
Operat szacunkowy

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej, położonej w Czerwionce – Leszczyny
(woj. śląskie) objętej księgą wieczystą nr GL1Y/00161088/8

Zawiercie
25 luty 2026 roku

<i>Wyciąg z operatu szacunkowego</i>	
Adres	ul. Bieli 44-230 Czerwionka-Leszczyny
Przedmiot i zakres wyceny oraz opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1593/108 o powierzchni 0,0709 ha, położonej w Czerwionce – Leszczyny przy ulicy Bieli. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr GL1Y/00161088/8. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa wartości przedmiotu wyceny przygotowano w celów postępowania upadłościowego.
Oszacowana wartość	130 240 zł (słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście czterdzieści złotych) <i><u>Powyzsza wartość jest wartością netto, bez VAT.</u></i>
Autor operatu	Katarzyna Danecka-Żelezik uprawnienia zawodowe do wyceny nieruchomości nr 5429
Data sporządzenia operatu szacunkowego – 25 luty 2026 roku	
Dla wskazania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.	

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1593/108 o powierzchni 0,0709 ha, położonej w Czerwionce – Leszczyny przy ulicy Bieli. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr GL1Y/00161088/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa wartości przedmiotu wyceny przygotowano w celów postępowania upadłościowego.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1. Podstawy formalne

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie wykonania wyceny przez Syndyka Masy Upadłości.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

3.3. Źródła danych o nieruchomości

- Wizja lokalna dokonana w dniu 25 lutego 2025 roku – oględziny, wykonanie dokumentacji fotograficznej, ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje pozyskane przez rzeczoznawcę majątkowego;
- Baza danych cen transakcyjnych „Walog” opracowana przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie aktów notarialnych gromadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego na terenie województwa śląskiego;
- Dokumenty planistyczne.

3.4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia operatu szacunkowego	Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	Data oględzin – wizji lokalnej nieruchomości
25.02.2026r.	25.02.2026r.	25.02.2026r.	25.02.2026r.

4. Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1593/108 o powierzchni 709 m², położoną przy ul. Bieli w miejscowości Czerwionka-Leszczyzna, województwo śląskie. Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta, umożliwiając racjonalne zagospodarowanie terenu. Teren jest ogrodzony, w przeważającej części płaski i porośnięty roślinnością trawiastą. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Bieli – co zapewnia dogodny dojazd. Na działce znajdują się obiekty nie związane trwale z gruntem.

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane, co nadaje lokalizacji charakter spokojnej, osiedlowej zabudowy mieszkaniowej. W niedalekiej odległości przebiega ul. 3 Maja, będąca jedną z głównych ulic miejscowości, zapewniająca dobre powiązanie komunikacyjne z pozostałą częścią miasta.

Wzdłuż granicy działki, przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć elektroenergetyczna. Ponadto przez teren działki przebiega odcinek/przyłącze sieci infrastrukturalnej (wodociąg), co może wymagać uwzględnienia przy projektowaniu przyszłej zabudowy oraz uzgodnień z gestorami sieci.

