

**BIURO WYCNEN NIERUCHOŚCI FLIGIER ESTATE
KATARZYNA FLIGIER**

Adres: 40 -750 Katowice, ul. Franciszkańska 28/6; Tel: 660 615 966; e-mail: Katarzyna_Fligier@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**określający wartość rynkową:
nieruchomości lokalowej nr 49 położonej w Jastrzębiu
Zdroju przy ul. Kurpiowskiej 4, obejmującej wartość prawa
własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr
GL1J/00042002/0.**

DATA OPRACOWANIA

27 listopada 2020

**Autor:
Katarzyna Fligier
Rzecznawca Majątkowy - uprawnienia państwowe nr 6239
Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomościami**



SPIS TREŚCI

I. DANE FORMALNO-PRAWNE	4
1. Przedmiot i zakres	4
2. Cel operatu szacunkowego	4
3. Podstawa formalna wyceny	4
4. Podstawy materialno-prawne operatu szacunkowego	5
5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego	5
6. Źródła informacji	5
7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	6
II. DANE O NIERUCHOMOŚCI	6
1. Stan prawny nieruchomości	6
2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
3. Lokalizacja ogólna nieruchomości	8
4. Lokalizacja nieruchomości	12
III. PROCEDURA SZACOWANIA	13
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	14
1. Analiza i charakterystyka rynku	14
VI. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
6.3 Oszacowanie wartości przedmiotowego prawa	19
VII. Oszacowanie wartości nieruchomości	22
VIII. Wynik końcowy wyceny	22
IX. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23
X. ZAŁĄCZNIKI	23

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Opis nieruchomości</p>	<p>Województwo śląskie, miasto Jastrzębie Zdrój ul. Kurpiowska 4, budynek mieszkalny wielorodzinny, lokal nr 49.</p> <p>Lokal mieszkalny nr 49 usytuowany jest na 8 piętrze (9 kondygnacja) budynku wielorodzinnego, 10 – piętrowego. Lokal o powierzchni 33,53 m² (powierzchnia użytkowa zgodnie z treścią księgi wieczystej bez pow. piwnicy), składający się z pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju.</p> <p>Z własnością lokalu związany jest udział 2204/1000000 w prawie własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Dla prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego urzędzona jest Księga Wieczysta o nr GL1J/00042002/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Nieruchomość gruntową, na której posadowiony jest budynek stanowi działka ewidencyjna nr 28 o pow. 14521 m². Dla nieruchomości gruntowej i budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzona jest Księga Wieczysta nr GL1J/00033289/9.</p>
<p>Cel wyceny i zakres</p>	<p>Określenie wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 49 położonego w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Kurpiowskiej 4 wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem 2204/1000000 w prawie własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – dla potrzeb postępowania prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, XII Wydział Gospodarczy.</p>
<p>Wartość rynkowa nieruchomości</p>	<p style="text-align: center;">86 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>(słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych)</i></p>
<p>Wartość rynkowa wymuszona</p>	<p style="text-align: center;">68 800 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>(słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych)</i></p>
<p>Data określenia wartości</p>	<p style="text-align: center;">27.11.2020r.</p>
<p>Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego</p>	<div style="text-align: center;">  </div>

I. DANE FORMALNO-PRAWNE

1. Przedmiot i zakres

Województwo śląskie, miasto Jastrzębie Zdrój ul. Kurpiowska 4, budynek mieszkalny wielorodzinny, lokal nr 49.

Lokal mieszkalny nr 49 usytuowany jest na 8 piętrze (9 kondygnacja) budynku wielorodzinnego, 10 – piętrowego. Lokal o powierzchni 33,53 m² (powierzchnia użytkowa zgodnie z treścią księgi wieczystej bez pow. piwnicy), składający się z pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju.

Z własnością lokalu związany jest udział 2204/1000000 w prawie własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego urzędzona jest Księga Wieczysta o nr GL1J/00042002/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntową, na której posadowiony jest budynek stanowi działka ewidencyjna nr 28 o pow. 14521 m². Dla nieruchomości gruntowej i budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzona jest Księga Wieczysta nr GL1J/00033289/9.

Cel wyceny:

Opinię sporządzono na okoliczność:

wyceny wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 49 położonego w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Kurpiowskiej 4 dla potrzeb postępowania prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, XII Wydział Gospodarczy postępowania upadłościowego.

2. Cel operatu szacunkowego

Określenie wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 49 (przy Kurpiowskiej 4) położonym w Jastrzębiu Zdroju, a także określenie wartości likwidacyjnej przedmiotów wyceny dla potrzeb prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, XII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych

3. Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną stanowi zlecenie wykonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego (biegłą sądową) Katarzynę Fligier wydane w dniu 9.11.2020 r. przez Pana Zbigniewa Wójcika – syndyka masy upadłościowej osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej – Pana Zbigniewa Kasprzyka.

