

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 3 POŁOŻONEJ PRZY UL. OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D W RUDZIE ŚLĄSKIEJ WRAZ Z UDZIAŁEM WYNOŚĄCYM 709/100000 W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I DZIAŁCE GRUNTU NR 2495/164, AM-1, O POWIERZCHNI 1,6340 HA, GMINA M. RUDA ŚLĄSKA, POWIAT M. RUDA ŚLĄSKA, WOJ. ŚLĄSKIE



Współwłaściciel lokalu

1. Udział 5/8, Jan Kiełtyka
2. Udział 1/8, Tomasz Kiełtyka
3. Udział 1/8, Izabela Polcyn
4. Udział 1/8, Agnieszka Walkiewicz

Zamawiający: **Marcin Kubiczek**, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice


Data sporządzenia operatu: **26 kwietnia 2021 r.**

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzecznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661



Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest</p> <ul style="list-style-type: none"> • nieruchomość lokalowa nr 3 o pow. użytkowej 62,60 m² oraz pomieszczenie przynależne piwnica o pow. użytkowej 3,00 m² • położona w miejscowości Ruda Śląska, gmina m. Ruda Śląska, powiat Ruda Śląska, woj. śląskie • wraz z udziałem wynoszącym 706/100000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 2495/164, AM-1, obręb 0006- Wirek, o pow. 1,6340 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B, inne tereny komunikacyjne: Ti. <p>Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr GL1S/00035156/0. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr GL1S/00035140/5 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Opis nieruchomości:	<p>Nieruchomość stanowi działkę nr 2495/164, położoną przy ul. Obrońców Westerplatte o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta. Nieruchomość zabudowana jest trzema budynkami wielorodzinnymi, czteropiętrowymi, podpiwniczonymi. Działka nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,6340 ha.</p> <p>Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony jest numerem 8 (pow. zabudowy 696 m²), to czteropiętrowy, podpiwniczony, ocieplony, wybudowany w 1975r. budynek mieszkalny wykonany w technologii wielkiej płyty. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej. Dach płaski, kryty papą, stropy ogniotrwale. Rynny i rury spustowe ocynk z elementami PVC z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej. Budynek pięcioklatkowy, gdzie w każdej znajduje się 10 mieszkań, po dwa na każdym piętrze. Na klatce schodowej lamperie do wysokości 130 cm. Klatka schodowa standardowa, ściany bez ubytków w tynku. W budynku nie ma dźwigu windy.</p> <p>Stan techniczny budynku dobry.</p> <p>Lokal mieszkalny nr 3 o pow. użytkowej 62,60m² usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z trzech pokoi o pow. uż. odpowiednio 8,14m², 9,74m² i 11,22m², salonu o pow. uż. 18,98m², kuchni o pow. uż. 5,25m², łazienki z wc o pow. 3,23m² i przedpokoju o pow. uż. 6,04m².</p> <p>Lokal z usytuowaniem okien w kierunku wschód- zachód. Posadzki: w pokojach panele MDF, w przedpokoju, kuchni i łazience płytki ceramiczne. Ściany w pokojach wyłożone tapetami, w kuchni i łazience dodatkowo wyłożone płytkami ceramicznymi, sufity podwieszane i wyłożone kasetonami. Stolarka okienna z profilu PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe i betonowe, zewnętrzne blaszane, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna drzwi płytowe szklone. Do lokalu przynależy piwnica o pow. użytkowej 3,00 m².</p> <p>Instalacje: - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - gazowa, - ogrzewanie c.o. miejskie, - domofonowa, telefoniczna i telewizyjna. Do lokalu doprowadzona jest tylko zimna woda, lokal wyposażony w junkers gazowy oraz liczniki zimnej wody.</p>
Cel i zakres wyceny:	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności wraz z udziałem wynoszącym 706/100000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu jako podstawy do ustalenia wartości udziału wynoszącego 1/8 w nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.</p>
Zastosowane podejście, metody:	<p>Do obliczenia nieruchomości zastosowano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
Wartość lokalu mieszkalnego:	<p style="text-align: right;">➤ WRL = 232 700 zł</p> <p>słownie złotych: <i>dwieście trzydzieści dwa tysiące siedemset</i></p> <p style="text-align: right;">➤ Wartość udziału wynosząca 1/8 w nieruchomości lokalowej</p> <p style="text-align: right;">WRLu = 29 090 zł</p> <p>słownie złotych: <i>dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt</i></p>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	<p style="text-align: right;">➤ WWSI = 186 160 zł</p> <p>słownie złotych: <i>sto osiemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt</i></p> <p style="text-align: right;">➤ Wartość udziału wynosząca 1/8 w nieruchomości lokalowej</p> <p style="text-align: right;">WWSlu = 23 270 zł</p> <p>słownie złotych: <i>dwadzieścia trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt</i></p>
Data określenia wartości:	13 marca 2021r.
Data sporządzenia operatu:	26 kwietnia 2021r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> 

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej	5
5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów	7
5.2. OTOCZENIE I LOKALIZACJA	7
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	9
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU	10
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH	10
7.2. ANALIZA RYNKU	10
7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie	10
7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbek	11
7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	12
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE	12
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY	12
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA LOKALU MIESZKALNEGO	13
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO	14
9.3. OBLICZENIE UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	14
9.4. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS	15
10. WNIOSKI KOŃCOWE	16
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	16

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest

- nieruchomość lokalowa nr 3 o pow. użytkowej 62,60 m² oraz pomieszczenie przynależne piwnica o pow. użytkowej 3,00 m²
- położona w miejscowości Ruda Śląska, gmina m. Ruda Śląska, powiat Ruda Śląska, woj. śląskie
- wraz z udziałem wynoszącym 706/100000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 2495/164, AM-1, obręb 0006- Wirek, o pow. 1,6340 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B, inne tereny komunikacyjne: Ti.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędową księgę wieczystą KW nr GL1S/00035156/0.

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr GL1S/00035140/5 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności do nieruchomości lokalowej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem wynoszącym 706/100000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu jako podstawy do ustalenia wartości udziału wynoszącego 1/8 w nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 19 lutego 2021r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

3.2. Podstawy prawne

- 3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)
- 3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004r., zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.; Dz.U. poz. 2250, 2019r.; Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 532 ze zm.)
- 3.2.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym pomiędzy ulicą Zabrzeńską, ulicą 1 Maja, autostradą A4 oraz wschodnią granicą miasta Ruda Śląska.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 3.3.1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny- Podstawowe (KSWP) oraz Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI) i Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)
- 3.3.2. Dane z operatu ewidencji gruntów Miejskiego Zakładu Katastralnego w Rudzie Śląskiej
- 3.3.3. Księgi wieczyste KW nr GL1S/00035156/0, GL1S/00035140/5 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej
- 3.3.4. Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5. Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen lokali mieszkalnych
 - własna baza danych.
- 3.3.6. Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **26 kwietnia 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **13 marca 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **13 marca 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **13 marca 2021r.**

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr **GL1S/00035156/0** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I: Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: woj. śląskie, miejscowość Ruda Śląska, dzielnica Wirek

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: brak wpisu

Budynek: brak wpisu

Lokal: ulica Obrońców Westerplatte, numer budynku 8D, numer lokalu 3, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny,

opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 4, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka z wc, liczba izb 1, 4. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia piwnica ozn. Nr 3 o pow. 3,00 m², liczba pomieszczeń 1,

kondygnacja 2/0, odrębność tak

Obszar: 65,60 m²

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością: *rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 709/100000*

Dział II: Własność: właściciel: *1. wielkość udziału 4/8, 2. wielkość udziału 1/8, 3. wielkość udziału 1/8, 4. wielkość udziału 1/8, 5. wielkość udziału 1/8*

Osoba fizyczna: 1, 2. Jan Mieczysław Kiełtyka; imię ojca Jan, imię matki Eleonora 3. Izabela Polcyn, imię ojca Jan, imię matki Halina, 4. Tomasz Jan Kiełtyka, imię ojca Jan, imię matki Halina, 5. Agnieszka Agata Kiełtyka, imię ojca Jan, imię matki Halina,

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 1. akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu, numer rep A 4414/2009, data sporządzenia 2009-04-07

2. orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po Halinie Kiełtyka, sygnatura akt Ins 1438/09, data wydania orzeczenia 2010-05-25, nazwa sądu Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia: *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu roszczenie, treść wpisu roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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.*

Przedmiot wykonywania udział nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: inna podstawa: 9, 10, 11, 12, wskazanie podstawy 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, sygnatura akt KGA.3141.1.264.2019, data wydania orzeczenia 2019-03-21, wystawca Prezydent Miasta Ruda Śląska

Dział IV: Hipoteka: 5. treść hipoteki (roszczenia): *rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 64483,77, suma słownie sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 77/100, waluta sumy zł*

Wierzytelność należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres od 01/2010 do 12/2014.