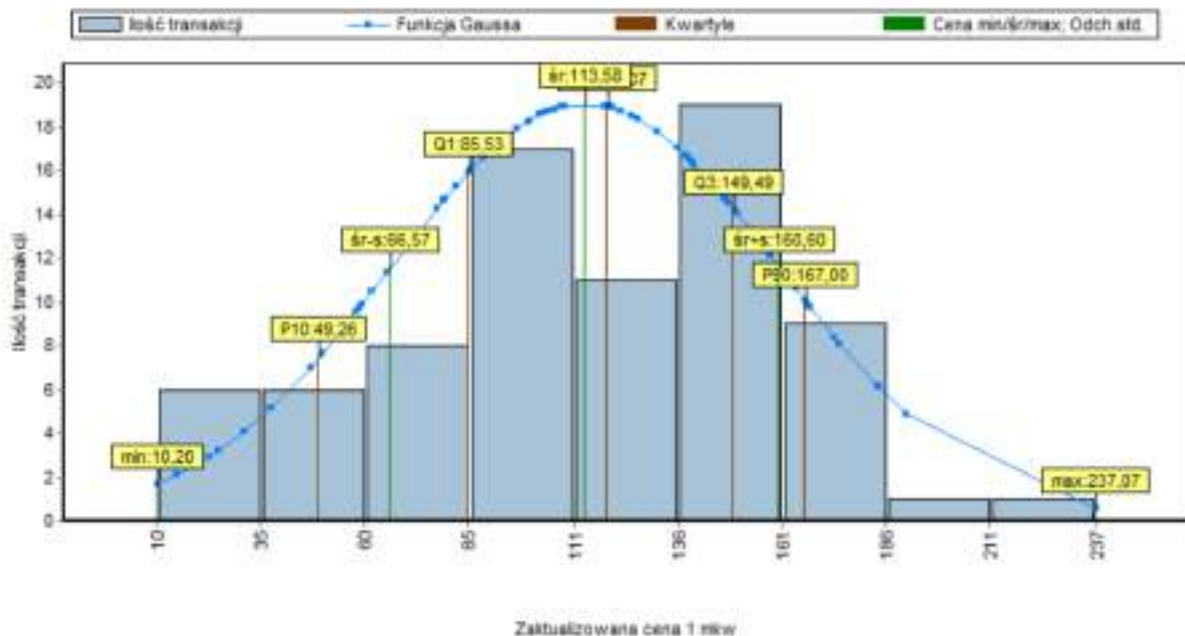
5. Opis stanu prawnego

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr GL1Y/00161088/8. Nieruchomość zgodnie z zapisami księgi wieczystej położona jest w miejscowości Czuchów, woj. śląskie, stanowi działkę ewidencyjną 1593/108. Powierzchnia działki 709 m². Właścicielem nieruchomości zgodnie z Działem II księgi są osoby fizyczne: Adam Spyra oraz Barbara Spyra. W Dziale III prawo dożywocia. W Dziale III wpisy dotyczące egzekucji oraz upadłości. Dział IV wolny od wpisów.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XXIX/375/13 RADY MIEJSKIEJ W CZERWIONCE-LESZCZYNACH z dnia 22 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu górniczego „Dębieńsko 1” w obszarze obejmującym fragmenty dzielnic Czuchów, Czerwionka oraz Dębieńsko w Czerwionce Leszczynach, działka 1593/108 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **C12.MN**).

6. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Analizę rynku sporządzono w oparciu o dostępne dane dotyczące transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie miasta i gminy Czerwionka–Leszczyny.



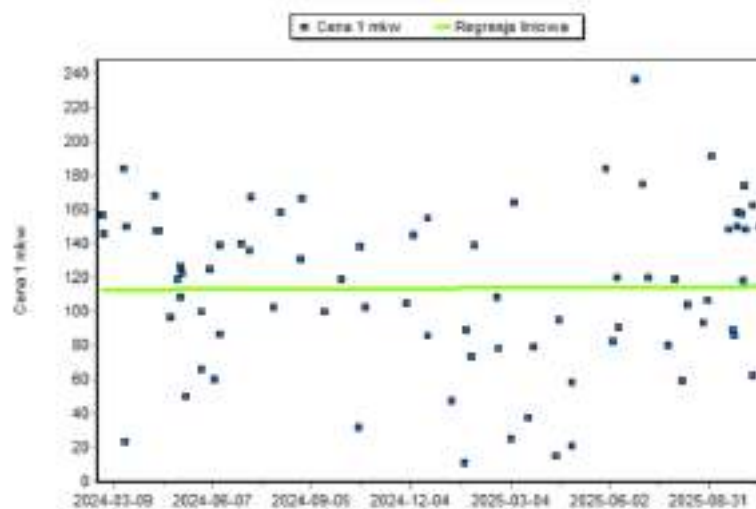
Rynek działek budowlanych w Czerwionce–Leszczynach ma charakter lokalny i umiarkowanie aktywny. Obrót koncentruje się głównie w obrębach o wykształconej zabudowie jednorodzinnej oraz w rejonach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i dogodny dojazd do głównych ciągów komunikacyjnych, w szczególności w pobliżu ul. 3 Maja oraz dróg łączących miasto z Rybnikiem i Knurówem. Popyt generowany jest przede wszystkim przez nabywców indywidualnych realizujących własne cele mieszkaniowe. Inwestorzy działający w celach deweloperskich występują sporadycznie, co przekłada się na przewagę transakcji jednostkowych o charakterze konsumenckim.

Na podstawie przeanalizowanego zbioru danych stwierdzono, iż zaktualizowane ceny jednostkowe 1 m² gruntów budowlanych kształtują się w szerokim przedziale od 10,20 zł/m² do 237,07 zł/m². Tak znaczna rozpiętość cenowa wynika z różnic w lokalizacji, stopniu uzbrojenia terenu, wielkości i kształcie działek, dostępie do drogi publicznej, a także z indywidualnych uwarunkowań transakcyjnych. Średnia cena jednostkowa wynosi około 113,58 zł/m², przy czym mediana oraz dominujący zakres transakcji wskazują na koncentrację cen w przedziale około 85,00–150,00 zł/m². Pierwszy kwartyl kształtuje się na poziomie około 85,53 zł/m², natomiast trzeci kwartyl na poziomie około 149,49 zł/m², co oznacza, że połowa analizowanych transakcji mieści się w tym przedziale. Wartości poniżej 60,00 zł/m² dotyczą najczęściej działek o niepełnym uzbrojeniu, położonych peryferyjnie lub wymagających dodatkowych nakładów na przygotowanie do zabudowy. Z kolei ceny przekraczające 160,00

zł/m² osiągają nieruchomości atrakcyjnie zlokalizowane, w pełni uzbrojone, o regularnym kształcie i korzystnych parametrach zabudowy.