4. Podstawy materialno-prawne operatu szacunkowego

- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 1774)
- Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z dnia 22.09.2004 ze zm.)

oraz niestanowiące przepisów prawa – traktowane jako podstawa metodologiczna, w oparciu o dorobek środowiska rzeczoznawców

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

5. Podstawy metodologiczne operatu szacunkowego

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz 3. Wydanie, J. Jaworski / A. Prusaczyk, T. Tułodziecki / M. Wolanin, C.H. Beck, Warszawa 2013 r.,
- Nieruchomości Problematyka Prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Lexis Nexis, Warszawa 2013 r.,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie PFSRM, Warszawa 2005 r.,
- Nieruchomość a rynek E. Kucharska-Stasiak, PWN luty 2004 r.,
- Ile jest warta nieruchomość K. Rygiel, M. Prystupa. E. Mączyńska, Warszawa 2004 r.,
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa, PFSRN Warszawa 2003 r.

6. Źródła informacji

- Oględziny nieruchomości w dniu 21.11.2020 r.
- treść księgi wieczystej – udostępniona w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- Miejskowy Plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty UCHWAŁĄ Nr XII/129/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r.
- Postanowienie Sądu Rejonowego, XII wydział Gospodarczy z dnia 19.10.2020 r; sygn. XII GU 780/20.

- Dane o transakcjach nieruchomościami podobnymi/ własna baza danych transakcyjnych,
- Informacje i analizy własne autorki operatu.

7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia operatu – 27.11.2020 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości - 27.11.2020 r.

Data, na którą określono stan nieruchomości - 21.11.2020 r.

Data oględzin nieruchomości - 21.11.2020 r.

II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości, która jest przedmiotem wyceny, Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr GL1J/00042002/0.

Stan prawny nieruchomości, opisany w KW Nr GL1J/00042002/0, przedstawia się następująco¹:

Nr KW	GL1J/00042002/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych	
Typ księgi	lokal	
<i>Dział 1 - Oznaczenie nieruchomości</i>		
Położenie	JASTRZĘBIE ZDRÓJ UL. Kurpiowska 4 lok.49	
Przeznaczenie	Lokal mieszkalny	
Opis lokalu	POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	PIWNICA O POW. 2,22M2 - 1	
Kondygnacja	9,0	
Przyłączenie	GL1J / 00033289 / 9	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	35,75 m ²	

¹ Stan prawny nieruchomości, opisany w KW Nr GL1J/00042002/0, ujawniony w tej księdze w dacie wyceny nie uległ zmianie.

<i>Dział I-SP - Spis praw związanych z własnością</i>	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	2204 / 1000000
<i>Dział II - Własność</i>	
ANASTAZJA BARBARA KASPRZYK (córka EUGENIUSZA, KRYSZYNY, PESEL: 65041410386) oraz ZBIGNIEW KASPRZYK, (syn STANISŁAWA i JANINY), PESEL: 58041909112 - WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
<i>Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia</i>	
ROSZCZENIE: ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCIELI GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	
<i>Dział IV - Hipoteki</i>	
BRAK WPISÓW	

Wydruk z elektronicznej Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie obowiązującego planu miejscowego, natomiast w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustalane jest na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy/miasta lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub takiej decyzji należy uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla przedmiotowego terenu istnieje aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje UCHWAŁA Nr XII/129/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C82 w Jastrzębiu Zdroju.

Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Morcinka, Pionierów, Jastrzębie Górne i Dolne, Przyjaźń, Staszica, Tuwima, 1000-lecia Szeroka, Zdrój, Złote Łany, Zofiówka), a także sołectwa (Bzie, Borynia, Moszczenica, Skrzeczkowice, Ruptawa, Szeroka).

Pod względem geograficznym miasto położone jest w południowej części Wyżyny Śląskiej, na Płaskowyżu Rybnickim, oddzielającym Kotlinę Raciborską od Kotliny Oświęcimskiej. Obszar płaskowyżu odznacza się urozmaiconą, pagórkowatą rzeźbą terenu. Miasto posiada również bardzo dobre połączenie komunikacyjne i niewielką odległość od popularnych miejscowości wypoczynkowych w Beskidach, co dla mieszkańców Jastrzębia-Zdroju oraz osób odwiedzających miasto stanowi istotny element przemawiający za jego atrakcyjnością. Prawa miejskie Jastrzębie otrzymało stosunkowo niedawno, bo w 1963 roku (w 2013 r. obchodzi jubileusz 50-lecia nadania praw miejskich). Sama miejscowość, funkcjonująca w okresie kolonizacji na prawie magdeburskim pod nazwą Hermansdorf, istnieje jednak dużo dłużej. Rozwój Jastrzębia związany był ściśle z odkryciem źródeł solankowych i powstaniem uzdrowiska. W 1862r. został otwarty Dom Zdrojowy zlokalizowany w Parku Zdrojowym, którego rozwój przerwał wybuch II Wojny Światowej. Obecny, przemysłowy charakter, miasto zawdzięcza intensywnym badaniom geologicznym prowadzonym od 1951 roku, w wyniku których odkryto bogate złoża węgla kamiennego. W roku 1962 oddano do użytku pierwszą z kopalń (kolejne 4 do 1974 r.), a istniejące wciąż uzdrowisko stopniowo zaczęło podupadać.

Obecnie jednak, w wyniku reformy górnictwa i dobrych warunków do inwestowania, miasto zmienia swoje oblicze i rozwijają się w nim nowe branże, takie jak produkcja artykułów spożywczych, materiałów budowlanych, przetwórstwo tworzyw sztucznych.

