}		6 099 zł	
2	Ilość jednostek porównawczych		P		52,20	
3	Współczynnik korekcyjny : 0,9 - 1,1		K		1,00	
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR=Σ u _i *C _{śr} *P*K		362 000 zł	
5	SŁOWNIE	trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych 0/100 groszy				

7.2. Określenie wartości udziału ½ nieruchomości

$$W_{UN} = 362\ 000\ \text{zł} \times \frac{1}{2} = 181\ 000\ \text{zł}$$

8. ZESTAWIENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Lp.	NAZWA SKŁADNIKA NIERUCHOMOŚCI	Oszacowana wartość rynkowa w zł
1	Nieruchomość lokalowa mieszkalna objęta KW nr BB1C/00086775/7 - Lokal mieszkalny nr 45 wraz z udziałem 10/10000 w prawie własności do części wspólnych budynku i gruntu	362 000
2	Wartość prawa własności udziału ½ nieruchomości objętej KW BB1C/00086775/7 – udział Grażyna Jaworska Kaczor	181 000
3	Wartość prawa własności udziału ½ nieruchomości objętej KW BB1C/00086775/7 – udział Krzysztof Kaczor	181 000

9. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU

Niniejszą wycenę sporządzono podejściem porównawczym, zgodnie z regulacją prawną celów wyceny. Wartość prawa własności do lokalu mieszkalnego mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanym na lokalnym rynku nieruchomości i nie przekracza przyjętego przedziału cenowego. Określona wartość odpowiada wartości rynkowej i uwzględnia cechy wycenianej nieruchomości.



10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wycena została sporządzona w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi celu wyceny.
- Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniu korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus”, opracowanych przez R.Gaca i E. Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy.
- Stan prawny nieruchomości jest znany zamawiającemu, jako właścicielowi.
- Autor niniejszej wyceny nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Wartość rynkowa odzwierciedla jedynie wartość prawa do nieruchomości i nie jest powiększona o sumę odpowiadającą opłatom i podatkom, jakie potencjalny nabywca musiałby ponieść w związku z jej nabyciem.
- Rzeczoznawca wyklucza swoją odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania niniejszego operatu w celu innym niż został on sporządzony.
- Autor opracowania zastrzega sobie prawo wyrażania pisemnej zgody na publikację lub ujawnianie jego treści w celu innym niż określony operatem.
- Operat z wyceny został sporządzony w jednym oryginalnie podpisanym egzemplarzu.

Opracował :



11. ZAŁĄCZNIKI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR BB1C/00086775/7, STAN Z DNIA 2025-04-03 14:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CIESZYNIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1C

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1, 3
Lokal				
Polożenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Nr podstawy wpisu
1				1, 3
Ulica				
Numer budynku				
Numer lokalu				
Przeznaczenie lokalu				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				
Kondygnacja				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydzielono lokal)				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				
Lp. 1.				
1				
ŚLĄSKIE, CIESZYŃSKI, SKOCCZÓW, SKOCCZÓW				
G. MORCINKA				
21				
45				
LOKAL MIESZKALNY				
POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1				
3.0				
Lp. 1.				
BB1C / 00039909 / 2				
TAK				
52.2000 M2				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, 2008-04-22, KANCELARIA NOTARIALNA - MARIA BOCHENEK, REP.A. 2338/2008, SKOCCZÓW; DOK.1, BB1C/00086775/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./BB1C/00005478/08/001, 2008-04-24 14:49:57, 2008-09-17-14.22.33.881596, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
3				
KARTOTEKA LOKALU, 2008-03-25, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "WSPÓLNOTA", SKOCCZÓW; DOK.3, BB1C/00086775/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./BB1C/00005478/08/001, 2008-04-24 14:49:57, 2008-09-17-14.22.33.881596, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR BB1C/00086775/7, STAN Z DNIA 2025-04-03 14:14

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CIESZYNIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1C

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
---				2
Numer prawa				
1				
Rodzaj prawa				
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				
Lp. 1.				
10 / 10000				
Numer księgi wieczystej, z której wydzielono lokal				
Numer udziału w prawie w księdze, z której wydzielono lokal				
BB1C / 00039909 / 2				
285				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2				
UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, 2338/2008, 2008-04-22, MARIA BOCHENEK, SKOCCZÓW; DOK.1, BB1C/00086775/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./BB1C/00005478/08/001, 2008-04-24 14:49:57, 2008-09-17-14.22.33.881596, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR BB1C/00086775/7, STAN Z DNIA 2025-04-03 14:14