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie

6. treść hipoteki (roszczenia): *rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 36655,93, suma słownie trzydzieści sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć 93/100, waluta sumy zł*

Wierzytelność należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 10/2005 do 12/2014.

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie

7. treść hipoteki (roszczenia): *rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 5599,92, suma słownie pięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 92/100, waluta sumy zł*

Wierzytelność należność z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy za okres od 01/2010 do 12/2014.

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 5. Decyzja: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji 060071DZPDZ18/000266, data wydania decyzji 2018-01-25, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie,

6. Decyzja: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji 060071DZPDZ18/000266, data wydania decyzji 2018-01-25, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie,

7. Decyzja: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji 060071DZPDZ18/000266, data wydania decyzji 2018-01-25, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie.

UWAGA: Wpisane w dziale III i IV w/w księgi wpisy nie wpływają na wartość nieruchomości.

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr **GL1S/00035140/5** prowadzona w Sądzie Rejonowym w Rudzie Śląskiej, V Wydział Ksiąg Wieczystych:
Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości**:

Położenie: woj. śląskie, powiat M. Ruda Śląska, gmina Ruda Śląska M., miejscowość Ruda Śląska,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: m.in 6. Nr działki: 2495/164, numer obrębu 0006, nazwa obrębu Wirek, ulica Obrońców Westerplatte,

Budynek: m.in. identyfikator budynku 247201_1.0006.AR_1.1831/164.7_BUD, dane adresowe: nazwa ulicy Obrońców Westerplatte, numer porządkowy budynku 8, 8A, 8B, 8C, 8D, liczba kondygnacji 6,0, liczba samodzielnych lokali 50, powierzchnia użytkowa budynku 2 852,3200 m², przeznaczenie budynku 110- budynki mieszkalne, odrębność nie

Informacje o wyodrębnionych lokalach: nr lokalu: m.in. 16. / 00035156 /

Urządzenie brak wpisu

Lokal: brak wpisu

Obszar całej nieruchomości: 2,0342 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością**: brak wpisów

Dział II: **Własność**: Właściciel: wielkość udziału 33114 / 100000,

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rudzie Śląskiej,

właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in. 16. Wielkość udziału 709/100000, numer księgi GL1S / 00035156 / 0

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia**: 1. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu zarząd nieruchomością wspólną w związku z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu nr rep. A 4144/2009.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rudzie Śląskiej

2. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu roszczenie, treść wpisu roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego 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.

Przedmiot wykonywania udział nr 2

Dział IV: **Hipoteka**: w dziale IV przy bieżącym nr 1 widnieje napis: wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności

UWAGA: Wpisane w dziale III w/w księgi wpisy nie dotyczą szacowanego lokalu i nie wpływają na wartość nieruchomości.

5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	247201_1, M. Ruda Śląska	
Obręb ewidencyjny	0006, Wirek	
AM	1	
Nr działki	2495/164	
Pow. działki [ha]	1,6340	
Rodzaj użytku	B	Ti
Pow. użytku [ha]	1,6204	0,0136
Nr KW	GL1S/00035140/5	

1 (13). Jan Mieczysław Kiełtyka, rodzice: Jan, Eleonora, Obrońców Westerplatte 8D/3, Ruda Śląska, forma władania: własność, Udział 3545/800000,

2 (14). Tomasz Jan Kiełtyka, rodzice: Jan, Halina, forma władania: własność, Udział 709/800000

3 (35). Izabela Polcyn, rodzice: Jan, Halina, Gwarecka 3B/20, 41-705 Ruda Śląska, forma władania: własność, Udział 709/800000

4 (52). Agnieszka Agata Walkiewicz, rodzice: Jan, Halina, Obrońców Westerplatte 8D/3, 41-710 Ruda Śląska, forma władania: własność, Udział 709/800000

UWAGA: wielkość udziałów wykazanych w wypisie z rejestru gruntów odpowiadają wielkości udziałów wpisanych w dziale II księgi wieczystej nr GL1S/00035156/0.

WYCIĄG Z KARTOTEKI BUDYNKÓW										
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg KST	Łączna pow. użytkowa [m ²]			Liczba lokali ujawnionych	Powierzchnia lokali ujawnionych [m ²]	Pow. zabudowy [m ²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				lokali [m ²]	lokali niewyodręb. [m ²]	pom. przynależnych [m ²]				
1.1831/164;7	1.2495/164	Ruda Śląska; Obrońców Westerplatte 8B, 8, 8A, 8C, 8D	budynki mieszkalne	1757,6	-		33	1757,6	696	5 / 0

Rok zakończenia budowy: 1975 ; Materiał ścian zewnętrznych: mur;

WYCIĄG Z KARTOTEKI LOKALI								
Numer ewidencyjny lokalu_LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondygnacja	liczba i rodzaj pom. przynależnych	pole pow. użytk.		numer księgi wieczystej
						lokalu [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
8D_3	Ruda Śląska; Obrońców Westerplatte 8D/3	mieszkalny	4	-	1P	62,6	3,00	GL1S/00035156/0

Identyfikator lokalu : 247201_1.0006.AR_1.1831/164.7_BUD.8D_3_LOK

5.2. Otoczenie i lokalizacja

Ruda Śląska (śl. *Ślōnskō Ruda*, niem. *Ruda*) – miasto na prawach powiatu, położone w południowej Polsce, na Górnym Śląsku, w województwie śląskim, w centrum Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP). Ruda Śląska została utworzona 1 stycznia 1959 r. z połączenia miast Ruda i Nowy Bytom.

W obecnej chwili wyróżnia się w mieście jedenaście dzielnic. Każda z dzielnic miasta w przeszłości rozwijała się jako odrębna miejscowość, stąd związki poszczególnych dzielnic nie są duże. Za centrum administracyjne miasta uchodzi Nowy Bytom (Friedenshütte), w którym mieści się Urząd Miasta oraz najważniejsze instytucje publiczne. Handlowo-usługowe funkcje pełni głównie dzielnica Wirek (Antonienhütte).

Podczas sesji Rady Miejskiej 12 stycznia 2006 r. radni podjęli uchwałę w sprawie utworzenia ponownie dzielnicy Czamy Las (Schwarzwald), wyodrębniając ją z terenów dzielnic: Wirek, Nowy Bytom, Bielszowice (Bielschowitz).

Miasto Ruda Śląska znajduje się na Wyżynie Śląskiej w samym środku Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP). Jest jednym z ośrodków centralnych konurbacji górnośląskiej. Graniczy z Zabrzem, Bytomiem, Świętochłowicami, Chorzowem, Katowicami, Mikołowem i Paniówkami w gminie Gierałtowiec.

Miasto leży na działce wodnym między dorzeczami Wisły i Odry. Większość wód odprowadzana jest do zlewni Odry przez Kłodnicę oraz jej dopływy: Bytomkę i Potok Bielszowicki (Kochłówkę). W dzielnicy Chebzie znajdują się źródła Rawy, należącej do dorzecza Wisły. Na terenie miasta znajduje się też kilka niewielkich antropogenicznych zbiorników wodnych.

Wirek (niem. *Antonienhütte*; do 1948 *Nowa Wieś*) – dzielnica Rudy Śląskiej. Herb Nowej Wsi (Wirku) przedstawia oselkę, strug i kowadło. (Źródło: <http://pl.wikipedia.org>).

Nieruchomość położona jest w centralnej części miasta, w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Fot. Nr 1. Lokalizacja nieruchomości. Źródło: <https://geoportal.RudaŚląska.eu>

5.3. Opis nieruchomości

Nieruchomość stanowi działkę nr 2495/164, położoną przy ul. Obrońców Westerplatte o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta. Nieruchomość zabudowana jest trzema budynkami wielorodzinnymi, czteropiętrowymi, podpiwniczonymi. Działka nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,6340 ha.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal oznaczony jest numerem 8 (pow. zabudowy 696 m²), to czteropiętrowy, podpiwniczony, ocieplony, wybudowany w 1975r. budynek mieszkalny wykonany w technologii wielkiej płyty. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej. Dach płaski, kryty papą, stropy ogniotwale. Rynny i rury spustowe ocynk z elementami PVC z odprowadzeniem wody do kanalizacji deszczowej. Budynek pięcioklatkowy, gdzie w każdej znajduje się 10 mieszkań, po dwa na każdym piętrze. Na klatce schodowej lamperie do wysokości 130 cm. Klatka schodowa standardowa, ściany bez ubytków w tynku. W budynku nie ma dźwigu windy.

Stan techniczny budynku dobry.