Centrum miasta zbudowane zostało na miejscu pól uprawnych, łąk i stawów hodowlanych często oddzielonych jarami i lasami. Pozostałości takiego krajobrazu w centrum zachowały się m.in. przy ul. Cieszyńskiej, gdzie znajduje się Ośrodek Wypoczynku Niedzielnego. Na terenie miast a istnieje również cenny Park Zdrojowy z ponad 70 gatunkami drzew. Zachowały się także fragmenty lasów, w tym lasy Kyndra (181 ha) i Pastuszyniec (na terenie miasta 47 ha), będące niegdyś częścią lasów beskidzkich. Prócz tych dwóch, w mieście znajdują się jeszcze zwarte kompleksy leśne: Biadoszek (110 ha), Dębina (48 ha) i Ruptawiec (36 ha). Kompleksy leśne zajmują w sumie ok. 8% obszaru miasta. Na ogólną powierzchnię 623 ha - 314 ha, to lasy Skarbu Państwa, w tym 297 ha administrowanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Rybnik. Pozostałe 309 ha stanowią: lasy prywatne (230 ha), komunalne - miejskie (49 ha) oraz innych osób prawnych (30 ha). Zdecydowana większość lasów nie przedstawia większych walorów przyrodniczych. Jednak niektóre fragmenty zachowały się w stanie zbliżonym do naturalnego. W wielu miejscach istnieją również zalesione jary, a także aleje dębowe - fragmenty dawnych traktów. W Jastrzębiu-Zdroju znajdują się 23 pomniki przyrody.

Budowa osiedli i rozpoczęcie wydobywania węgla kamiennego, a co za tym idzie powstawanie i powiększanie się osadników i hałd, sprawiły, że środowisko przyrodnicze Jastrzębia-Zdroju znacznie straciło na jakości. Na skutek prac

geologicznych, a następnie budowy kopalń i intensywnej eksploatacji wysokiej jakości węgla koksującego, doszło do naruszenia struktury i równowagi środowiska naturalnego człowieka oraz utraty przez miasto walorów uzdrowiskowych. Na terenie miasta duża część powierzchni zajęta jest pod składowiska odpadów górniczych (ok.230 ha), trzy z nich o łącznej powierzchni 189 ha (Pochwacie, Borynia-Jar, Kościelniok) są w dalszym ciągu eksploatowane. Tylko dzielnice takie jak np.Ruptawa i Bzie Zameckie nie zostały uprzemysłowione, ani silnie zurbanizowane i są atrakcyjnym miejscem do wypoczynku i rekreacji. Na terenie miasta Jastrzębia-Zdroju stale prowadzony jest monitoring różnych elementów środowiska. Działania władz nastawione są na ograniczenie negatywnego wpływu głównie górnictwa węgla kamiennego na tereny przyległe do kopalń oraz na teren całego miasta. Według danych GUS liczba mieszkańców Jastrzębia-Zdroju na koniec grudnia 2012 r. wyniosła 91 723(faktyczne miejsce zamieszkania). Liczba ludności w mieście systematycznie i dynamicznie spada. W 1995 roku miasto zamieszkiwało 103309 mieszkańców. Oznacza to, że w przeciągu ostatnich 17lat liczba mieszkańców miasta spadła o 11 586 osób

Szczególną, charakterystyczną cechą gospodarki miasta jest dominacja przemysłu wydobywczego – górnictwa węgla kamiennego. W tym zakresie należy jednoznacznie wyeksponować dominujący podmiot gospodarczy, czyli Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. która posiada siedzibę oraz prowadzi działalność w Jastrzębiu-Zdroju. JSW S.A. jest największym w Unii Europejskiej producentem węgla koksującego.

W zakresie przedsiębiorczości działają znaczące przedsiębiorstwa operujące w różnych branżach. Można wymienić tu Prymat Sp. z o.o., ELPLAST+Sp. z o.o., Jastrzębskie Zakłady Remontowe Sp. z o.o., Centralne Laboratorium Pomiarowo-Badawcze Spółka z o.o., Spółka Energetyczna JASTRZĘBIE S.A., Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Górniczne ROW-JAS Sp. z o.o.

Na obszarze Jastrzębia-Zdroju funkcjonuje podstrefa jastrzębsko-żorska Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która została utworzona w celu wsparcia i przyspieszenia procesów restrukturyzacyjnych oraz stworzenia nowych miejsc pracy w regionie katowickim. Na terenie miasta znajduje się też Jastrzębska Strefa Aktywności Gospodarczej. Powstała ona w lipcu 2000 roku w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której udziałowcami są miasto Jastrzębie-Zdrój oraz Jastrzębska Spółka Węglowa S.A. . Przedmiotem działalności JSAGsp. z o.o. było zagospodarowanie majątku poprodukcyjnego likwidowanych kopalń i terenów poprzemysłowych.



Lokal i budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal

Lokal mieszkalny nr 49 o powierzchni użytkowej **33,53 m²** położony na 8 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a także piwnica o pow. 2,22 m².

Budynek po termomodernizacji z odnowioną elewacją. Stan techniczny i funkcjonalny budynku określa się jako bardzo dobry.

