

Wyciąg z operatu

Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa - lokal mieszkalny nr 25 – usytuowany na 4. piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Jastrzębiu-Zdroju, przy ulicy Wiejskiej 17D. Lokal mieszkalny nr 25 o powierzchni użytkowej 37,91 m² składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą numer GL1J/00049372/3.

Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Cel opracowania

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Data sporządzenia opracowania

Niniejszy operat szacunkowy zakończono dnia 19 lutego 2024 roku.

Wynik opracowania

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę:

139 000,00 PLN, słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- oszacowana wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny lokalu, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.

Autor opracowania



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – określenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 25 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wiejskiej 17D.

Wersja z dnia: 19 lutego 2024 roku.

Karta informacyjna, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1706-2024

Stan przedmiotu wyceny

Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1J/00049372/3

Położenie

Województwo śląskie, powiat M. Jastrzębie-Zdrój, gmina Jastrzębie-Zdrój M., miejscowość Jastrzębie-Zdrój, ulica Wiejska 17D lokal numer 25.

Oznaczenie nieruchomości

Lokal mieszkalny.

Pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka – 1, przedpokój - 1.

Powierzchnia użytkowa

37,91 m²

Spis praw związanych z własnością

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa JAS-MOS.

Siedziba spółdzielni mieszkaniowej: Jastrzębie-Zdrój.

Zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej, NR SM/KCM/170/2019, 2019-07-09, Spółdzielnia Mieszkaniowa JAS-MOS w Jastrzębiu-Zdroju; 8

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

DZ. KW./GL1J/00009955/19/001, 2019-07-12 10:46:00, 2019-08-12-10.46.54.985603, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Właściciel

Anna Jankowska córka Feliksa i Barbary – udział 1/1, Marian Jankowski syn Alojzego i Gertrudy - 1/1 udziału - współwłasność ustawowa majątkowa małżeńska.

Podstawa wpisu

Umowa ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 5480/2019, 2019-07-12, Piotr Siemko, Jastrzębie-Zdrój; 6-7

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) .

DZ. KW./GL1J/00009955/19/001, 2019-07-12 10:46:00, 2019-08-12-10.46.54.985603, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Ciężary i ograniczenia

1. inny wpis.

Treść wpisu: wzmianka o wszczęciu egzekucji.

Rodzaj zmiany:

1. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie pod sygn. akt I KM 1311/21.

2. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie pod sygn. akt I KM 666/21.

3. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu – w sprawie sygn. akt I KM 2523/21.

4. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie sygn. akt I KM 1310/21.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – określenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 25 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wiejskiej 17D.

Wersja z dnia: 19 lutego 2024 roku.

Karta informacyjna, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1706-2024

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczyste

GL1J/00049372/3

5. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie sygn. akt I KM 2141/21.
6. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie sygn. akt I KM 665/21.
7. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie sygn. akt I KM 2675/21.
8. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu - w sprawie sygn. akt I KM 428/22.
9. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Transfer System Montażu Finansowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W Bydgoszczy - w sprawie pod sygn. akt I KM 83/23.
10. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Z/S we Wrocławiu - w sprawie pod sygn. akt I KM 422/23.
11. Do wszczętego postępowania egzekucyjnego przyłączył się wierzyciel: Transfer System Montażu Finansowych sp. z o.o. Z/S w Bydgoszczy - w sprawie pod sygn. akt I GKM 9/23.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

1. Presco Investments S.A.R.L. Luksembourg, Piła.
2. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
3. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
4. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
5. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
6. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
7. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
8. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
9. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
10. Transfer System Montażu Finansowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Bydgoszcz.
11. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.
12. Transfer System Montażu Finansowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Bydgoszcz.

Hipoteki

1. Hipoteka umowna.

Suma: 70000,00 (siedemdziesiąt tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: pożyczka wraz z odsetkami, prowizjami oraz kosztami związanymi z udzieloną pożyczką, umowa pożyczki numer 7/IX/2019 z dnia 27 września 2019 roku.

Wierzyciel hipoteczny: Transfer System Montażu Finansowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Bydgoszcz.