Lokal mieszkalny nr 3 o pow. użytkowej 62,60m² usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z trzech pokoi o pow. uż. odpowiednio 8,14m², 9,74m² i 11,22m², salonu o pow. uż. 18,98m², kuchni o pow. uż. 5,25m², łazienki z wc o pow. 3,23m² i przedpokoju o pow. uż. 6,04m².

Lokal z usytuowaniem okien w kierunku wschód- zachód. Posadzki: w pokojach panele MDF, w przedpokoju, kuchni i łazience płytki ceramiczne. Ściany w pokojach wyłożone tapetami, w kuchni i łazience dodatkowo wyłożone płytkami ceramicznymi, sufity podwieszane i wyłożone kasetonami. Stolarka okienna z profilu PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe i betonowe, zewnętrzne blaszane, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana, wewnętrzna drzwi płytowe szklone. Do lokalu przynależy piwnica o pow. użytkowej 3,00 m².

Instalacje: - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - gazowa, - ogrzewanie c.o. miejskie, - domofonowa, telefoniczna i telewizyjna. Do lokalu doprowadzona jest tylko zimna woda, lokal wyposażony w junkers gazowy oraz liczniki zimnej wody.



Fot. Nr 2-3. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- przedpokój, pokoje.



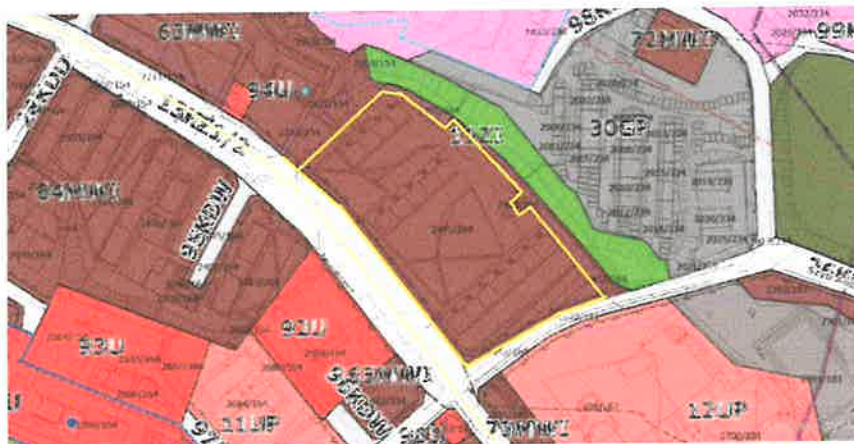
Fot. Nr 4-5. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- salon, kuchnia.



Fot. Nr 6. Stan poszczególnych pomieszczeń w lokalu- łazienka. Fot. Nr 7. Piwnica.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym pomiędzy ulicą Zabrzeńską, ulicą 1 Maja, autostradą A4 oraz wschodnią granicą miasta Ruda Śląska przyjęty Uchwałą nr PR.0007.59.2018 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 22 marca 2018r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu położona jest na terenie oznaczonym symbolem **63 MWI** –zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz **26KDD**- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2018r. poz. 2701).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją nieruchomości. Źródło: <http://www.psjp.rudaslaska.pl/imap/>

Zgodnie z zapisami planu:

„.....

§ 5. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach: od 1MWI do 162MWI.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a i b.
- 3) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu lokali usługowych z zakresu usług handlu detalicznego, rzemiosła, opieki zdrowotnej, a także biur w parterach budynków mieszkalnych.
- 4) Dopuszcza się:
 - a) możliwość realizacji garaży zbiorowych i parkingów zbiorowych jako samodzielnych obiektów budowlanych lub będących częścią budynków mieszkalnych bądź usługowych; realizację garaży zbiorowych i parkingów zbiorowych jako obiektów jedno lub wielopiętrowych, w tym z zastosowaniem platform parkingowych,
 - b) realizację garaży zbiorowych w formie zespołów parterowych garaży jednostanowiskowych zgodnie z wymogami określonymi § 6 ust. 8.
- 5) Na terenach obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji obiektów związanych z obsługą pojazdów, baz, składów.

§ 10. 1. Parametry i klasyfikacja dróg.

7) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: od 1KDD do 134KDD. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej; Szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynoszą: 26KDD – od 8,2 m do 29,2 m,

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku lokali mieszkalnych

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Miejskiego Zakładu Katastralnego w Rudzie Śląskiej, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych
- b) **obszar rynku:** miasto M. Ruda Śląska, ulice Lecha, Obrońców Westerplatte i Szyb Andrzeja
- c) **okres badania rynku:** styczeń 2020 - luty 2021
- d) **popyt i podaż:** Na rynku nieruchomości najliczniejszą grupę transakcji stanowią lokale mieszkalne. Oferta jest różnorodna a cena zależy m.in. od lokalizacji, wielkości lokalu czy położenia na danej kondygnacji. Na rynku, najliczniej, obserwuje się popyt na lokale mieszkalne o powierzchni do 40 m² i średnio 2 pokojach. W ostatnim czasie obserwuje się nieznaczną przewagę popytu nad podażą.

7.2. Analiza rynku

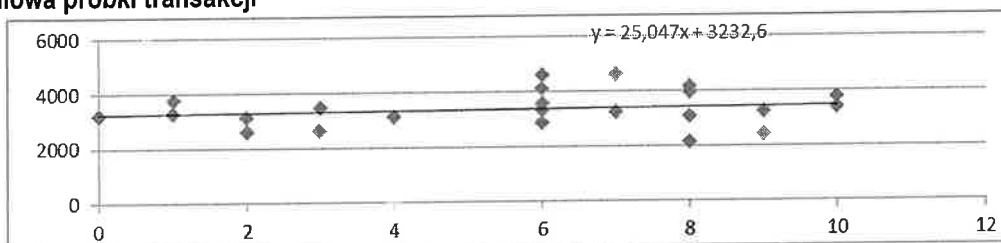
7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych na

terenie osiedla. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2020-2021.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2020 - marzec 2021.

		t =	10
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	3 232,60
dla $x_2 =$	10	$y_2 =$	3 483,07
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	250,47
		$R = \Delta/y_1 =$	0,077
		$r = R/t =$	0,0077

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,77%**.

Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$Czakt = Ctr * (1 + (Dw - Dtr)/30 * Wtr)$$

Gdzie:

- **Czakt**: cena jednostkowa zaktualizowana,
- **Ctr**: cena jednostkowa transakcyjna,
- **Dw**: data wyceny
- **Dtr**: data transakcji
- **Wtr**: współczynnik trendu

Czynnika $(Dw - Dtr)/30$ oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbek

Na przestrzeni lat 2019-2020 na rynku lokalnym miasta Kędzierzyn-Koźle odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych. Znaczna część sprzedaży lokali mieszkalnych była przeprowadzona na wolnym rynku. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w dużej próbie wynosiła 52,31 m². Średnia cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu wyniosła 2 701 zł.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 15 transakcji lokali mieszkalnych na terenie obrębu Wirek, położonych w budynkach wybudowanych latach 60 i pocz. 70 XXw. położonych na jednym osiedlu i sąsiednich ulic: Lecha, Obrońców Westerplatte i Szyb Andrzeja, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	OBRĘB	ULICA	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena 1 m ²		
						transakcyjna	zaktualiz	
1	Ruda Śląska	Wirek	2020-11-03	150 000	46,14	3 250,98	3 360,13	
2	Ruda Śląska	Wirek	2020-07-21	153 000	46,41	3 296,70	3 496,79	
3	Ruda Śląska	Wirek	2020-09-21	190 000	45,73	4 154,82	4 340,46	
4	Ruda Śląska	Wirek	2020-02-03	115 000	35,88	3 205,13	3 539,56	
5	Ruda Śląska	Wirek	2020-06-09	143 000	45,73	3 127,05	3 350,77	
6	Ruda Śląska	Wirek	2020-04-29	168 000	64,13	2 619,68	2 834,84	
7	Ruda Śląska	Wirek	2020-02-27	150 000	45,70	3 282,28	3 604,42	
8	Ruda Śląska	Wirek	2020-09-04	175 000	54,30	3 222,84	3 380,99	
9	Ruda Śląska	Wirek	2020-07-30	226 000	55,10	4 101,63	4 341,04	
10	Ruda Śląska	Wirek	2020-07-23	180 000	63,10	2 852,61	3 024,27	
11	Ruda Śląska	Wirek	2020-12-07	175 000	51,85	3 375,12	3 458,80	
12	Ruda Śląska	Wirek	2020-11-23	210 000	55,49	3 784,47	3 891,99	
13	Ruda Śląska	Wirek	2020-07-22	170 000	47,60	3 571,43	3 787,27	
14	Ruda Śląska	Wirek	2020-09-30	148 000	37,45	3 951,94	4 119,33	
15	Ruda Śląska	Wirek	2020-09-24	136 000	44,31	3 069,28	3 204,04	
data wyceny		mar 21	średnia		49,26	3 391,06	3 582,31	
miesięczny współczynnik trendu		0,77%	min		35,88	2 619,68	2 834,84	
			max		64,13	4 154,82	4 341,04	
						$\Delta C = C_{max} - C_{min}$		1 506,20

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Lokal o powierzchni maksymalnej: **64,13 m²**

Lokal o powierzchni minimalnej: **35,88 m²**

*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi: **2 834,84 zł/ m²**

*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi: **4 341,04 zł/ m²**

*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia lokalu : **49,26 m²**
- średnia cena 1 m²: **3 582,31 zł/ m²**

7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną nieruchomości i decydujące o ich atrakcyjności na lokalnym rynku.