Struktura lokalu:

Jest to lokal usytuowany na 8 piętrze (9 kondygnacji) i składa się z:

- pokoju
- kuchni
- łazienki
- toalety
- przedpokoju

o łącznej powierzchni użytkowej: 33,53 m².

Mieszkanie wykończone w średnim standardzie. Na podłogach w pokoju panele podłogowe w dobrym stanie w pozostałych pomieszczeniach płytki gresowe. W kuchni szafki kuchenne starszego typu z podstawowymi sprzętami AGD. W tzw. blacie roboczym płytki. W łazience płytki starszego typu do 2/3 wysokości. Łazienka wyposażona w kabinę prysznicową, sedes i umywalkę. Ściany oraz tynki w dobrym stanie technicznym pomalowane w jasnym kolorze. W przedpokoju na ścianach tapeta. Stan przedmiotowego lokalu określa się jako - dobry.

4.Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Jastrzębiu Zdroju w śródmiejskiej części miasta. Okolica bardzo dobrze rozwinięta pod względem handlowo - usługowym. Sąsiedztwo spokojne, brak czynników uciążliwych. Sąsiedztwo stanowi podobna zabudowa wielorodzinna niska i wysoka. Nieopodal (w odległości ok. 110m) mieści się Szkoła Podstawowa Nr 6 im. J. Korczaka w Jastrzębiu Zdroju, Przedszkole Publiczne Nr 4 oraz liczne placówki użyteczności publicznej jak Banki, Apteki, Poczta, Biblioteka Publiczna, Miejski Ośrodek Kultury. Po drugiej stronie alei Piłsudskiego znajduje się Galeria Jastrzębie.

Bardzo dobrze rozbudowana sieć komunikacji dzięki licznym liniom autobusowym.

Najbliższy dyskont spożywczy Biedronka, Lidl, Centrum handlowe Gwarek, Kaufland, Netto. Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości oceniono jako korzystne.

Lokalizacja nieruchomości na tle miasta



Poniżej fragment ortofotomapy najbliższego sąsiedztwa



źródło: <http://mapa.um.jastrzebie.pl/mapa>

III. PROCEDURA SZACOWANIA

Podstawą sporządzenia niniejszego operatu o wartości szacowanego prawa jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2015 r. poz. 1774 ze zmianami).

Ilekoć w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi (art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z art. 152 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności działki gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ww. ustawy podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zgodnie z przepisami rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określono uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych.

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

1. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

Rodzaj rynku: przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, więc aby prawidłowo określić jego wartość rynkową do analizy przyjęto rynek wtórny analogicznych nieruchomości, które były przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych;

Wycena dotyczyła własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Obszar rynku - badanym obszarem było Jastrzębie Zdrój, obręb Jastrzębie Miasto

Źródło badania cen: dane transakcyjne pochodzące z aktów notarialnych

Okres badania cen: okres badania cen obejmuje okres dwóch lat wstecz od daty wyceny.

Analizą objęto transakcje kupna sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Jastrzębiu Zdroju, które miały miejsce w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny. W ofercie na rynku mieszkań dominują małe lokale o powierzchniach 33 - 50 mkw. Oczywiście małe mieszkania wciąż cieszą się bardzo dużą popularnością, jednak trend ten będzie w najbliższych latach uległ zmianie. Takie mieszkania kupowane są zazwyczaj jako pierwsze mieszkania przez osoby, które niedawno weszły na rynek pracy lub inwestycyjnie z myślą o czerpaniu dochodów z wynajmu. Szczególnie ten drugi trend był w ubiegłym roku bardzo widoczny. Wiele osób szukając alternatywy do inwestowania kapitału w miejsce bardzo nisko oprocentowanych lokat kupowało małe mieszkania docelowo przeznaczone na wynajem. Znaczna część tych zakupów była dokonywana jako zakupy gotówkowe, bez wsparcia kredytami hipotecznymi.

Cieniem na rynku mieszkaniowym kładzie się wzrost inflacji, który przełoży się na podwyżki stóp procentowych. Z jednej strony zdrożeją kredyty, o które będzie trudniej osobom nieposiadającym gotówki na wkład własny, z drugiej - wyższe oprocentowanie depozytów może spowodować zmniejszenie skali zakupów inwestycyjnych. Ekspertki zauważają, że zjawisko to będzie najsilniej widoczne w 2021 i 2022 r.

W dłuższej, kilkuletniej perspektywie spodziewamy się schłodzenia rynku mieszkaniowego i spadku cen mieszkań w większości lokalizacji. Czynniki, które za tym przemawiają, są rosnące koszty oraz wymogi odnośnie uzyskania kredytów mieszkaniowych, prawdopodobny wzrost stóp procentowych od roku 2021 oraz prognozowane negatywne wskaźniki demograficzne dla zdecydowanej większości miast w kraju. Jedynie miasta z przewidywanym dodatnim saldem migracji mogą liczyć na utrzymanie poziomu cen, czy nawet ich wzrostu.