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CIESZYNIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1C

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
---				2, 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)				
Lp. 1.				
1				
1 / 2				

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)				
GRAŻYNA MAŁGORZATA JAWORSKA KACZOR, JAN, ANNA, 60041814987				
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
---				2, 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)				
Lp. 1.				
2				
1 / 2				

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
KRZYSZTOF KACZOR, ZDZISŁAW, HILDEGARDA, 61120902674				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
2				
UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, 2338/2008, 2008-04-22, MARIA BOCHENEK, SKOCCZÓW; DOK.1, BB1C/00086775/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./BB1C/00005478/08/001, 2008-04-24 14:49:57, 2008-09-17-14.22.33.881596, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
4				
WYROK O SEPARACJI, I RC 646/08, 2008-10-28, SĄD OKRĘGOWY I WYDZIAŁ CYWILNY, BIELSKO BIAŁA; DOK.4 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./BB1C/00009651/09/001, 2009-09-09 12:10:55, 2009-09-11-09.11.36.260553, NIE, 3-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR BB1C/00086775/7, STAN Z DNIA 2025-04-03 14:14				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CIESZYNIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1C				
LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			12, 48, 55, 56
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMS 319/19			
Przedmiot wykonywania	NA UDZIALE KRZYSZTOFA KACZOR			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 2892/11, 2012-11-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CIESZYNIE- (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00014316/12/001, 2012-11-16 11:16:22, 2012-11-28-13.55.09.136156, NIE, 76-77, BB1C/00086775/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
48	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 319/19, 2019-11-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CIESZYNIE- (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00020065/19/001, 2019-11-21 09:52:00, 2020-03-25-13.22.25.111420, NIE, K-332, BB1C/00086775/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
55	PRAWOMOCNE POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KMS 186/18, 2024-04-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CIESZYNIE - JACEK PINOCY; DOK. 59 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00010553/24/001, 2024-07-09 13:54:00, 2024-09-09-11.50.35.766153, NIE, 1, BB1C/00086775/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
56	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 319/19, 2019-11-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CIESZYNIE- (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00010553/24/001, 2024-07-09 13:54:00, 2024-09-09-11.50.35.766153, NIE, 1, BB1C/00086775/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR BB1C/00086775/7, STAN Z DNIA 2025-04-03 14:14				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W CIESZYNIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1C				
LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	107113,56 (STO SIEDEM TYSIĘCY STO TRZYNAŚCIE 56/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT-UMOWA NR 121444		
Termin zapłaty	2034-10-31			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN BANK S.A.DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700496		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	74979,49 (SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘŚCIE SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 49/100) ZŁ			
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY ODSETEK ORAZ INNYCH NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTU.		
Termin zapłaty	2034-10-31			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN BANK S.A.DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700496		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			6, 7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRzymusowa			
Suma (słownie), waluta	7629,70 (SIEDEM TYSIĘCY SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ 70/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI		
Inne informacje	HIPOTEKA Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIELSKU BIAŁEJ INSPEKTORAT W CIESZYNIE, WARSZAWA		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	OŚWIADCZENIE BANKU, 2009-09-23, GETIN BANK S.A.DOMBANK HIPOTECZNY ODDZIAŁ W ŁODZI; DOK.5, BB1C/00086775/7 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00011081/09/001, 2009-10-12 12:02:23, 2009-10-15-08.56.57.718641, NIE, K-1-2, BB1C/00086775/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
6	TYTUŁ WYKONAWCZY, H-22/2011, 2011-02-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIELSKU BIAŁEJ INSPEKTORAT W CIESZYNIE; DOK.9, BB1C/00086775/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00005118/11/001, 2011-05-09 12:30:54, 2011-05-26-13.01.29.317592, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
7	TYTUŁ WYKONAWCZY, H-23/2011, 2011-02-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIELSKU BIAŁEJ INSPEKTORAT W CIESZYNIE; DOK.10, BB1C/00086775/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00005118/11/001, 2011-05-09 12:30:54, 2011-05-26-13.01.29.317592, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
8	TYTUŁ WYKONAWCZY, H-24/2011, 2011-02-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W BIELSKU BIAŁEJ INSPEKTORAT W CIESZYNIE; DOK.11, BB1C/00086775/7 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./BB1C/00005118/11/001, 2011-05-09 12:30:54, 2011-05-26-13.01.29.317592, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

Biuro Konsultingowe Piotr Niebudek

24