Ustalono, iż budynki posiadają ten sam dostęp do sieci uzbrojenia technicznego i drogi, budynki wybudowane były w latach 60 i na pocz. 70 roku ubiegłego wieku (podobny stan techniczny), wszystkie czteropiętrowe, podpiwniczone bez wind, położone na jednym osiedlu, tj. o tej samej lokalizacji i sąsiedztwie.

Stąd cechy te nie wpływają na cenę jednostkową każdej z nieruchomości przyjętej do porównania.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia cech różniących poszczególne lokale zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
powierzchnia użytkowa lokalu	50%	bdb	dobra
		do 50,00 m ²	od 50,01 m ²
Położenie lokalu w budynku	50%	bardzo dobre	dobre
		położenie lokalu na pierwszym i drugim piętrze	położenie lokalu na parterze i pozostałych piętrach

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne

1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,

- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe i noty interpretacyjne

Do wyceny nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności przyjęto:

- **podjęcie porównawcze**

- **metodę porównywania parami.**

Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn: *Podjęcie 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. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Wg Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, p. 4. 1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*

2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*

2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*

2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*

2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*

2.6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*

2.7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*

2.8. *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*

2.9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.*

2.10. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.*

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

9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla lokalu mieszkalnego

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 2 834,84 zł/ m²

Cena max- 4 341,04 zł/ m²

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1\ 506,20 \text{ zł/ m}^2$

Tabela 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
powierzchnia użytkowa lokalu	50%	753,10
Położenie lokalu w budynku	50%	753,10
	100%	1 506,20

Nieruchomość szacowana:

Wirek, ul. Obrońców Westerplatte 8D, lokal nr 3		
nazwa cechy	nasilenie cechy	opis cechy
powierzchnia użytkowa lokalu	dobra 1	od 50,01 m ²
położenie lokalu w budynku	bardzo dobre 2	położenie lokalu na pierwszym i drugim piętrze

Nieruchomości przyjęte do porównania:

- Obręb: Wirek, ul. Lecha (tab. 2, poz. 3), cena trans.: 190 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu: 4 154,82 zł; lokal sprzedany w dniu 21.09.2020. Położony na parterze, składający się z 3 izb, o pow. użyt. 45,73 m kw.,
- Obręb: Wirek, ul. Obrońców Westerplatte (tab. 2, poz. 10), cena trans.: 180 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu: 2 852,61 zł; lokal sprzedany w dniu 23.07.2020. Położony na 1. piętrze, składający się z 4 izb, o pow. użyt. 63,10 m kw.,
- Obręb: Wirek, ul. Szyb Andrzeja (tab. 2, poz. 13), cena trans.: 170 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu: 3 571,43 zł; lokal sprzedany w dniu 22.07.2020. Położony na 3. piętrze, składający się z 3 izb, o pow. użyt. 47,60 m kw.

Cechy rynkowe	Wirek		Wirek		Wirek	
powierzchnia użytkowa lokalu	bdb	2	dobra	1	bdb	2
Położenie lokalu w budynku	dobre	1	bdb	2	dobre	1

9.2. Szacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedną wyliczenia	Nieruchomości przyjęte do porównań									
					Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C			
					Wirek			Wirek			Wirek			
	obręb Wirek, ul. Obrońców Westerplatte 8D, lokal nr 3				Wirek			Wirek			Wirek			
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							190 000			180 000			170 000
	Uzyskana cena 1 m ² (zł)							4 154,82			2 852,61			3 571,43
	Powierzchnia lokalu (m ²)							45,73			63,10			47,60
	Data transakcji lub wyceny				mar 21			wrz 20			lip 20			lip 20
	Cena 1 m ² zaktualizowana (zł)							4 340,46			3 024,27			3 787,27
1	powierzchnia użytkowa lokalu	50%	753,10	753,10	1	2	-1	-753,10	1	0	0,00	2	-1	-753,10
2	Położenie lokalu w budynku	50%	753,10	753,10	2	1	1	753,10	2	0	0,00	1	1	753,10
	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$		1 506,20	Σ poprawek				0,00			0,00			0,00
	Skorygowana cena 1 m ²							4 340,46			3 024,27			3 787,27
	Wartość prawa nier 1 m ² pow. jako średnia (zł)										3 717,33			
	Powierzchnia lokalu (m ²)										62,60			
	Wartość rynkowa prawa lokalu (zł)										232 704,86			

Wartość rynkowa lokalu

przyjęto: WRL = 232 700 zł

słownie złotych: *dwieście trzydzieści dwa tysiące siedemset*

9.3. Obliczenie udziału w nieruchomości lokalowej.

Wartość udziału w nieruchomości lokalowej wynoszący 1/8 podlegający ustaleniu wartości w postępowaniu upadłościowym wynosi

$$WRL_u = 1/8 \times 232\,700 \text{ zł} = 29\,087,50 \text{ zł}$$

Przyjęto 29 090 zł

słownie złotych: *dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt*

9.4. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, 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. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

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. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: bardzo dobra
4. rodzaj nieruchomości: bardzo dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%.

Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80.

Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

$$\mathbf{WWSI = WRN \times 0,80 = 232\ 700\ \text{zł} \times 0,80 = 186\ 160\ \text{zł}}$$

Przyjęto WWSI = 186 160 zł

słownie złotych: *sto osiemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt*

Wartość udziału w nieruchomości lokalowej wynoszący 1/8 podlegający ustaleniu wartości w postępowaniu upadłościowym wynosi dla wymuszonej sprzedaży WWS

$$\mathbf{WWSIu = 1/8 \times 186\ 160\ \text{zł} = 23\ 270\ \text{zł}}$$

Przyjęto **23 270 zł**

słownie złotych: *dwadzieścia trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt*

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Wirek, gmina miasto Ruda Śląska jako przedmiotu prawa własności oraz udziałem wynoszącym 709/100000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działki nr 2495/164, AM-1, o pow. 1,6340 ha, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wg stanu i poziomu cen z 13 marca 2021 r. wynosi:

WRL = 232 700 zł.

słownie złotych: *dwieście trzydzieści dwa tysiące siedemset*

➤ **Wartość udziału wynosząca 1/8 w nieruchomości lokalowej**

WRLu = 29 090 zł

słownie złotych: *dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWSI = 186 160 zł

słownie złotych: *sto osiemdziesiąt sześć tysięcy sto sześćdziesiąt*

➤ **Wartość udziału wynosząca 1/8 w nieruchomości lokalowej**

WWSlu = 23 270 zł

słownie złotych: *dwadzieścia trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt*

10.2. Wartość nieruchomości określona w pkt. 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w pkt. 2. operatu. Określona wartość rynkowa lokalu mieszkalnego mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych lokali. Określona wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tych praw do nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie jaką można byłoby za nią uzyskać przy jej odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości.