Ceny mieszkań są zróżnicowane w zależności od różnorodności materii mieszkaniowej, tj. od wielu czynników m.in. takich jak: lokalizacji, wielkości lokalu, stanu technicznego budynku w którym znajduje się lokal oraz standardu samego lokalu. Na tak zdefiniowanym rynku obserwuje się zwiększony popyt na stosunkowo małe powierzchnie ok. 33 - 50 m². Mniejszym zainteresowaniem

cieszą się lokale większe do 70 - 90 m², zaś lokale o metrażu ok. 100 m² często znacznie dłużej czekają na swoich nowych właścicieli. Z zależności tej wynika, że ceny jednostkowe 1 m² lokali mieszkalnych o małym metrażu są stosunkowo najwyższe.

Analiza cen transakcyjnych lokali mieszkalnych pozwala stwierdzić, iż ceny lokali mieszkalnych, porównywalnych do będącego przedmiotem wyceny, kształtują się w przedziale od ok. 1900 do ponad 2800 zł/m².

V. SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 154.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z art. 154.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Wycenę nieruchomości wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, z uwzględnieniem:

- Lokalizacji,
- Wielkość i funkcjonalność lokalu,
- Standard części wspólnych,
- Stan techniczny budynku.
- Standard lokalu,
- Powierzchnie dodatkowe,
- Położenie w budynku

W myśl art. 153.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen w skutek

upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."

Sposób określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść i metod wyceny określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W § 4.2 niniejszego rozporządzenia zapisano: „w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”.

§ 4.3. „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcji, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”.

§ 4.4. „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.

Mając na uwadze cel i zakres wyceny; rodzaj, położenie i przeznaczenie nieruchomości; stopień uzbrojenia w infrastrukturę techniczną; dane rynkowe o cenach nieruchomości; uwarunkowania wynikające z podstaw materialno – prawnych wyceny; stan prawny nieruchomości, określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

VI. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w ostatnim czasie, własnych badań oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa nieruchomości, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

* **Lokalizacja** szczegółowa- obejmuje takie czynniki, jak: odległość od centrum miasta oraz połączenia drogowe ze śródmieściem i pozostałymi dzielnicami oraz głównymi trasami dzielnicy, położenie w stosunku głównych arterii; odległość o infrastruktury społecznej i obiektów handlowo-usługowych, w tym również oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów edukacji szkolnej i przedszkolnej,

Zastosowany podział: bardzo dobra, dobra, średnia,

* **Wielkość i funkcjonalność lokalu** – odwzorowuje liniową zależność pomiędzy wielkością lokalu a ceną jednostkową w przeliczeniu na 1 mkw powierzchni, która jest odwrotnie proporcjonalna, co oznacza tym wyższą cenę jednostkową lokalu im mniejsza jest łączna powierzchnia lokali; zależność ta skorelowana jest z jednak funkcjonalnością lokalu, gdzie najbardziej popularne mieszkania na rynku to lokale 2 pokojowe.

Zastosowany podział: bardzo dobry, dobry, średni

* **Standard części wspólnych i stan techniczny budynku** - obejmuje technologię, w jakiej wybudowano obiekty, częstotliwość prowadzonej gospodarki remontowej, utrzymanie stanu techniczno-użytkowego budynków, jak również standard i prestiż części wspólnych budynku – w tym klatek schodowych, recepcji, lobby, dziedzińców.

Zastosowany podział: bardzo dobry, dobry, średni

* **Standard lokalu** – obejmuje skorelowanie cen w zależności od jakości wykończenia pomieszczeń lokalu i użytych materiałów wykończeniowych, zastosowania indywidualnych rozwiązań architektonicznych (aranżacji wg projektu architektów), wyposażenia w instalacje użytkowe.

Zastosowany podział: średnie, dobre, bardzo dobre.

* **Powierzchnie dodatkowe** – odwzorowuje wpływ dodatkowych powierzchni i pomieszczeń niewliczonych do powierzchni użytkowej lokalu na ceny jednostkowe mieszkań, w tym przynależność do lokali balkonów, tarasów, miejsc postojowych, komórek lokatorskich.

Zastosowany podział: bardzo dobra, dobra, średnia,

* **Położenie w budynku** – obejmuje wpływ położenia lokali na poszczególnych kondygnacjach w budynku, jak również zorientowanie względem stron świata.

Zastosowany podział: bardzo dobra, dobra, średnia,

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawem własności do lokali mieszkalnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na terenie wycenianego obrębu, sąsiedztwie wycenianego prawa:

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena zł/m ²	Powierzchnia lokalu [m ²]	Cena transakcyjna
1	2019-08-05	Kurpiowska	2753,20	50,85	140 000
2	2020-07-17	Wielkopolska	1942,02	70,03	136 000
3	2019-08-21	Wrocławska	2056,45	70,51	145 000
4	2019-05-23	Kurpiowska	2624,52	33,53	88 000

5	2019-03-11	Piastów	2131,89	35,18	75 000
6	2019-01-31	Zielona	2154,40	55,70	120 000
7	2020-02-26	Katowicka	2155,17	55,68	120 000
8	2020-03-16	Wielkopolska	2269,18	70,51	160 000
9	2020-06-09	Kurpiowska	2421,92	47,07	114 000
10	2020-07-23	Pomorska	2309,02	51,97	120 000
11	2019-09-17	Śląska	2318,84	34,50	80 000
12	2019-09-05	Turystyczna	2333,93	55,70	130 000

Tabela Nr 1

Szczegółowe dane o transakcjach znajdują się w archiwum rzeczoznawcy. Danych tych nie ujawniono zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego II C CSK 369/11 ze względu na ochronę danych osobowych.