Rozkład cen ma charakter zbliżony do normalnego, z niewielką prawostronną asymetrią wynikającą z występowania pojedynczych transakcji o cenach wyraźnie wyższych od przeciętnych. Odchylenie standardowe wskazuje na umiarkowane zróżnicowanie rynku, typowe dla niewielkich ośrodków miejskich o zróżnicowanej strukturze urbanistycznej.

Analizę zmian cen w czasie przeprowadzono na podstawie zaktualizowanych cen jednostkowych 1 m² gruntów budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Czerwionce–Leszczynach, w okresie od marca 2024 r. do sierpnia 2025 r. Dane przedstawiono w układzie chronologicznym wraz z linią regresji liniowej obrazującą ogólną tendencję rynkową.



W badanym okresie ceny jednostkowe wykazywały znaczne zróżnicowanie, mieszcząc się w przedziale od kilkunastu złotych za 1 m² w przypadku transakcji o charakterze okazjonalnym lub dotyczących nieruchomości o słabszych parametrach, do ponad 230 zł/m² w przypadku działek atrakcyjnie zlokalizowanych i w pełni uzbrojonych. Pomimo dużej rozpiętości cen, analiza regresji liniowej wskazuje na niewielką, lecz zauważalną tendencję wzrostową. Linia trendu w początkowym okresie kształtuje się na poziomie około 112 zł/m², natomiast w końcowej fazie analizowanego przedziału czasowego osiąga poziom około 115 zł/m².

Oznacza to, że w ujęciu globalnym rynek wykazuje umiarkowany wzrost cen, jednak dynamika zmian jest niewielka i nie ma charakteru gwałtownego. Wahania cen w poszczególnych miesiącach wynikają głównie z indywidualnych cech sprzedawanych nieruchomości, takich jak lokalizacja, dostęp do infrastruktury technicznej, wielkość działki czy ukształtowanie terenu, a nie z istotnych zmian koniunktury rynkowej.

W 2024 r. ceny utrzymywały się na stabilnym poziomie z okresowymi odchyleniami zarówno w dół, jak i w górę, przy czym widoczne są pojedyncze transakcje odbiegające od przeciętnego poziomu rynku. W pierwszej połowie 2025 r. nadal obserwuje się znaczną zmienność cen

jednostkowych, jednak przeciętny poziom cen pozostaje zbliżony do średniej z końca 2024 r., z lekką tendencją wzrostową. Brak jest oznak załamania cen lub wyraźnej korekty spadkowej. Podsumowując, rynek działek budowlanych w Czerwionce–Leszczynach w analizowanym okresie charakteryzuje się stabilnością z umiarkowaną tendencją wzrostową cen jednostkowych. Zmiany cen mają charakter łagodny i mieszczą się w granicach typowych wahań dla rynku lokalnego o niewielkiej liczbie transakcji. Trend czasowy może zostać uwzględniony w dalszej części wyceny poprzez odpowiednią aktualizację cen do daty wyceny, przy zastosowaniu niewielkiego współczynnika wzrostu.

Do bezpośrednich porównań wybrano transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej, zaprezentowano jej w formie tabelarycznej:

Lp.	Data transakcji	Ulica	Pow. [m2]	Cena [zł]	Cena 1 mkw [zł]
1	09.10.2025	Kałuży	800	130 000	162,50
2	01.10.2025	Jesionka	760	90 000	118,42
3	29.09.2025	Leśna	982	155 000	157,84
4	25.09.2025	Leśna	979	155 000	158,32
5	07.07.2025	Słoneczna	1 000	120 000	120,00
6	10.06.2025	Asnyka	880	80 000	90,91
7	05.06.2025	Kopalniana	729	60 000	82,30
8	29.05.2025	Gliwicka	786	145 000	184,48
9	17.04.2025	Czynu Społecznego	895	85 000	94,97
10	07.03.2025	Nowa	852	140 000	164,32
11	23.01.2025	Nowa	750	67 000	89,33
12	19.12.2024	Lompy	937	80 000	85,38
13	06.12.2024	Główna	799	115 855	145,00
14	24.10.2024	Szkolna	897	92 000	102,56
15	02.10.2024	Dworcowa	754	90 000	119,36
16	16.09.2024	Kałuży	1 000	100 000	100,00
17	08.08.2024	Olchowa	757	120 000	158,52
18	01.08.2024	Gliwicka	780	80 000	102,56
19	10.07.2024	Olchowa	979	133 000	135,85
20	03.07.2024	Strażacka	1 000	140 000	140,00
21	04.06.2024	Strzelczyka	809	101 000	124,85
22	08.05.2024	Kolejowa	927	117 000	126,21
23	19.04.2024	Szkolna	881	130 000	147,56
24	15.04.2024	Kałuży	714	120 000	168,07
25	18.03.2024	Główna	936	172 344	184,13