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego rynku obejmującego obszar osiedla na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z miejskiego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z ubiegłego roku

10.4. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.5. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
 2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
 3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
 4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
 5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
 6. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi oraz Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.
- Opole, dnia 26 kwietnia 2021 r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



PREZYDENT MIASTA RUDA ŚLĄSKAPlac Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska
tel. (32) 244 90 00 do 10, fax (32) 248 73 48

Nr kancelaryjny : AM.6621.2.468.2021

Województwo : **ŚLĄSKIE**Powiat : **Miasto Ruda Śląska na prawach powiatu**Jednostka ewidencyjna : **247201_1 M.RUDA ŚLĄSKA**Obręb : **0006WIREK****WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**

z dnia: 31.03.2021

Nr pozycji kartoteki lokali: **KL.1.1831/164;7**

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m2] użytk. / przynależ.	Wartość [tyś.zł]	Nr KW lub inny dok.
8D_3	RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/3	Mieszkalny	4	1P	62.60 3.00		GL1S/00035156/0

Id. lokalu : **247201_1.0006.AR_1.1831/164.7_BUD.8D_3_LOK**

Numer kondygnacji na której znajduje się gł. wejście do lok.:

Jednostki gruntowe: **G.1945**

Jednostka budynkowa:

Jednostki lokalowa: **L.1919**

Pomieszczenia przynależne :

(*) P - Piwnica

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 31.03.2021

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA
WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził : Adam Krzykawski

Signed by / Podpisano
przez:Jarosław Radomir
Weremczuk
Urząd Miasta Ruda
ŚląskaDate / Data: 2021-03-31
Ruda Śląska, dnia 31.03.2021

PREZYDENT MIASTA RUDA ŚLĄSKA

Plac Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska

tel. (32) 244 90 00 do 10, fax (32) 248 73 48

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : AM.6621.2.468.2021

Województwo : ŚLĄSKIE

Powiat : **Miasto Ruda Śląska na prawach powiatu**Jednostka ewidencyjna : **247201_1 M.RUDA ŚLĄSKA**Obręb : **0006 WIREK****WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

z dnia: 31.03.2021

Pozycja kartoteki budynków: **KB.1945**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.				
1.1831/164;7	1.2495/164	RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8 RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek o trzech i więcej mieszkaniach 3.	5/0	1. 1975 2.					
Id budynku: 247201_1.0006.AR_1.1831/164.7_BUD			Nr jednostek rejestru gruntów: G.1945							
Wartość: 0 ()			Nr jednostki rejestru budynków:							
Materiał : MUR		Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana							
Rej. zabytków:			St. pewn. ust. daty przebud.:							
Status budynku: Wybudowany			Zakres przebudowy:							
Klasa wg. PKOB: Budynki o trzech i więcej mieszkaniach										
Pow zabud. [m2]: 696.00			Data rozbiórki:							
Pow. użyt. lokali [m2]: 1757.60			Przyczyna rozbiórki:							
Powierzchnia pom. przyn. lokali:		Powierzchnia lokali wyodrębn.:	1757.60	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:						
Pow. użyt. z obmiarów: 2852.32		Pow. użyt. ust. na podst. projektu:								
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 33		Data oddania do użyt.:								
Liczba wyodrębnionych lokali: 33		Łączna liczba izb w budynku:								
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:										
1 izba:	2 izby:	3 izby:	4 izby:	5 izb:	6 izb:	7 izb:	8 izb:	9 izb:	10 izb:	więcej niż 10:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 31.03.2021

Sporządził : Adam Krzykawski

DOKUMENT NINIEJSZY JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA
WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ



Signed by / Podpisano
przez:

Jarosław Radomir
Weremczuk
Urząd Miasta Ruda
Śląska

Śląska, dnia 31.03.2021-31
14:17

PREZYDENT MIASTA RUDA ŚLĄSKA

Plac Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska
tel. (32) 244 90 00 do 10, fax (32) 248 73 48

Nr kancelaryjny : AM.6621.2.468.2021

Województwo : **ŚLĄSKIE**

Powiat : **Miasto Ruda Śląska na prawach powiatu**

Jednostka ewidencyjna : **247201_1 M.RUDA ŚLĄSKA**

Obręb : **0006 WIREK**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 31.03.2021

Jednostka rejestrowa : **G.1945**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GRAŻYNA ANNA BARTODZIEJ Rodzice:JÓZEF,ŁUCJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	548/100000
2	ALICJA BOŻENA CURLEJ Rodzice:JAN,HELENA	Własność	625/600000
3	HENRYK DYMARZ Rodzice:JAN,MARTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	531/100000
4	PATRYK MATEUSZ FIOŁKA Rodzice:CZESŁAW,TAMARA GRUNWALDZKA 5/9; 41-704 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	536/400000
5	STANISŁAW JAN FIOŁKA Rodzice:STANISŁAW,ANTONINA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C/6; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	1608/400000
6	ANNA SONIA GATYS Rodzice:JERZY,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	537/100000
7	JOANNA ELWIRA GAWLAK Rodzice:STANISŁAW,MAŁGORZATA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	548/100000
8	KAROLINA ALEKSANDRA GAŚSIOR Rodzice:MIROŚLAW,ALEKSANDRA SKOWRONKÓW 16/1; 41-705 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	534/100000
9	ADRIAN DANIEL GRZEŚKOWIAK Rodzice:LUCJAN,BARBARA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	531/100000

10 WIOLETTA HOLECZEK Rodzice:ALFRED,ZOFIA	Własność	720/400000
11 JANUSZ STANISŁAW JANECKI Rodzice:ALOJZY,REGINA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; Korespondencja: LIPOWA 8; 42-500 BĘDZIN;	Własność	516/100000
12 MARIA KANTYKA Rodzice:JÓZEF,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	531/100000
13 JAN MIECZYŚLAW KIEŁTYKA Rodzice:JAN,ELEONORA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/3; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	3545/800000
14 TOMASZ JAN KIEŁTYKA Rodzice:JAN,HALINA	Własność	709/800000
15 KORNELIA SYLWIA KISIAŁA Rodzice:JAN,BOGUSŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	712/100000
16 ALEKSANDER HENRYK KOLARCZYK Rodzice:MARIAN,BRYGIDA CYPRIANA NORWIDA 6/10; 41-700 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	551/100000
17 ZOFIA MARIA KURPAS Rodzice:MICHAŁ,STEFANIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/7; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	2160/400000
18 IRENEUSZ JÓZEF KUŚ Rodzice:GERARD,KRYSTYNA WOJCIECHA KORFANTEGO 9/4; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	729/800000
19 KRYSTYNA ŁUCJA KUŚ Rodzice:PAWEŁ,MAGDALENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	3645/800000
20 MARCIN PAWEŁ KUŚ Rodzice:GERARD,KRYSTYNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	729/800000
21 ZDZISŁAW KWIATKOWSKI Rodzice:MICHAŁ,ZOFIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	572/100000

22	ELŻBIETA BOGUSŁAWA LASKOWSKA Rodzice:KAZIMIERZ,ZOFIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	734/100000
23	MONIKA IRENA LATAŁA Rodzice:JÓZEF,GABRIELA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	555/100000
24	JAN LIS Rodzice:STANISŁAW,TEKLA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/3; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	711/100000
25	EWA ŁATA Rodzice:HENRYK,DANUTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	539/100000
26	RAFAŁ PIOTR ŁUSZCZEK Rodzice:JERZY ,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	620/100000
27	SABINA CECYLIA MATEJA Rodzice:KRZYSZTOF,KORNELIA WOLNOŚCI 35/8; 41-500 CHORZÓW;	Własność	537/100000
28	CZESŁAW AUGUSTYN MATURA Rodzice:TOMASZ,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	547/100000
29	ANDRZEJ PIOTR MAZUR Rodzice:JÓZEF,ADELAJDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	126/30000
30	MAREK RYSZARD MAZUR Rodzice:JÓZEF,ADELAJDA	Własność	63/30000
31	KRYSTYNA MARIA MĘDREK Rodzice:ANTONI,EMILIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	532/100000
32	ELŻBIETA WERONIKA PITUCH Rodzice:MARIAN,IRENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	545/100000
33	KATARZYNA MAGDALENA PŁAZA Rodzice:GERARD,KRYSTYNA KS. LUDWIKA TUNKLA 65/2; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	729/800000

34 IWONA PŁOTKA Rodzice:JÓZEF,IRENA WSPÓLNA 600; 34-383 KAMESZNICA;	Własność	728/100000
35 IZABELA POLCYN Rodzice:JAN,HALINA GWARECKA 3B/20; 41-705 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	709/800000
36 MAGDALENA JOLANTA PRZYGODA Rodzice:KRZYSZTOF,HANNA SZYB ANDRZEJA 11A/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	712/100000
37 ALMA ZOFIA PTAK Rodzice:ZYGMUNT,BRONISŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	2876/600000
38 GRZEGORZ BOGDAN PTAK Rodzice:WŁADYSŁAW,ALMA XAWEREGO DUNIKOWSKIEGO 5A/16; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	719/600000
39 MAREK ZYGMUNT PTAK Rodzice:WŁADYSŁAW,ALMA SASANEK 3/26; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	719/600000
40 ANDRZEJ PIOTR RACZYŃSKI Rodzice:STANISŁAW,JÓZEFA PODMARZYSZ 6A; DALESZYCE 26-021;	Własność	633/100000
41 ILONA BARBARA RYDZY Rodzice:EDWARD,TERESA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	721/100000
42 ŁUCJA CECYLIA SMORZ Rodzice:ALOJZY,WIKTORIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/5; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	532/100000
43 DOROTA JOANNA SOBIERAJ Rodzice:TADEUSZ,UNDINE JASZCZURY 16; 41-810 ZABRZE;	Własność	542/200000
44 URSZULA HELENA STAWOWSKA Rodzice:HUBERT,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/6; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	733/100000
45 JERZY WŁADYSŁAW STRACHOTA Rodzice:JERZY,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	540/100000