Powyższa tabela przedstawia nieruchomości wybrane z rynku, jako najbardziej wiarygodne. Odrzucono nieruchomości najbardziej skrajne cenowo i rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa. Na rynku nieruchomości nie zaobserwowano istotnych zmian w popycie oraz znaczących ruchów cenowych w badanym okresie, stąd w niniejszej wycenie przyjęto trend zmiany cen w wysokości 0%.

Cenę średnią, maksymalną i minimalną określono na podstawie danych z powyższej tabeli, zawierającej próbkę reprezentatywną transakcji nieruchomościami podobnymi.

$$C_{\max} = 2\,753,20 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1\,942,02 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{średnia}} = 2\,289,21 \text{ zł/m}^2$$

Zakres sumy współczynników korygujących wynosi $[C_{\min}/C_{\text{śr}}; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$:

$$[0,848; 1,202]$$

6.2. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianej nieruchomości

Na podstawie obserwacji własnych rynku, badania preferencji potencjalnych nabywców, analizy odnotowanych transakcji, dostępnych ofert, przepisów prawa i standardów

zawodowych, prasy fachowej i publikacji, dokonano analizy mającej na celu zidentyfikowanie cech rynkowych mających największy wpływ na ceny porównywalnych nieruchomości, a także uzyskanie informacji odnośnie ich procentowego wpływu na dokonywane transakcje.

W wyniku analizy ustalono, iż największy wpływ na ocenę podobnych nieruchomości wywołuje: lokalizacja, stan techniczny budynku, standard lokalu, oraz powierzchnia lokalu.

Wielkości wag cech rynkowych zostały określone na podstawie preferencji potencjalnych nabywców.

Do obliczeń przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

Nr cechy	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja szczegółowa	25
2	Wielkość i funkcjonalność lokalu	15
3	Standard części wspólnych i stan techniczny budynku	20
4	Standard lokalu	15
5	Powierzchnie dodatkowe	15
6	Położenie w budynku	10
Razem:		100

Tab.2

6.3 Oszacowanie wartości przedmiotowego prawa

Określenie średniej ceny rynkowej 1 m2 wycenianej nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej wycenianego prawa według formuły:

$$W_R = P * C_{\text{sr}} \sum u_i$$

gdzie:

u_i - wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości;

P - powierzchnia użytkowa lokalu;

C_{sr} - cena średnia.

Poniżej zamieszczono kalkulację określenia wartości współczynników korygujących.

L.p.	Cecha rynkowa	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
1.	Lokalizacja szczegółowa	25	0,212	0,301	0,301
2	Wielkość i funkcjonalność lokalu	15	0,127	0,180	0,180
3	Standard części wspólnych i stan techniczny budynku	20	0,170	0,241	0,206
4	Standard lokalu	15	0,127	0,180	0,154
5	Powierzchnie dodatkowe	15	0,127	0,180	0,180
6	Położenie w budynku	10	0,085	0,120	0,103
			0,848 < u < 1,202		1,124

Tab.3

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej:

$$W_{1m^2} = 2\,289,21 \text{ zł/m}^2 * 1,124 = 2\,573 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowanie wartości przedmiotowego prawa

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 49, określono według następującego wzoru:

$$WR = P * W_{1m^2}$$

gdzie: P –powierzchnia użytkowa lokalu

$$WR = 33,53 \text{ m}^2 * 2\,573 \text{ zł/m}^2 = 86\,272,69 \text{ zł w zaokrągleniu } 86\,000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 49 wynosi.

86 000 zł

(słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych).



× OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Zgodnie ze zleceniem, wymagane jest określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży. Pomimo iż przepisy prawa nie identyfikują tego rodzaju wartości i nie zawierają jej definicji, to w praktyce określa się wartość dla wymuszonej sprzedaży, jako wskazanie ceny, jaką można by uzyskać przy założeniu, że nieruchomość wystawiona będzie na sprzedaż przez okres krótszy niż wymagany do wynegocjowania wartości rynkowej uwzględniającą rozsądny skrócony okres wystawienia nieruchomości na sprzedaż. Wartość rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW) oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe dla sfinalizowania transakcji. Ograniczony jest czas reklamy i marketingu, negocjowania ceny oraz ograniczenia w wyborze potencjalnych kontrahentów.

Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku, obserwuje się stosunkowo małą podaż i popyt na nieruchomości wystawione na sprzedaż i szacuje się, iż okres wystawienia nieruchomości na rynku w celu osiągnięcia wartości rynkowej wynosi ok 12 - 18 m-cy.

Analiza transakcji realizowanych przez syndyków i komorników pozwoliła na stwierdzenie tendencji świadczących, iż ceny transakcyjne nieruchomości będących przedmiotem licytacji kształtują się na poziomie ok. 60 - 80 % wartości oszacowania (wartości rynkowej).

