

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Przedmiot i zakres wyceny:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 6, położonej w województwie śląskim, powiecie m. Chorzów, gminie m. Chorzów, miejscowości Chorzów, przy ul. Prześwit 6.

Prawo własności wskazanej nieruchomości lokalowej obejmuje:

- 1) lokal mieszkalny, położony na II kondygnacji (1 piętrze) budynku mieszkalnego, wielorodzinnego; lokal o powierzchni użytkowej wynoszącej 47,19 m<sup>2</sup>; lokal mieszkalny składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC; do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o powierzchni 4,79 m<sup>2</sup>; łączna powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 51,98 m<sup>2</sup>;
- 2) udział w nieruchomości wspólnej, związany z prawem własności wskazanej nieruchomości lokalowej, którego wielkość wynosi 1056/33000 – nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zgodnie z aktualnymi, na dzień wyceny, zapisami księgi wieczystej).

W Sądzie Rejonowym w Chorzowie, VI Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest, dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej, mieszkalnej, księga wieczysta KW Nr KA1C/00022917/5.

W tym samym Sądzie prowadzona jest, dla nieruchomości wspólnej, księga wieczysta KW Nr KA1C/00004586/3.

Zakres wyceny obejmuje prawo odrębnej własności wskazanej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego (z pomieszczeniem przynależnym), wraz ze związanym z tym prawem udziałem w nieruchomości wspólnej, dla aktualnego sposobu użytkowania.

### Nr działki:

### Powierzchnia działki:

410/17 o powierzchni 0,1171 ha, tj. 1 171,0 m<sup>2</sup>.

### Właściciel

### nieruchomości:

Osoba fizyczna: Sabina Sommer – wielkość udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej 1/1, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej 1056/33000.

### Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania, zgodnie z zakresem wyceny, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego.

### Wartość przedmiotu oszacowania:

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 6, położonej w województwie śląskim, powiecie m: Chorzów, gminie m. Chorzów, miejscowości Chorzów, obręb 0002, przy ul. Prześwit 6, na II kondygnacji (1 piętrze), o powierzchni użytkowej wynoszącej 47,19 m<sup>2</sup>, składającej się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC oraz pomieszczenia przynależnego (4,79 m<sup>2</sup>), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącym 1056/33000, dla której Sąd Rejonowy w Chorzowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW Nr KA1C/00022917/5, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego, bez podatku VAT (wartość netto), określono na:

**163 608,00 zł**

Słownie: *sto sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset osiem złotych.*



---

Wartość rynkowa prawa własności 1,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (mieszkalnej) przedmiotowej nieruchomości lokalowej, wynosi zatem: 3 467,00 zł/m<sup>2</sup>.

W tym:

- wartość rynkową udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej (gruntu, jako niezabudowanego), w wysokości 46/10000, bez podatku VAT (wartość netto), określono na:

**5 986,00 zł**

*Słownie: pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt sześć złotych.*

- wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 155, z wyłączeniem wartości udziału w prawie własności gruntu, bez podatku VAT (wartość netto), określono na:

163 608,00 zł – 5 986,00 zł =

**157 622,00 zł**

*Słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia dwa zł.*

---

**Jarosław Gładysz**  
Rzecznawca  
Majątkowy  
Nr uprawnień 6112



---

**Data sporządzenia  
operatu szacunkowego:**

07 stycznia 2020 r.

---



(Źródło: <http://emapa.katowice.eu>).

### 5.5.2. Opis budynku mieszkalnego, wielorodzinnego

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, położony w Chorzowie, przy ul. Prześwit 2, 4 i 6, zlokalizowany jest na działce nr 410/17.

<b>Adres budynku:</b>	Chorzów, ul. Prześwit 2,4,6.
<b>Sposób użytkowania:</b>	Mieszkania, wielorodzinny.
<b>Rok budowy:</b>	1956 r.
<b>Technologia budowy:</b>	Tradycyjna, murowana
<b>Kubatura budynku:</b>	7 574,33 m <sup>3</sup> .
<b>Powierzchnia zabudowy:</b>	533,66 m <sup>2</sup>
<b>Rodzaj zabudowy:</b>	Budynek wolnostojący, trójklatkowy (3-segmentowy).
<b>Ilość kondygnacji:</b>	3 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna (podpiwniczenie)
<b>Podpiwniczenie:</b>	wykorzystane pod komórki lokatorskie.
<b>Dach:</b>	Dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną.
<b>Schody i klatka schodowa:</b>	Wewnętrzne – żelbetowe, kryte lastryko; balustrady stalowe. Schody dwubiegowe. Zewnętrzne – brak, wejście z poziomu terenu.
<b>Dźwig osobowy / towarowy:</b>	Brak.
<b>Elewacja:</b>	Budynek ocieplony. Termomodernizacja w 2017r.
<b>Tynki wewnętrzne:</b>	Tynk zwykły cementowo-wapienny, lamperia – Wspólnota jest w trakcie remontu klatek schodowych.
<b>Posadzki klatek schodowych i korytarzy:</b>	Lastryko.
<b>Stołarka drzwiowa:</b>	Drzwi wejściowe (główne) aluminiowe.
<b>Stołarka okienna:</b>	PVC.
<b>Instalacje:</b>	W, K, E, G, domofonowa.
<b>Ogrzewanie budynku:</b>	własne
<b>Stan techniczny budynku:</b>	Dobry

### 5.5.3. Opis nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 6, objęty przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, zlokalizowany jest w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym, położonym w Chorzowie, przy ul. Prześwit 6.

<b>Adres lokalu:</b>	Województwo śląskie, powiat m. Chorzów, gmina m. Chorzów, miejscowość Chorzów, dzielnica Chorzów II, ul. Prześwit 6.
<b>Sposób użytkowania:</b>	Mieszkalny.
<b>Położenie w budynku (piętro):</b>	Lokal mieszkalny, położony na II kondygnacji, tj. na 1 piętrze.
<b>Ekspozycja:</b>	Dwustronna.
<b>Program użytkowy:</b>	2 pokoje kuchnia, przedpokój, łazienka z WC – do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne.
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego:</b>	47,19 m <sup>2</sup> (zgodnie z danymi uzyskanymi od Zarządcy ADM Chorzów Sp. z o. o. z siedzibą w Chorzowie).
<b>Powierzchnia pomieszczeń przynależnych:</b>	4,79 m <sup>2</sup> – piwnica (zgodnie z danymi uzyskanymi od Zarządcy ADM Chorzów Sp. z o. o. z siedzibą w Chorzowie).
<b>Balkon:</b>	Brak.
<b>Wyprawy ścian:</b>	We wszystkich pomieszczeniach ściany pokryte gładzią gipsową pomalowaną farbą emulsyjną, w 1 i 2 pokoju oraz w przedpokoju część ścian pokryta tapetą. W kuchni ściany częściowo, pomiędzy szafkami kuchennymi, pokryte płytkami ceramicznymi, jedną ścianę zdobi panel z cegieł. Łazienka z WC – ściany częściowo pokryte płytkami ceramicznymi, do wysokości około 2 m.
<b>Wyprawy podłóg:</b>	Podłogi w obu pokojach pokryte parkietem. W przedpokoju częściowo parkiet, częściowo płytki ceramiczne (na wejściu do mieszkania). W kuchni parkiet / deski. W łazience z WC podłogi pokryte płytkami ceramicznymi. Wyprawy podłóg w dobrym stanie technicznym.
<b>Stołarka okienna:</b>	PVC, w przedpokoju brak okna. W łazience luksfery (do kuchni).
<b>Stołarka drzwiowa:</b>	Drzwi wejściowe antywłamaniowe. Drzwi do łazienki oraz pokoju nr 2 typowe, płycinowe (nowego typu). W pokoju nr 1 oraz w kuchni brak ościeżnic oraz skrzydeł drzwiowych.
<b>Instalacje:</b>	Elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, co, domofonowa.
<b>Ogrzewanie:</b>	Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej.
<b>Stan techniczny i standard:</b>	Mieszkanie w dobrym stanie technicznym i standardzie.
<b>Uwagi:</b>	Źródłem ciepłej wody jest piec gazowy (własny).

Dane dotyczące powierzchni użytkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 6 – uzyskano w oparciu o dane zamieszczone w księdze wieczystej KW Nr KA1C/00022917/5 (księdze „lokalowej”), jak również dane przekazane przez Zarządcę nieruchomości wspólnej ADM Chorzów Sp. z o. o. z siedzibą w Chorzowie).

ADM Chorzów sp. z o.o.  
ul. Chopina 10/2, 41-500 Chorzów  
tel.: 32 346 02 65 32 241 74 50 fax: 32 346 02 66  
32 241 74 54 32 348 33 77  
sekretariat@adm-chorzow.eu  
www.adm-chorzow.eu



NIP 627 274 12 80  
KRS 0000554435 Sąd Rejonowy  
Katowice-Wschód w Katowicach,  
VIII Wydział Gospodarczy KRS  
Kapitał zakładowy: 200 000,00 zł

Chorzów, 02.01.2020r.

ADM/20283/2019

**BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o.**  
**Z siedziba w Chorzowie**

**Dotyczy: udostępnienia danych, w zakresie budynku, zlokalizowanego w Chorzowie przy ul. Prześwit 6**

ADM Chorzów Sp. z o.o. z siedzibą przy ulicy Chopina 10/2, jako administrator Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Prześwit 2-6 w Chorzowie w odpowiedzi na wniosek informuje, że budynek został wybudowany w 1956 roku. Kubatura budynku 7574,33 m<sup>3</sup>, powierzchnia zabudowy 533,66 m<sup>2</sup>. Budynek posiada 4 kondygnacje, 3 nadziemne. Fundamenty wykonane z cegły ceramicznej. Ściany konstrukcyjne z cegły ceramicznej, pustak żużlobetonowy, budynek po przeprowadzonej termomodernizacji w 2017 roku. Trzony kominowe murowane z cegły, klatki schodowe żelbetowe, wykończone warstwą lastriko. Płyty balkonowe żelbetowe, balustrady metalowe ażurowe, obróbki blacharskie z blachy. Stropy nad piwnicą żelbetowe i gęstożebrowe, na wyższych kondygnacjach gęstożebrowe. Stolarka okienna klatki schodowej PCV, piwnic również PCV. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną. Budynek posiada instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz gazową. Obecnie Wspólnota jest w trakcie remontu klatek schodowych. Lokal mieszkalny przy ul. Prześwit 6/6 składa się z powierzchni użytkowej 47,19 m<sup>2</sup> oraz przynależnej (piwnica) 4,79 m<sup>2</sup>.

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, grunt stał się własnością właścicieli lokali „z mocy prawa”, pomimo braku posiadanego zaświadczenia. Więcej informacji na ten temat można uzyskać w Wydziale Zarządzania Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Chorzów.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Martyna Ksieniczuk