Z zebranych transakcji określono:

Cena minimalna (zł/m ²)	82,30
Cena maksymalna (zł/m ²)	184,48
Cena średnia (zł/m ²)	130,54

Ustalono również zakresy sum współczynników korygujących:

- Granica dolna $C_{min}/C_{sr}= 0,63$
- Granica górna $C_{max}/C_{sr}= 1,41$
- Położenie ceny średniej – 0,47

W analizowanym zbiorze transakcji obejmującym 25 sprzedaży działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie Czerwionki–Leszczyn ceny jednostkowe kształtowały się w przedziale od 82,30 zł/m² do 184,48 zł/m² (po wyłączeniu wcześniejszych wartości skrajnych). Rozpiętość cen wynika przede wszystkim ze zróżnicowania

lokalizacyjnego, sposobu dostępu do drogi publicznej, udziału w działkach drogowych, stopnia uzbrojenia oraz występowania ograniczeń formalnoprawnych i fizycznych.

Najniższą cenę jednostkową w analizowanym zestawieniu uzyskała nieruchomość położona przy ul. Kopalnianej – 82,30 zł/m² (transakcja z dnia 05.06.2025 r., pow. 729 m², cena 60 000 zł). Działka sklasyfikowana była jako łąki i pastwiska (Ł, Ps), klasa V, co wskazuje na rolniczy charakter użytku w ewidencji gruntów. Transakcja obejmowała również zakup 1/5 udziału w działce drogowej. Brak informacji o pełnym uzbrojeniu, a także rolny charakter użytku gruntowego i konieczność współwłasności drogi wewnętrznej stanowią czynniki obniżające atrakcyjność rynkową nieruchomości. Cena ta mieści się w dolnym przedziale rynku i odzwierciedla przeciętną lub niższą od przeciętnej atrakcyjność inwestycyjną.

Najwyższą cenę jednostkową odnotowano dla nieruchomości przy ul. Gliwickiej – 184,48 zł/m² (transakcja z dnia 29.05.2025 r., pow. 786 m², cena 145 000 zł). Działka sklasyfikowana była jako grunt orny klasy VI, jednak zgodnie z MPZP położona była na terenie MZ – zabudowy mieszkaniowej z dużym udziałem zieleni. Wysoki poziom ceny jednostkowej wskazuje na korzystne cechy rynkowe, takie jak atrakcyjna lokalizacja, dobre otoczenie zabudowy mieszkaniowej oraz prawdopodobnie dogodny dostęp komunikacyjny. Brak wzmianki o istotnych ograniczeniach prawnych lub fizycznych sugeruje, że nieruchomość posiadała ponadprzeciętną atrakcyjność w porównaniu z innymi działkami w zbiorze.

Na uwagę zasługują również inne transakcje z górnego przedziału cenowego, m.in. przy ul. Główniej (184,13 zł/m²) oraz przy ul. Kałuży (168,07 zł/m²), przy czym w tym ostatnim przypadku działkę przecina napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, co zazwyczaj wpływa negatywnie na wartość – jednak mimo tego cena utrzymała się na wysokim poziomie, co może świadczyć o atrakcyjności lokalizacji.

Analiza wskazuje, że ceny w przedziale 120–160 zł/m² stanowią dominujący segment rynku i obejmują działki o typowych parametrach – z dostępem do drogi (często poprzez udział w działce drogowej), położone na terenach objętych MPZP z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ceny poniżej 100 zł/m² dotyczą najczęściej nieruchomości o ograniczonej funkcjonalności (rolny charakter użytku, strefy ochronne, sprzedaż na polepszenie zagospodarowania, podmokłość terenu, służebności). Ceny powyżej 170 zł/m² osiągają natomiast działki o korzystnym położeniu, bez istotnych ograniczeń, w atrakcyjnych rejonach miasta.

Na wartość rynkową działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Czerwonie–Leszczynach wpływa zespół cech o charakterze lokalizacyjnym, fizycznym, prawnym i infrastrukturalnym. Analiza przeprowadzonych transakcji wskazuje, że rynek reaguje przede wszystkim na jakość lokalizacji oraz stopień przygotowania działki do procesu inwestycyjnego.

Podstawowe znaczenie ma **lokalizacja szczegółowa**, obejmująca położenie w strukturze miasta, dostęp do głównych dróg (np. rejon ul. Gliwickiej, Główniej, Leśnej), sąsiedztwo istniejącej zabudowy jednorodzinnej, a także uciążliwości otoczenia (linie wysokiego napięcia, tereny podmokłe, sąsiedztwo przemysłu). Działki położone w zwartych, rozwijających się rejonach mieszkaniowych osiągają wyraźnie wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości peryferyjne lub o gorszym dostępie komunikacyjnym.

Istotnym czynnikiem jest **dostęp do drogi publicznej**. Działki posiadające bezpośredni dostęp do drogi gminnej lub powiatowej są wyżej wyceniane niż nieruchomości wymagające nabycia udziału w drodze wewnętrznej lub ustanowienia służebności przejazdu. W analizowanym zbiorze transakcje obejmujące udziały w działkach drogowych często wiązały się z niższą ceną jednostkową.

Znaczący wpływ ma również **uzbrojenie terenu**, w szczególności dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej. Działki z pełnym uzbrojeniem w zasięgu drogi uzyskują wyższe ceny, gdyż ograniczają przyszłe nakłady inwestora. Brak infrastruktury technicznej lub konieczność jej doprowadzenia obniża wartość.

Kolejną grupę stanowią **cechy fizyczne działki**, takie jak powierzchnia, kształt i proporcje boków, ukształtowanie terenu oraz warunki gruntowo-wodne. Działki o powierzchni około 700–1 000 m², regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta oraz płaskim terenie są najbardziej poszukiwane. Czynniki takie jak podmokłość, skarpy, linie energetyczne 110 kV czy strefy ochronne (np. gazociągu) wpływają negatywnie na poziom cen.

Znaczenie ma również **status planistyczny i prawny**. Nieruchomości objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (np. tereny MZ) są postrzegane jako bardziej pewne inwestycyjnie niż grunty o charakterze rolnym wymagające procedury odrolnienia. Obecność ograniczeń prawnych, takich jak służebności, współwłasność drogi czy zakup „na polepszenie zagospodarowania”, może obniżać atrakcyjność rynkową.

Wpływ na cenę ma także **klasa bonitacyjna gruntu**, choć w przypadku działek budowlanych czynnik ten ma znaczenie drugorzędne w stosunku do przeznaczenia planistycznego. W praktyce rynek silniej reaguje na możliwość zabudowy niż na jakość rolną gleby.

Nie bez znaczenia pozostają **czynniki ekonomiczne i koniunkturalne**, takie jak ogólna sytuacja na rynku nieruchomości, dostępność kredytów hipotecznych czy poziom popytu lokalnego. W analizowanym okresie rynek wykazywał stabilność z umiarkowaną tendencją wzrostową, co sprzyjało utrzymaniu cen na relatywnie wyrównanym poziomie.

Podsumowując, na wartość działek budowlanych w Czerwionce–Leszczynach w największym stopniu wpływają: lokalizacja, dostęp do drogi publicznej, stopień uzbrojenia, brak ograniczeń prawnych i fizycznych oraz korzystne parametry geometryczne działki. Cechy te w sposób bezpośredni przekładają się na poziom osiągniętych cen jednostkowych i stanowią podstawę dalszej analizy porównawczej w procesie wyceny.

Szczegółowy opis cech oraz ich wagi i zakres zaprezentowano w formie tabelarycznej:

Cecha rynkowa	Waga	Ocena	Charakterystyka
Lokalizacja i otoczenie	45%	bardzo dobra	Atrakcyjna część miasta, zwarta zabudowa jednorodzinna, korzystne sąsiedztwo, brak uciążliwości (np. linie WN, tereny podmokłe, obiekty przemysłowe), dobre powiązanie komunikacyjne.
		dobra	Położenie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, przeciętne sąsiedztwo, brak istotnych uciążliwości.
		przeciętna	Lokalizacja peryferyjna, sąsiedztwo terenów rolnych lub obiektów o podwyższonej uciążliwości.
Dostęp do drogi publicznej i komunikacja	25%	bardzo dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o utwardzonej nawierzchni, uregulowany stan prawny dojazdu.
		dobry	Dostęp poprzez drogę wewnętrzną z udziałem lub droga o dobrym standardzie technicznym.
		przeciętny	Dostęp poprzez służebność przejazdu lub droga o obniżonym standardzie.
Uzbrojenie terenu	30%	pełne	Wodociąg, kanalizacja i sieć elektroenergetyczna w drodze przy działce (oraz gaz, jeżeli występuje).
		częściowe	Dostęp do podstawowych mediów (energia, woda), brak części infrastruktury (np. kanalizacji lub gazu).
		ograniczone	Media w większej odległości, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na doprowadzenie infrastruktury.

W analizowanym zbiorze nieruchomości porównawczych występowały zarówno działki nieogrodzone, jak i częściowo bądź w całości ogrodzone. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała istotnej zależności pomiędzy faktem ogrodzenia działki a poziomem uzyskiwanej ceny jednostkowej. Różnice cenowe wynikały przede wszystkim z lokalizacji, dostępu do drogi publicznej oraz stopnia uzbrojenia terenu, natomiast ogrodzenie – jako element stosunkowo łatwy do wykonania i niewpływający na podstawowe parametry inwestycyjne nieruchomości – nie stanowiło czynnika determinującego wartość rynkową. W związku z powyższym cecha ta nie została wyodrębniona jako odrębny element korygujący w analizie porównawczej.

7. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Dla wskazania wartości nieruchomości gruntowej oszacowano **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaka 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”.

7.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Dla wskazania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej - nota nr 1

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. W trakcie analizy prowadzonej dla potrzeb niniejszej wyceny, znaleziono na rynku transakcje nieruchomości podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, dlatego zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**. Podstawą wyceny jest wartość nieruchomości podobnych, występujących na rynku lokalnym.

Procedura szacowania stosowana w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max});
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych;
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}];
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących;

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

Położenie ceny średniej w przedziale policzono wg wzoru:

$$P_{\text{cś}} = (C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}) / (C_{\text{max}} - C_{\text{min}})$$

gdzie:

- $P_{\text{cś}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

- C_{śr} – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych
- C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych
- C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Dokonano oceny wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych – zaznaczono cechy nieruchomości wycenianej.

Cecha rynkowa	Waga	Ocena	Charakterystyka
Lokalizacja i otoczenie	45%	bardzo dobra	Atrakcyjna część miasta, zwarta zabudowa jednorodzinna, korzystne sąsiedztwo, brak uciążliwości (np. linie WN, tereny podmokłe, obiekty przemysłowe), dobre powiązanie komunikacyjne.
		dobra	Położenie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, przeciętne sąsiedztwo, brak istotnych uciążliwości.
		przeciętna	Lokalizacja peryferyjna, sąsiedztwo terenów rolnych lub obiektów o podwyższonej uciążliwości.
Dostęp do drogi publicznej i komunikacja	25%	bardzo dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o utwardzonej nawierzchni, uregulowany stan prawny dojazdu.
		dobry	Dostęp poprzez drogę wewnętrzną z udziałem lub droga o dobrym standardzie technicznym.
		przeciętny	Dostęp poprzez służebność przejazdu lub droga o obniżonym standardzie.
Uzbrojenie terenu	30%	pełne	Wodociąg, kanalizacja i sieć elektroenergetyczna w drodze przy działce (oraz gaz, jeżeli występuje).
		częściowe	Dostęp do podstawowych mediów (energia, woda), brak części infrastruktury (np. kanalizacji lub gazu).
		ograniczone	Media w większej odległości, konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na doprowadzenie infrastruktury.

W toku analizy porównawczej stwierdzono, że wyceniana nieruchomość charakteryzuje się bardzo korzystnymi parametrami rynkowymi. Działka posiada atrakcyjną lokalizację w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, korzystne otoczenie oraz dobry dostęp komunikacyjny. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o odpowiednim standardzie technicznym, a w jej zasięgu znajdują się podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Powierzchnia działki mieści się w przedziale optymalnym dla zabudowy jednorodzinnej, a jej kształt jest regularny i umożliwia racjonalne zagospodarowanie terenu bez istotnych ograniczeń funkcjonalnych.

Z uwagi na fakt, że wyceniana nieruchomość wykazuje cechy odpowiadające najwyższym ocenom w przyjętym zestawie cech rynkowych, a także nie stwierdzono czynników istotnie obniżających jej wartość (takich jak służebności, strefy ochronne czy ograniczenia planistyczne), w procesie określania wartości przyjęto cenę jednostkową z górnego przedziału

analizowanych transakcji, odpowiadającą najwyższym notowanym poziomom cen na rynku lokalnym.

Stąd wartość rynkowa prawa własności wynosi:

$$184,48 \text{ zł/m}^2 \times 709 \text{ m}^2 = 130\,242,88 \text{ zł}$$

Przyjęto: 130 240 zł

(słownie: sto trzydzieści tysięcy dwieście czterdzieści złotych)

Powyższa wartość jest wartością netto, bez VAT.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży zgodnie z POWSZECHNYMI KRAJOWYMI ZASADAMI WYCENY (PKZW), KRAJOWY STANDARD WYCENY PODSTAWOWY NR 2 (KSWP 2) to „kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.”

Należy więc uwzględnić założenie, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek.

Przyjęto, że wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży stanowi 80% aktualnej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości i wynosi:

$$130\,240 \text{ zł} \times 80\% = 104\,192 \text{ zł}$$

Słownie: sto cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt dwa złote

Powyższe wartości są wartościami netto, bez VAT.

Uzasadnienie wyniku

Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, na podstawie analizy transakcji sprzedaży niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowanych na terenie Czerwionki–Leszczyn. Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości o zbliżonym przeznaczeniu, funkcji oraz parametrach fizycznych i prawnych, zawarte w okresie objętym badaniem rynku. Ceny transakcyjne zostały poddane analizie pod kątem cech rynkowych mających wpływ na ich poziom, w szczególności lokalizacji i otoczenia, dostępu do drogi publicznej oraz stopnia uzbrojenia terenu.

W toku analizy stwierdzono, że wyceniana nieruchomość charakteryzuje się korzystną lokalizacją w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, posiada bezpośredni dostęp

do drogi publicznej oraz dostęp do sieci infrastruktury technicznej przebiegających w pasie drogowym. Działka ma regularny kształt i powierzchnię odpowiadającą preferencjom rynkowym dla zabudowy jednorodzinnej. Nie stwierdzono istotnych ograniczeń prawnych ani fizycznych, które mogłyby negatywnie wpływać na jej wartość.

Analiza cen jednostkowych w badanym zbiorze wykazała, że ceny koncentrują się w określonym przedziale, przy czym najwyższe wartości osiągają nieruchomości o bardzo dobrych cechach lokalizacyjnych i infrastrukturalnych. Z uwagi na fakt, iż wyceniana działka odpowiada cechom nieruchomości z górnego segmentu rynku, przy określaniu wartości przyjęto cenę jednostkową z górnego zakresu cen transakcyjnych, adekwatną do jej parametrów rynkowych.

Określona wartość odzwierciedla aktualny poziom cen rynkowych dla działek budowlanych o bardzo dobrych cechach w Czerwionce–Leszczynach, uwzględniając stan rynku na datę wyceny oraz zasadę najbardziej prawdopodobnej ceny możliwej do uzyskania w warunkach wolnego rynku.

9. Klauzule – warunki i ograniczenia

- Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.
- Stan formalnoprawny wycenianej nieruchomości został przyjęty w dobrej wierze przez autorkę opracowania na podstawie udostępnionych dokumentów. Przyjęto iż wszystkie informacje mające wpływ na wartość nieruchomości zostały ujawnione rzeczoznawcy.
- Podstawę do określenia stanu nieruchomości stanowiły oględziny bez użycia specjalistycznego sprzętu. Z tego względu autor zastrzega, iż nie ponosi odpowiedzialności za wady przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić w trakcie oględzin.
- Opis stanu nieruchomości nie stanowi ekspertyzy w rozumieniu odpowiednich przepisów i został wykonany jedynie na potrzeby niniejszego opracowania. W dokumencie z uwagi na ustawowy obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej zostały zamieszczone dane ogólne, które zostały uznane za wystarczające, dane źródłowe stanowiące podstawę sporządzenia operatu znajdują się w zbiorach rzeczoznawcy, a ich ujawnienie stanowiłoby naruszenie tajemnicy zawodowej.
- Wartość rynkowa nieruchomości, określona w niniejszym opracowaniu, nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych i bazuje na cenach sprzedaży netto (bez podatku VAT). Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych z transakcją.

- Powierzchnie przedmiotu wyceny oraz inne dane techniczne przyjęte zostały na podstawie dokumentów stanowiących załączniki do niniejszego operatu szacunkowego oraz informacji przekazanych przez właściciela.
- Operat szacunkowy został sporządzony przy założeniu pełnej zgodności wycenianego obiektu z przepisami prawa budowlanego. Rzeczoznawca nie posiada informacji ani dokumentów, które mogą potwierdzić bądź też zanegować założenie o zgodności wycenianego obiektu z przepisami prawa budowlanego.
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie.
- Od dnia przekazania dokumentu autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu aniżeli określony w operacie szacunkowym.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Operat szacunkowy został sporządzony w formie elektronicznej.

Załączniki:

- Wydruk księgi wieczystej
- Dokumentacja fotograficzna
- Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1593/108		1
Identyfikator działki	241201_4.0002.AR_6.1593/108		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0002, CZUCHÓW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŚLĄSKIE, RYBNICKI, CZERWIONKA-LESZCZYNY, CZUCHÓW	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GL1Y / 00110692 / 3, 0,0709 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0709 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2015-06-24, STAROSTA RYBNICKI, RYBNIK; 8-9 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./GL1Y/00007387/15/001, 2015-06-29 09:50:00, 2015-07-10-10.38.29.342628, NIE, 3-5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 /2	---	2, 11
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		ADAM PIOTR SPYRA, BOGDAN, BOGUSŁAWA, 75070611193			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 /2	---	2, 11
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		BARBARA STANISŁAWA SPYRA, MARIAN, MARIA, 68050804227			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWY SPRZEDAŻY , 3693/2015, 2015-06-24, ADAM GRZYBCZYK, RYBNIK; 3-5 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./GL1Y/00007387/15/001, 2015-06-29 09:50:00, 2015-07-10-10.38.29.342628, NIE, 3-5 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
11	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA O USTANOWIENIE ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ , 6446/2017, 2017-10-20, KATARZYNA JONDERKO, RYBNIK; 85-86 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./GL1Y/00024552/25/001, 2025-12-18 11:40:00, 2026-02-24-08.04.46.555492, NIE, 79-80 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			3, 4, 5, 10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO WIERZYCIELA: PROFIT BRAND SP. Z O. O. S.K.A Z SIEDZIBĄ W BIELSKU-BIAŁEJ W SPRAWIE GKM 38/23, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W GLIWICACH Z DNIA 12.05.2021 R. W SPRAWIE X GC 634/18		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	PROFIT BRAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, BIELSKO-BIAŁA, 361870359, 0000564979		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			6, 7
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA Z WNIOSKU WIERZYCIELA: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W RYBNIKU NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI NR 2427-SEE.7112.1.84954580.2023.GS Z 9.11.2023 R.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO WIERZYCIELA: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W RYBNIKU NA PODSTAWIE ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI NR 2427-SEE.7112.1.84951071.2023.GS Z 9.11.2023 R.		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, RYBNIK, 00102123400070		
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, RYBNIK, 00102123400070		
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy

		wpisu
Numer wpisu	3	8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA BARBARY SPYRA JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA Z DNIA 01.09.2025 R. SYGN. AKT GL1G/GU/790/2025 SĄDU REJONOWEGO W GLIWICACH XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA ADAMA SPYRA JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA Z DNIA 09.09.2025 R. SYGN. AKT GL1G/GU/789/2025 SĄDU REJONOWEGO W GLIWICACH XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1227/21, 2022-11-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYBNIKU ARKADIUSZ CHMIEŁOWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR I W RYBNIKU; 17 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1Y/00017490/22/001, 2022-11-24 14:20:00, 2022-12-22-12.36.43.522583, NIE, 13-14 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
4	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1227/21, 2022-11-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYBNIKU ARKADIUSZ CHMIEŁOWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR I W RYBNIKU; 18 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1Y/00017490/22/001, 2022-11-24 14:20:00, 2022-12-22-12.36.43.522583, NIE, 13-14 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 38/23, 2023-09-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYBNIKU ŁUKASZ KOŚCIELNY; 27 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1Y/00011437/23/001, 2023-09-19 11:41:00, 2023-11-08-14.35.47.190078, NIE, 24-25 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
6	ODPIS ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI , 2427-SEE.7112.1.84954580.2023.GS, 2023-11-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W RYBNIKU; 36 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>

	DZ. KW./GL1Y/00013927/23/001, 2023-11-15 08:21:00, 2023-12-12-15.52.47.396340, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	ODPIS ZAWIADOMIENIA O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI , 2427-SEE.7112.1.84951071.2023.GS, 2023-11-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W RYBNIKU; 44 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1Y/00013928/23/001, 2023-11-15 08:26:00, 2023-12-13-13.58.26.441978, NIE, 41-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI , GL1G/GU/790/2025, 2025-09-01, SĄD REJONOWY W GLIWICACH XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GLIWICE; 57-59 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1Y/00018553/25/001, 2025-10-06 10:30:00, 2025-12-31-09.34.33.428276, NIE, 51-52 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA , GL1G/GU/789/2025, 2025-09-09, SĄD REJONOWY W GLIWICACH, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, GLIWICE; 67-68 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1Y/00020035/25/001, 2025-10-27 10:20:00, 2026-01-07-10.20.35.659608, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO , KM 1227/21, 2025-10-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RYBNIKU ARKADIUSZ CHMIELOWSKI; 76 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1Y/00021443/25/001, 2025-11-17 11:32:00, 2026-01-28-14.25.51.017799, NIE, 73-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Katarzyna Danecka-Żelezik Wycena nieruchomości

42-400 Zawiercie, Parkowa 4 / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0020394

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: 14/02/2026 - 13/02/2027

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN



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