Powyższe ograniczenia w sposób znaczący wpływają na wartość nieruchomości:

- ograniczenia czasowe, krótki okres reklamy i marketingu ograniczona liczba potencjalnych nabywców - wpływ około 20%,

Zatem wartość nieruchomości lokalowej dla wymuszonej sprzedaży:

$$WRW = WRU \times (1 - 0,20) = WRU \times 80\%$$

WRW lokalu = 68 800 zł

(słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych)



VII. Oszacowanie wartości nieruchomości

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania sądowego określono według następującego wzoru:

$$WR = P * W1m^2$$

gdzie: P –powierzchnia lokalu

$$WR = 2\,573\,m^2 \times 33,53\,zł/m^2 = 86\,272\,zł$$

$$\text{W zaokrągleniu}^2 = 86\,000\,zł$$

(słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych)



VIII. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym.

W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszej opinii wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych. Z powyższych względów określona wartość w pełni odpowiada uwarunkowaniom rynku.

$$WR = 86\,000\,zł$$

(słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych).



² Z obserwacji danych transakcyjnych wynika, iż powszechną praktyką w obrocie rynkowym nieruchomości lokalowych na rynku wtórnym jest podawanie w aktach notarialnych cen w zaokrągleniu do 10.000 zł.

IX. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony i jest aktualny wyłącznie przy założeniach w nim przyjętych.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Określona wartość rynkowa szacowanego prawa nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, lub innym kosztom i jest wartością netto.

X. ZAŁĄCZNIKI

1. dokumentacja zdjęciowa
2. wydruk z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Opracowała:

Katarzyna Fligier
Rzeczoznawca Majątkowy
upr. nr 6239
Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Gliwicach
z zakresu szacowania nieruchomości



Katowice, 27.11.2020 r.

Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 21.11.2020 r.
Jastrzębie Zdrój (obręb Jastrzębie Miasto), ul. Kurpiowska 4/49.





RZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, 791 RZU SA - Tworzywno Fundusz Inwestycyjny RZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, RZU Pomer SA - RZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, RZU Zdrowie SA - RZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa, RZU CO SA - RZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa.

L 144 71 SA - L 144 Tworzywno Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Politechniki 15, 02-676 Warszawa, PENAC SA - Bank Polski Kaso Opole Spółka Akcyjna, ul. Grodzka 53/57, 40-000 Katowice, Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Anuszczyków 200, 02-152 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przewoźniczy przewoźnictwa kolejowego w zakresie czynności rozrachunkowych majątkowego.

1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w formie pisemnej RZU SA dołączając:
2. REKLAMACJA, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej - zaadresowanej albo przesyłanej pocztowo w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład przesyłką na adres: RZU SA ul. Kutajów 16A, 02-676 Warszawa (adres firmy do korespondencji);
 - 2) ustnej - telefonicznie na przykład dobić pod numer telefonu 801-102-102, albo osobiście do protokołu podania sprawy w siedzibie, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznie - wysyłając e-mail na adres reklamacje@rzu.pl lub adres mailowy formuła@rzu.pl.
3. RZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, zgodnie ze sztuką kraj i terminu 20 dni od dnia otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególności w przypadkach, w których nie ma możliwości rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielania odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, RZU SA przekazuje dane, które służą reklamacji, skargę lub zażalenie reklamacji, w formie:
 - 1) wypisów z protokołu zdarzenia;
 - 2) wypisów z akt sprawy, które mają za cel ustalenie okoliczności sprawy;
 - 3) danych przydatnych do formułowania reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielania odpowiedzi, który ma mieć charakterystykę do dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź RZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zawiera informacje o tym, czy jest możliwe otrzymanie dodatkowych informacji, w tym: na jakich zasadach, jakie koszty reklamacji, skargi lub zażalenia.
6. Odniesienie do niniejszych postanowień przysługują przez umieszczenie ich Rozdział Finansowy w całości zobowiązany:
 - 1) niezwłocznie rozstrzygnąć w trybie rozrachunkowej reklamacji;
 - 2) ewentualnie czynności wynikające z reklamacji rozrachunkowej zgodnie z tym, że jest to możliwe w terminie określonym w rozporządzeniu.
7. Reklamacja, skarga i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne RZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje, skargi, zażalenia są w toku i rozpatrywane reklamacji przez podmiot rynku finansowego i z Rozdziału Finansowego oraz z usług w zakresie:

9. RZU SA przysądza możliwość posiadania ubezpieczenia ogólnego.
10. Reklamacje sprawozdaniowe w rozumieniu ustawy o odpowiedzialności rozrachunkowej w sprawie konkurencyjnej, skierowanej do RZU SA do posiadającego odpowiedzialność ogólną, jest Rozdział Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rzu.pl.
11. Ubezpieczycielowi, ubezpieczonemu i ubezpieczonemu z umowy ubezpieczenia, ubezpieczonemu konsumentowi, przysługują prawa przewidziane w polsce do Nagłych i Rewolucyjnej Kancelarii Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z dodatkowej strony internetowej: PISUPLI skargi i reklamacji platformy internetowej systemu rozrachunkowej spraw (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego - Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. - adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr. Do Sądów Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres strony internetowej do kontaktu z RZU SA to: reklamacje@rzu.pl.
13. Zapytaniem skierowanym przez RZU SA w związku z konsumentem jest forma polski.
14. RZU SA posiadała należności Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia szkodliwych zdarzeń Pasażer