2. Hipoteka przymusowa.

Suma: 59622,67 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dwadzieścia dwa 67/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna wynikająca z nakazu zapłaty Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 13.05.2020 r. sygn. akt VI NC-E 381416/20 - wraz z odsetkami oraz kosztami procesu - wraz z odsetkami.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – określenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 25 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wiejskiej 17D.

Wersja z dnia: 19 lutego 2024 roku.

Karta informacyjna, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1706-2024

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczyste

GL1J/00049372/3

Wierzyciel hipoteczny: Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa im. Franciszka Stefczyka, Gdynia.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości w badanym zakresie własności nieruchomości jest zgodny ze stanem faktycznym.

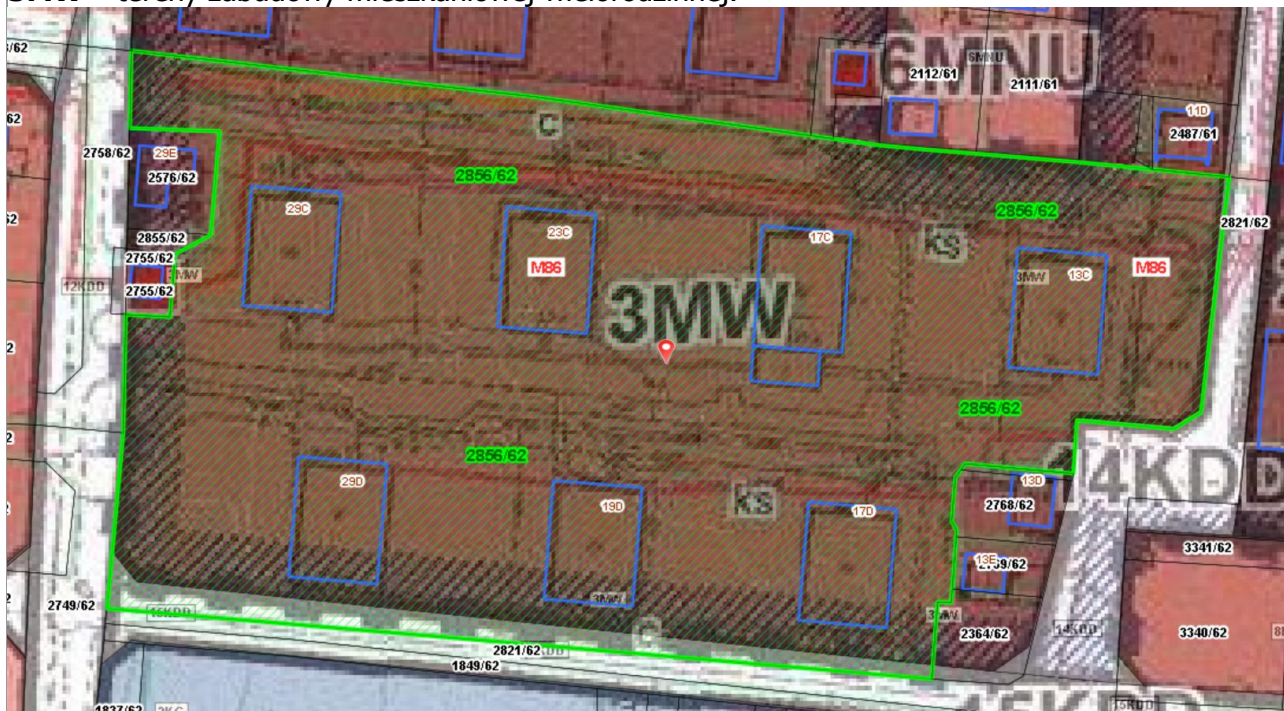
Uwarunkowania planistyczne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa prawna:

Uchwała nr XII/123/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Moszczenica o symbolu roboczym M86 w Jastrzębiu Zdroju.

3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Jastrzębiu-Zdroju przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

Nieruchomość gruntowa

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
2856/62	246701_1 Jastrzębie-Zdrój	0009 Moszczenica	GL1J/00027183/1	1,6137 ha	B	2



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – określenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 25 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wiejskiej 17D.

Wersja z dnia: 19 lutego 2024 roku.

Karta informacyjna, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1706-2024

Dane o lokalu mieszkalnym i budynku

Lokalizacja

Lokal mieszkalny nr 25. położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w Jastrzębiu-Zdroju przy ulicy Wiejskiej 17D, obręb Moszczenica, osiedle Złote Łany. Znaczna odległość od punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej. Najbliższe punkty użyteczności publicznej w oddalonych o około 200 metrów to placówki handlowe oraz szkoły.

Dojazd

Dojazd do budynku mieszkalnego możliwy jest bezpośrednio od ulicy Wiejskiej. Najbliższe przystanki transportu publicznego (przystanki autobusowe) umożliwiające dogodny dojazd do centrum miasta oraz miast ościennych zlokalizowane są w odległości około 300 m przy pobliskich ulicach Ranozka i Komuny Paryskiej. Dostępność do infrastruktury miejskiej i komunikacyjnej uznano jako przeciętną.

Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i handlowej. W dalszej odległości znajdują się ponadto tereny rolnicze i tereny zalesione.

Uzbrojenie terenu

Nieruchomość wyposażona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej – wodę, kanalizację, elektryczność, linię telekomunikacyjną.

Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny wielorodzinny
lokalizacja	Jastrzębie-Zdrój, ul. Wiejskiej 17D
powierzchnia użytkowa [m ²]	1.171,00 m ²
rok budowy	lata siedemdziesiąte

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	mieszkalne
ilość kondygnacji:	pięć
podpiwniczenie:	tak
konstrukcja:	murowana
fundamenty:	żelbetowe
stropy:	żelbetowe
ściany:	z cegieł
posadzki:	betonowe
schody:	betonowe
tynki:	cementowo-wapienne
stolarka okienna:	PCV
stolarka drzwiowa:	aluminiowe
dach:	stropodach żelbetowy, pokrycie papą
wyposażenie w instalacje:	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, telekomunikacyjna, ciepłownicza.
stan techniczny:	dobry

Identyfikacja lokalu mieszkalnego

powierzchnia użytkowa [m²] 37,91 m²

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	mieszkalny
piętro:	czwarte
układ funkcjonalny:	dobry, wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju
układ pomieszczeń:	2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój
ściany:	malowane, płytki ceramiczne
posadzki:	panele, płytki ceramiczne



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

Projekt: Operat szacunkowy – określenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 25 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wiejskiej 17D.

Wersja z dnia: 19 lutego 2024 roku.

Karta informacyjna, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1706-2024

Identyfikacja lokalu mieszkalnego

powierzchnia użytkowa [m²] 37,91 m²

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

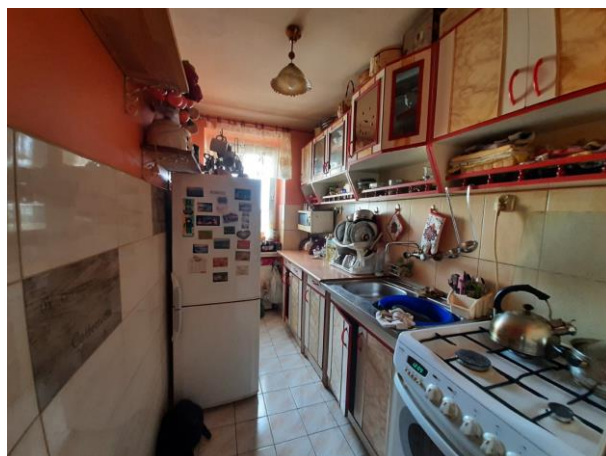
stolarka okienna: PCV

wyposażenie w instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, c.o.

stan lokalu na dzień wyceny przeciętny

inne: lokal na ostatnim piętrze budynku bez strychu, ciepła woda z bojlera

Dokumentacja fotograficzna





Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.

Projekt: Operat szacunkowy – określenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 25 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. Wiejskiej 17D.
Wersja z dnia: 19 lutego 2024 roku.

Karta informacyjna, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1706-2024