46 REGINA STRONCZYWILK Rodzice:ZYGMUNT,JADWIGA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	544/100000
47 BOŻENA TERESA SZUMOWSKA Rodzice:EDWARD,TERESA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	556/100000
48 MARIA WANDA ŚWIEGA Rodzice:MIECZYŚLAW,WŁADYSŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	1074/300000
49 KAMILA TABORSKA Rodzice:WITOLD,KRYSTYNA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 85/38; 41-306 DĄBROWA GÓRNICZA;	Własność	547/100000
50 HELENA KRYSTYNA TONDER Rodzice:BRUNON,MAGDALENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	2500/600000
51 KRYSTYNA TONDER Rodzice:JAN,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	625/600000
52 AGNIESZKA AGATA WALKIEWICZ Rodzice:JAN,HALINA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	709/800000
53 ZYGMUNT TYTUS WARZYSZYŃSKI Rodzice:STANISŁAW,MARIANNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	542/100000
54 ANETTA SONIA WEINTRIT Rodzice:STANISŁAW,MARIA	Własność	537/300000
55 MATEUSZ KRYSTIAN WIECZOREK Rodzice:TADEUSZ,KRYSTYNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	717/100000
56 DANUTA JADWIGA WIKTOROWSKA Rodzice:ZYGFRYD,MATYLDĄ OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	711/100000
57 LESZEK ADAM ZNOJEK Rodzice:ROMAN,ZOFIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	536/100000

58 (małżeństwo)	Własność	543/100000
<p>RAFAŁ DAWID BADURA Rodzice:PIOTR,KARINA FRANCISZKA WILKA 6B/5; 41-717 RUDA ŚLĄSKA; Korespondencja: PIŁSUDSKIEGO 109; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>SYLWIA AGNIESZKA BADURA Rodzice:ZBIGNIEW,KATARZYNA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO 109/1; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
59 (małżeństwo)	Własność	525/100000
<p>PRZEMYSŁAW MARIAN BARGIEL Rodzice:ANDRZEJ,GRAŻYNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/8; 41-410 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>GABRIELA ANNA BARGIEL Rodzice:HENRYK,ŁUCJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
60 (małżeństwo)	Własność	536/100000
<p>PIOTR BOGUSŁAW BOROWSKI Rodzice:JÓZEF,LIDIA LECHA 5/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>DOROTA MARZANNA BOROWSKA Rodzice:ZENON,DANIELA LECHA 5/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
61 (małżeństwo)	Własność	721/100000
<p>BOGDAN IGNACY BORYS Rodzice:WINCENTY,ANIELA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>HELENA URSZULA BORYS Rodzice:MAKSYMILIAN,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
62 (małżeństwo)	Własność	627/100000
<p>JÓZEF GINTER BROLL Rodzice:LEON,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>URSZULA JADWIGA BROLL Rodzice:LEONARD,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
63 (małżeństwo)	Własność	542/100000
<p>KRZYSZTOF STANISŁAW BUDZIANOWSKI Rodzice:ROMAN,JÓZEFA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/4; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>MAŁGORZATA EWA BUDZIANOWSKA Rodzice:BOLESŁAW,KONSTANCJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/4; RUDA ŚLĄSKA;</p>		
64 (małżeństwo)	Własność	661/100000
<p>MIECZYŚLAW CZAJA Rodzice:JAN,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/8; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>RÓŻA MARIA CZAJA Rodzice:EMIL,STEFANIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/8; RUDA ŚLĄSKA;</p>		

65 (małżeństwo)	Własność	729/100000
ZENON ANDRZEJ DUDEK Rodzice:BERNARD,BRONISŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
URSZULA MARIA DUDEK Rodzice:EDWARD,EMILIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
66 (małżeństwo)	Własność	722/100000
TOMASZ HENRYK GAZDA Rodzice:HENRYK,MARIA GOŁĘBI 11C; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
BEATA ANNA GAZDA Rodzice:FRANCISZEK,HELENA GWARECKA 11C; 41-705 RUDA ŚLĄSKA;		
67 (małżeństwo)	Własność	713/100000
JAKUB PIOTR GIL Rodzice:HENRYK,BOŻENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
ANNA KORNELIA GIL Rodzice:HENRYK,BARBARA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
68 (małżeństwo)	Własność	624/100000
ANDRZEJ GRABOWSKI Rodzice:TADEUSZ,ADELA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
MARIA GRABOWSKA Rodzice:JULIAN,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
69 (małżeństwo)	Własność	561/100000
JANUSZ EDWARD GRUSZKA Rodzice:EDWARD,RÓŻA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
JOLANTA TERESA GRUSZKA Rodzice:MIECZYŚLAW,STANISŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
70 (małżeństwo)	Własność	717/100000
HENRYK GRYMEL Rodzice:JERZY,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
URSZULA GRYMEL Rodzice:ALFRED,ŁUCJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/7; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
71 (małżeństwo)	Własność	544/100000
JAN MARIAN GRZONDZIEL Rodzice:JERZY,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
ELŻBIETA GRZONDZIEL Rodzice:WAWRZYNIEC,ŁUCJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/6; RUDA ŚLĄSKA;		

72 (małżeństwo) PIOTR ZBIGNIEW HERISZ Rodzice:PAWEŁ,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; IRENA EWA HERISZ Rodzice:TEODOR,KRYSTYNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	548/100000
73 (małżeństwo) JACEK PIOTR HEWLIK Rodzice:JERZY,IRENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/6; RUDA ŚLĄSKA; DANUTA JADWIGA HEWLIK Rodzice:PIOTR,MAŁGORZATA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/6; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	712/100000
74 (małżeństwo) JERZY WILHELM HEWLIK Rodzice:PAWEŁ,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; IRENA AGNIESZKA HEWLIK Rodzice:TEODOR,MARTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	717/100000
75 (małżeństwo) JAROSŁAW GRZEGORZ JABŁOŃSKI Rodzice:EUGENIUSZ,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; RENATA JABŁOŃSKA Rodzice:CZESŁAW,IRENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/3; RUDA ŚLĄSKA;	Własność	729/100000
76 (małżeństwo) MARIUSZ JACHIMOWSKI Rodzice:MIECZYŚLAW,MONIKA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; JOLANTA ANNA JACHIMOWSKA Rodzice:FRANCISZEK,ANNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	537/100000
77 (małżeństwo) JÓZEF AUGUSTYN JÓZEFIOK Rodzice:KONRAD,JADWIGA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; KRYSTYNA JÓZEFIOK Rodzice:MIECZYŚLAW,WŁADYSŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	722/100000
78 (małżeństwo) FRANCISZEK JERZY KAŃTOCH Rodzice:HENRYK,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA; WIESŁAWA MARIA KAŃTOCH Rodzice:KAZIMIERZ,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;	Własność	618/100000

79 (małżeństwo)	Własność	725/100000
RYSZARD KESLER Rodzice:STEFAN,IRENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
HELENA KESLER Rodzice:RYSZARD,JOANNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
80 (małżeństwo)	Własność	531/100000
ANDRZEJ JAN KOSYTORZ Rodzice:JERZY,TERESA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
JANINA MARIA KOSYTORZ Rodzice:HERMAN,ADELAJDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
81 (małżeństwo)	Własność	752/100000
HENRYK ROMAN KRZYKOWSKI Rodzice:RYSZARD,MATYLDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/5; RUDA ŚLĄSKA;		
HALINA IRENA KRZYKOWSKA Rodzice:ADOLF,ZOFIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/5; RUDA ŚLĄSKA;		
82 (małżeństwo)	Własność	725/100000
RAJMUND PIOTR KUCHTA Rodzice:MIKOŁAJ,JADWIGA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
DONATA KUCHTA Rodzice:WŁADYSŁAW,DOMINIKA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
83 (małżeństwo)	Własność	540/100000
HENRYK KUNA Rodzice:EMIL,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/9; RUDA ŚLĄSKA;		
IRENA KUNA Rodzice:JERZY,MAŁGORZATA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/9; RUDA ŚLĄSKA;		
84 (małżeństwo)	Własność	708/100000
ROMAN KUŹNIK Rodzice:FRANCISZEK,JANINA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/5; RUDA ŚLĄSKA;		
STANISŁAWA MARIANNA KUŹNIK Rodzice:STEFAN,JÓZEFA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A/5; RUDA ŚLĄSKA;		
85 (małżeństwo)	Własność	632/100000
MARIUSZ KWIATKOWSKI Rodzice:GRZEGORZ ,TERESA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
EWA TERESA KWIATKOWSKA Rodzice:JERZY,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		

86 (małżeństwo)	Własność	537/100000
<p>ERNEST LABUS Rodzice:HENRYK,SZARLOTTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>MAGDALENA AGNIESZKA LABUS Rodzice:KAROL,ELFRYDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
87 (małżeństwo)	Własność	709/100000
<p>JAN IGNACY LABUS Rodzice:WALENTY,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C/9; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>URSZULA WANDA LABUS Rodzice:HUBERT,HILDEGARDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C/9; RUDA ŚLĄSKA;</p>		
88 (małżeństwo)	Własność	528/100000
<p>JAN MALINOWSKI Rodzice:WŁADYSŁAW,JANINA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>EWA MALINOWSKA Rodzice:STEFAN,FELIKSA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
89 (małżeństwo)	Własność	538/100000
<p>JANUSZ MALISZ Rodzice:BERNARD,PELAGIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/8; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>MARIA BARBARA MALISZ Rodzice:ROBERT,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D/8; RUDA ŚLĄSKA;</p>		
90 (małżeństwo)	Własność	717/100000
<p>JAROSŁAW MATAN Rodzice:WŁADYSŁAW,ZOFIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>BEATA DOROTA MATAN Rodzice:STANISŁAW,MAŁGORZATA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
91 (małżeństwo)	Własność	543/100000
<p>DARIUSZ NIEDZIELA Rodzice:RYSZARD,MARIANNA WARSZTATOWA 4B/10; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>HALINA DOROTA NIEDZIELA Rodzice:EDWARD,ZOFIA WARSZTATOWA 4B/10; 41-707 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
92 (małżeństwo)	Własność	740/100000
<p>EUGENIUSZ BRONISŁAW NOWAK Rodzice:PIOTR,IRENA JUNAKÓW 18; 41-706 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>ADRIANNA AGNIESZKA NOWAK Rodzice:MAKSYMILIAN,DOROTA JUNAKÓW 18; 41-706 RUDA ŚLĄSKA;</p>		

93 (małżeństwo)	Własność	715/100000
<p>JAN NOWORZYŃ Rodzice:FRANCISZEK,AGNIESZKA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C/3; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>RENATA NOWORZYŃ Rodzice:WERNER,URSZULA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C/3; RUDA ŚLĄSKA;</p>		
94 (małżeństwo)	Własność	538/100000
<p>EUGENIUSZ OCIEPKA Rodzice:JÓZEF,MARTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 67/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>RENATA MARIA OCIEPKA Rodzice:RYSZARD,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
95 (małżeństwo)	Własność	625/100000
<p>ANDRZEJ JÓZEF OZGA Rodzice:AUGUSTYN,AGNIESZKA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/8; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>JANINA MARIA OZGA Rodzice:LEON,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/8; RUDA ŚLĄSKA;</p>		
96 (małżeństwo)	Własność	543/100000
<p>ZDZISŁAW KAROL PASTERNAK Rodzice:EDWARD,BERNARDETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>TERESA PASTERNAK Rodzice:BOLESŁAW,WERONIKA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
97 (małżeństwo)	Własność	636/100000
<p>HENRYK HUBERT PAWLINKA Rodzice:RYSZARD,WANDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/2; RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>ELŻBIETA MARIA PAWLINKA Rodzice:ANTONI,BARBARA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/2; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
98 (małżeństwo)	Własność	724/100000
<p>ADAM STEFAN PELIKAN Rodzice:STEFAN,KRYSTYNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>JOANNA MARIA PELIKAN Rodzice:AUGUSTYN,KRYSTYNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		
99 (małżeństwo)	Własność	545/100000
<p>JÓZEF KAZIMIERZ PIENKIEWICZ Rodzice:JAN,EMILIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p> <p>IRENA PIENKIEWIC Rodzice:JULIAN,FRANCISZKA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;</p>		

100 (małżeństwo)	Własność	549/100000
BRONISŁAW PAWEŁ PILARSKI Rodzice:AUGUSTYN,EMA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
SABINA PILARSKA Rodzice:CZESŁAW,IRENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
101 (małżeństwo)	Własność	546/100000
MIROŚLAW DAMIAN RUDZKI Rodzice:HENRYK,SABINA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
LUCYNA BARBARA RUDZKA Rodzice:JAN,BARBARA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
102 (małżeństwo)	Własność	531/100000
MARIAN JAN SIKORA Rodzice:JAN,MAGDALENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
LIDIA MARIA SIKORA Rodzice:ZYGFRIJD,ELFRYDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
103 (małżeństwo)	Własność	638/100000
ANDRZEJ HENRYK SINKA Rodzice:WIKTOR,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/2; RUDA ŚLĄSKA;		
TERESA MARTA SINKA Rodzice:JÓZEF,MAŁGORZATA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/2; RUDA ŚLĄSKA;		
104 (małżeństwo)	Własność	544/100000
JAN PAWEŁ SKLARCZYK Rodzice:PAWEŁ,ANNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
JOLANTA MAGDALENA SKLARCZYK Rodzice:JERZY,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
105 (małżeństwo)	Własność	624/100000
EUGENIUSZ WINCENTY SKROBARCZYK Rodzice:KONRAD,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
ANIELA MARIA SKROBARCZYK Rodzice:JÓZEF,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/8; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
106 (małżeństwo)	Własność	542/200000
ŁUKASZ DARIUSZ SOBIERAJ Rodzice:TADEUSZ,GABRIELA JASZCZURY 10/1; 41-810 ZABRZE;		
DOROTA JOANNA SOBIERAJ Rodzice:TADEUSZ,UNDINE JASZCZURY 16; 41-810 ZABRZE;		

107 (małżeństwo)	Własność	721/100000
EUGENIUSZ SOŚNIK Rodzice:PAWEŁ,STANISŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
MICHALINA JADWIGA SOŚNIK Rodzice:KAROL,HELENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/3; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
108 (małżeństwo)	Własność	712/100000
SŁAWOMIR JAN SOWA Rodzice:GERARD,DANUTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 13A; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
SYLWIA BARBARA SOWA Rodzice:ZENON,ŁUCJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 13A; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
109 (małżeństwo)	Własność	558/100000
JAN PIOTR STAWOWIAK Rodzice:ALOJZY,ANNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
JADWIGA KORNELIA STAWOWIAK Rodzice:EUGENIUSZ,MAGDALENA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
110 (małżeństwo)	Własność	718/100000
JAN SZCZEPAN STRONCZEK Rodzice:MAKSYMILIAN,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/10; RUDA ŚLĄSKA;		
LIDIA ANIELA STRONCZEK Rodzice:RUFIN,WANDA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C/10; RUDA ŚLĄSKA;		
111 (małżeństwo)	Własność	775/100000
DANIEL TOMASZ STYGIENKO Rodzice:ZDZISŁAW,ZYTA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
MAŁGORZATA MARIA STYGIENKO Rodzice:PIOTR,URSZULA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
112 (małżeństwo)	Własność	553/100000
EUGENIUSZ SZCZYPEK Rodzice:JÓZEF,CZESŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/4; RUDA ŚLĄSKA;		
MARIA HALINA SZCZYPEK Rodzice:ANTONI,STANISŁAWA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
113 (małżeństwo)	Własność	533/100000
REINHOLD ROBERT SZCZYRBA Rodzice:WILHELM,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
MARIA MARTA SZCZYRBA Rodzice:FRANCISZEK,ELŻBIETA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/6; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		

114 (małżeństwo)	Własność	562/100000
RYSZARD SZOPA Rodzice:JAN,TERESA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
HALINA ANIELA SZOPA Rodzice:HENRYK,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
115 (małżeństwo)	Własność	707/100000
STEFAN ŚWIADEK Rodzice:JÓZEF,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
MARIA ŚWIADEK Rodzice:JÓZEF,ANASTAZJA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
116 (małżeństwo)	Własność	543/100000
RAJMUND PIOTR WIECZOREK Rodzice:HENRYK,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
HALINA TERESA WIECZOREK Rodzice:STANISŁAW,JADWIGA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8/4; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
117 (małżeństwo)	Własność	630/100000
RUDOLF PAWEŁ WIECZOREK Rodzice:JAN,EMA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
WERONIKA MAŁGORZATA WIECZOREK Rodzice:PAWEŁ,ROZALIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D/10; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
118 (małżeństwo)	Własność	715/100000
TADEUSZ WIERZBIK Rodzice:EDWARD,ANNA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
TERESA WIERZBIK Rodzice:TEOFIL,JÓZEFA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6/9; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
119 (małżeństwo)	Własność	556/100000
WILHELM RYSZARD WOŹNY Rodzice:HENRYK,RENATA GÓRNOŚLĄSKA 5A/1; 41-717 RUDA ŚLĄSKA;		
TERESA EWA WOŹNY Rodzice:MARIAN,JANINA GÓRNOŚLĄSKA 5A/1; 41-717 RUDA ŚLĄSKA;		
120 (małżeństwo)	Własność	539/100000
STANISŁAW WRÓBEL Rodzice:WALTER,MARIA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		
TERESA BARBARA WRÓBEL Rodzice:JÓZEF,JADWIGA OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A/1; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;		

- 121 (małżeństwo) Własność 637/100000
 KRZYSZTOF WRÓBLEWSKI Rodzice:WOJCIECH,JADWIGA
 OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/4; RUDA ŚLĄSKA;
 JUSTYNA WRÓBLEWSKA Rodzice:WALDEMAR,STEFANIA
 OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C/4; RUDA ŚLĄSKA;
- 122 (małżeństwo) Własność 745/100000
 MARIAN ZAREMBA Rodzice:CZESŁAW,GENOWEFA
 OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/8; RUDA ŚLĄSKA;
 MARIA MAGDALENA ZAREMBA Rodzice:RYSZARD,GRAŻYNA
 OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B/8; RUDA ŚLĄSKA;
- 123 (małżeństwo) Własność 721/100000
 MARIAN RYSZARD ZIMPOCH Rodzice:JAN,STANISŁAWA
 OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;
 BARBARA BOGUMIŁA ZIMPOCH Rodzice:ALFRED,ŁUCJA
 OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F/5; 41-710 RUDA ŚLĄSKA;
- 124 RUDZKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W RUDZIE ŚLĄSKIEJ Własność 33114/100000
 MAGAZYNOWA 12; 41-700 RUDA ŚLĄSKA;

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
2495/164	1	RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10	tereny mieszkaniowe	B	1.6204	1.6340	GL1S/00035140/5
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10A	inne tereny komunikacyjne	Ti	0.0136		
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10B					
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 10C					
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6					
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6A					
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6B					
		RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6C					

RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6D				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6E				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 6F				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8A				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8B				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8C				
RUDA ŚLĄSKA; OBROŃCÓW WESTERPLATTE 8D				
Id działki: 247201_1.0006.AR_1.2495/164		Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 275640		

Razem powierzchnia działek :

1.6340 ha

Słownie : jeden ha. sześć tysięcy trzysta czterdzieści m. kwadr.

INNI WŁADAJĄCY DZIAŁKAMI

Nr działki	Ark.	Rodzaj władania	Udział	Osoba władająca
------------	------	-----------------	--------	-----------------

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 31.03.2021

Sporządził : Adam Krzykowski



Signed by / Podpisano
przez:

Jarosław Radomir
Weremczuk
Urząd Miasta Ruda
Śląska

Date / Data: 2021-03-31
14:16

Ruda Śląska, dnia: 31.03.2021

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym pomiędzy ulicą Zabrzezańską, ulicą 1 Maja, autostradą A4 oraz wschodnią granicą miasta Ruda Śląska przyjęty Uchwałą nr PR.0007.59.2018 Rady Miasta Ruda Śląska z dnia 22 marca 2018r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu położona jest na terenie oznaczonym symbolem 63 MWI – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz 26KDD- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2018r. poz. 2701).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją nieruchomości. Źródło: <http://www.psip.rudaslaska.pl/imap/>

Zgodnie z zapisami planu:

§ 5. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach: od 1MWI do 162MWI.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a i b.
- 3) W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się rozbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu lokali usługowych z zakresu usług handlu detalicznego, rzemiosła, opieki zdrowotnej, a także biur w parterach budynków mieszkalnych.
- 4) Dopuszcza się:
 - a) możliwość realizacji garaży zbiorowych i parkingów zbiorowych jako samodzielnych obiektów budowlanych lub będących częścią budynków mieszkalnych bądź usługowych; realizację garaży zbiorowych i parkingów zbiorowych jako obiektów jedno lub wielopiętrowych, w tym z zastosowaniem platform parkingowych,
 - b) realizację garaży zbiorowych w formie zespołów parterowych garaży jednostanowiskowych zgodnie z wymogami określonymi § 6 ust. 8.
- 5) Na terenach obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji obiektów związanych z obsługą pojazdów, baz, składów.

§ 10. 1. Parametry i klasyfikacja dróg.

7) Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: od 1KDD do 134KDD. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej; Szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu wynoszą: 26KDD – od 8,2 m do 29,2 m,



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

1	Numer KW	GL1S/00035156/0	
2	Data badania	...13....I.....03...I.....2021.....r.	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie	woj. śląskie, miejscowość Ruda Śląska, dzielnica Wirek
		Lokal	ulica Obrońców Westerplatte, numer budynku 8D, numer lokalu 3, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny, opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 4, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka z wc, liczba izb 1, 4. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, opis pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia piwnica ozn. Nr 3 o pow. 3,00 m2, liczba pomieszczeń 1, kondygnacja 2/0, odrębność tak
		Obszar	65,60 m2
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 709/100000	
5	Dział II Własność	właściciel: 1. wielkość udziału 4/8, 2. wielkość udziału 1/8, 3. wielkość udziału 1/8, 4. wielkość udziału 1/8, 5. wielkość udziału 1/8 Osoba fizyczna: 1, 2. Jan Mieczysław Kiełtyka; imię ojca Jan, imię matki Eleonora 3. Izabela Polcyn, imię ojca Jan, imię matki Halina, 4. Tomasz Jan Kiełtyka, imię ojca Jan, imię matki Halina, 5. Agnieszka Agata Kiełtyka, imię ojca Jan, imię matki Halina, Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 1. akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu, numer rep A 4414/2009, data sporządzenia 2009-04-07 2. orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po Halinie Kiełtyka, sygnatura akt Ins 1438/09, data wydania orzeczenia 2010-05-25, nazwa sądu Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu roszczenie, treść wpisu roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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. Przedmiot wykonywania udział nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5 Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: inna podstawa: 9, 10, 11, 12, wskazanie podstawy 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, sygnatura akt KGA.3141.1.264.2019, data wydania orzeczenia 2019-03-21, wystawca Prezydent Miasta Ruda Śląska	
7	Dział IV Hipoteka	5. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 64483,77, suma słownie sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 77/100, waluta sumy zł Wierzytelność należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres od 01/2010 do 12/2014. Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie 6. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 36655,93, suma słownie trzydzieści sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć 93/100, waluta sumy zł Wierzytelność należność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 10/2005 do 12/2014. Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie 7. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 5599,92, suma słownie pięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 92/100, waluta sumy zł Wierzytelność należność z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy za okres od 01/2010 do 12/2014. Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 5. Decyzja: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji 060071DZPDZ18/000266, data wydania decyzji 2018-01-25, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie, 6. Decyzja: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji 060071DZPDZ18/000266, data wydania decyzji 2018-01-25, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie, 7. Decyzja: przedmiot decyzji decyzja, numer decyzji 060071DZPDZ18/000266, data wydania decyzji 2018-01-25, oznaczenie organu Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie.	

Sporządził



[Handwritten signature]

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

1	Numer KW	GL1S/00035140/5	
2	Data badania	...13...../.....03.../.....2021.....r.	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie	woj. śląskie, powiat M. Ruda Śląska, gmina Ruda Śląska M., miejscowość Ruda Śląska
		Działki ewidencyjne	m.in 6. Nr działki: 2495/164, numer obrębu 0006, nazwa obrębu Wirek, ulica Obrońców Westerplatte,
		Budynek	m.in. identyfikator budynku 247201_1.0006.AR_1.1831/164.7_BUD, dane adresowe: nazwa ulicy Obrońców Westerplatte, numer porządkowy budynku 8, 8A, 8B, 8C, 8D, liczba kondygnacji 6,0, liczba samodzielnych lokali 50, powierzchnia użytkowa budynku 2 852,3200 m2, przeznaczenie budynku 110-budynki mieszkalne, odrębność nie Informacje o wyodrębnionych lokalach: nr lokalu: m.in. 16. / 00035156 /
		Obszar	2,0342 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	brak wpisów	
5	Dział II Własność	Właściciel: wielkość udziału 33114 / 100000, Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rudzie Śląskiej, właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in. 16. Wielkość udziału 709/100000, numer księgi GL1S / 00035156 / 0	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	1. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu zarząd nieruchomością wspólną w związku z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu nr rep. A 4144/2009. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rudzie Śląskiej 2. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu roszczenie, treść wpisu roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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. Przedmiot wykonywania udział nr 2	
7	Dział IV Hipoteka	w dziale IV przy bieżącym nr 1 widnieje napis: wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności	

Sporządził



Sabina Ziolkowska



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw
Majątkowych Sabina Ziótkowska**

45-828 Opole, Przylesie 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010705

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 06/04/2021 - 05/04/2022
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 084.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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