1. Do skutku mających postanowienia do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w zakresie:

Reklamacje sprawozdaniowe w rozumieniu ustawy o odpowiedzialności rozrachunkowej w sprawie konkurencyjnej, skierowanej do RZU SA do posiadającego odpowiedzialność ogólną, jest Rozdział Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rzu.pl.
2. W umowie ubezpieczenia określonej na celach reklamacyjnej ubezpieczyciel zobowiązany jest dostarczyć ubezpieczonemu ODRU, który może skorzystać do tej umowy ubezpieczenia, na polsce lub do strony Ubezpieczającego na innych warunkach. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której określono obowiązkową odpowiedzialność za szkodę nie w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, ODRU pokrywa koszt rozrachunkowej odpowiedzialności przed otrzymaniem jej od strony ubezpieczyciela. Przekazanie ODRU na trywałym numerku, wymaga szczególnej opieki ubezpieczyciela. Na stronie RZU SA Ubezpieczycielowi przysługują jest zrealizować dowód wykonania tej umowy.

10

Publikujemy dane kontaktowe
 BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI FLIGIER ESTATE, KATARZYNA FLIGIER
 E-mail: katarzyna_fligier@no.pl
 Telefon: +4866561566

Data zawarcia umowy: 07.02.2019 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia została miła wykonana i zawiera art. 8 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 17.04.2004 r. o świadczeniu usług w imieniu osoby ubezpieczonej.

Katarzyna Fligier
 PISUPLI - osoba odpowiedzialna

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI FLIGIER ESTATE,
 KATARZYNA FLIGIER
 Ubezpieczyciel

Katarzyna Fligier
 PISUPLI - osoba odpowiedzialna do polki

Agencja Ubezpieczeń
PARTNER s.c.
 ul. 22-go Stycznia Sikorskiego 36
 Tel: 22 623 94 20
 NIP: 525-223-387

Person - osoba posiadająca RZU SA



☎ 801 102 102 lub (nr) +48 22 566 55 55 pzu.pl
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GL1J

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3
-----------------------------	----------	-------------------	---------

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, M. JASTRZĘBIE-ZDRÓJ, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ M., JASTRZĘBIE-ZDRÓJ	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3, 5
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		KURPIOWSKA	4	49
Identyfikator lokalu		246701_1.0012.28.2_BUD.49_LOK				
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)		PIWNICA O POW. 2,22M2 - 1				
Kondygnacja		9,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	GL1J / 00033289 / 9			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		35,7500 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU REP. A NR 16303/2009 , 2009-09-29, NOTARIUSZ PIOTR SIEMKO, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 3-4, GL1J/00042002/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GL1J/00006959/09/001, 2009-09-30 10:31:52, 2010-01-11-08.09.44.644259, NIE, 3-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

2	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2007-07-20, PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIA-ZDROJU, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 10-11, GL1J/00033289/9 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./GL1J/00006959/09/001, 2009-09-30 10:31:52, 2010-01-11-08.09.44.644259, NIE, 3-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
3	<p>WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW, 2007-09-07, PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIA-ZDROJU, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 8-9, GL1J/00033289/9 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./GL1J/00006959/09/001, 2009-09-30 10:31:52, 2010-01-11-08.09.44.644259, NIE, 3-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
5	<p>WYPIS Z REJESTRU LOKALI, 2019-04-16, PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 21 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1J/00004978/19/001, 2019-04-17 12:06:00, 2019-04-19-12.09.49.878699, TAK, 20 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GL1J

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ 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
Numer prawa	1		4, 7
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.	2204 / 1000000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	GL1J / 00033289 / 9	95
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU , 16303/2009, 2009-09-29, PIOTR SIEMKO, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 3-4, GL1J/00042002/0 (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./GL1J/00006959/09/001, 2009-09-30 10:31:52, 2010-01-11-08.09.44.644259, NIE, 3-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW , M.6826.229.2019.MG, 2020-06-12, PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 40

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./GL11/00006525/20/001, 2020-07-09 12:58:00,
2020-07-14-06.37.50.905878, TAK, 39

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JASTRZĘBIU-ZDRÓJU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GL1J

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANASTAZJA BARBARA KASPRZYK, EUGENIUSZ, KRYSZYNA, 65041410386				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZBIGNIEW KASPRZYK, STANISŁAW, JANINA, 58041909112				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA SPRZEDAŻY , 1352/2020, 2020-03-24, JAROSŁAW MASIUBAŃSKI, JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 31-33 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GL1J/00002726/20/001, 2020-03-24 16:39:00, 2020-04-01-15.23.01.409783, NIE, 28-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JASTRZĘBIU-ZDROJU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GL1J

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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		8
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW , M.6826.229.2019.MG, 2020-06-12, PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE-ZDRÓJ; 40 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GL1J/00006525/20/002, 2020-07-09 12:58:00, 2020-07-14-06.37.50.905878, TAK, 39 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W JASTRZĘBIU-ZDROJU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GL1J

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót