

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem niemieszkalnym.

Położenie: Nieruchomość położona przy ul. Sporyskiej 62 w mieście Żywiec, gminie Żywiec, powiecie żywieckim, województwie śląskim.



Data sporządzenia: 2026-01-22

Autorzy operatu szacunkowego:

Małgorzata Kowolik

Nr uprawnień: 6628

Pieczęć i podpis:

Katowice, 2026-01-22

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Sporyskiej 62 w mieście Żywiec, gminie Żywiec, powiecie żywieckim, w woj. śląskim, składająca się z działek ewidencyjnych nr 8060, 9008, 9016, obręb 0007 Żywiec, o łącznej powierzchni 3228 mkw. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr BB1Z/00045430/8. Działka nr 8060 o powierzchni 790 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, trzykondygnacyjnym, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej 153,22 m² oraz budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy 81 m². Działka nr 9008 o powierzchni 1136 m² stanowi teren niezabudowany. Działka nr 9016 o powierzchni 1302 m² stanowi teren niezabudowany. Działki ewidencyjne numer 8060; 9008; 9016 zostały w niniejszym opracowaniu wyceniono oddzielnie, ze względu na fakt że są położone oddzielnie i nie stanowią funkcjonalnego kompleksu.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie: - wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie aktualnym, według cen na dzień wyceny, - wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży.
Cel wyceny	Wycena dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości sygn. akt. BB1B/GUp-S/414/2025.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Oszacowana wartość	Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym wynosi: 512 000 zł Słownie: pięćset dwanaście tysięcy złotych W tym wartość udziału 1/4 przysługującego uprawnionej Pani Barbarze Marszałek (poprzednio Korczyk) wynosi: 128 000 zł Słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych Wartość prawa własności nieruchomości dla wymuszonej wynosi: 410 000 zł Słownie: czterysta dziesięć tysięcy złotych W tym wartość prawa własności nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/4 przysługującego uprawnionej Pani Barbarze Marszałek (poprzednio Korczyk) wynosi: 102 000 zł Słownie: sto dwa tysiące złotych
Data określenia wartości	2025-12-15
Data sporządzenia operatu	2026-01-22
Autor operatu	Rzeczoznawca majątkowy: Małgorzata Kowolik Uprawnienia zawodowe nr 6628

S P I S T R E Ś C I

I.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
II.	CEL WYCENY	4
III.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	4
IV.	PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA	5
IV.1	PODSTAWA FORMALNA	5
IV.2	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
IV.3	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
V.	STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
V.1	STAN PRAWNY	5
V.2	OPIS STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI	8
VI.	WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA	14
VII.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
VIII.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	20
IX.	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	22
X.	WYNIK KOŃCOWY	26
XI.	KLAUZULE	26
XII.	PODPIS AUTORÓW OPERATU SZACUNKOWEGO	27
XIII.	Z A Ł Ą C Z N I K I	27

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Sporyskiej 62 w mieście Żywiec, gminie Żywiec, powiecie żywieckim, w woj. śląskim, składająca się z działek ewidencyjnych nr 8060, 9008, 9016, obręb 0007 Żywiec, o łącznej powierzchni 3228 mkw.

Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr BB1Z/00045430/8.

Działka nr 8060 o powierzchni 790 m² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodziennym, trzykondygnacyjnym, w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej 153,22 m² oraz budynkiem niemieszkalnym o pow. zabudowy 81 m².

Działka nr 9008 o powierzchni 1136 m² stanowi teren niezabudowany.

Działka nr 9016 o powierzchni 1302 m² stanowi teren niezabudowany.

Działki ewidencyjne numer 8060; 9008; 9016 zostały w niniejszym opracowaniu wyceniono oddzielnie, ze względu na fakt że są położone oddzielnie i nie stanowią funkcjonalnego kompleksu.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie aktualnym, według cen na dzień wyceny,
- wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży.

II. CEL WYCENY

Wycena dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości sygn. akt. BB1B/GUP-S/414/2025.

III. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2026-01-22
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2025-12-15
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2025-12-15
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2025-12-15

IV. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

IV.1 PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie Syndyka Masy Upadłości Barbary Marszałek, Pani Małgorzaty Radziejewskiej z dnia 01.12.2025 r.

IV.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982 roku
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

W wycenie uwzględniono metodykę Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

IV.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 2025-12-15.
- Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr BB1Z/00045430/8 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 2026-01-08.
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 20.01.2026r.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 20.01.2026r.
- Mapa ewidencyjna
- Mapa zasadnicza
- Uchwała nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w granicach administracyjnych.

DANE W ZAKRESIE INFORMACJI O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- Dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

V.1 STAN PRAWNY

INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYTEJ

Dla nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne 8060, 9008, 9016 założona jest księga wieczysta nr BB1Z/00045430/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żywcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta na dzień 2025-12-15 zawiera następujące wpisy:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości

Wzmianki – brak

Działki ewidencyjne:

Lp. 1.

Numer działki: 8060

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): ŚLĄSKIE, ŻYWIECKI, ŻYWIEC

Lp. 2.

Numer działki: 9008

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): ŚLĄSKIE, ŻYWIECKI, ŻYWIEC

Lp. 3.

Numer działki: 9016

Położenie (województwo, powiat, miejscowość): ŚLĄSKIE, ŻYWIECKI, ŻYWIEC

Obszar całej nieruchomości: 0,3228 HA

Dział I-Sp Spis praw związanych z nieruchomością

Wzmianki – brak

Brak wpisów

Dział II Własność

Wzmianki: brak

Właściciele:

Barbara Korczyk, udział 1/4

Monika Korczyk, udział 1/4

Katarzyna Korczyk, udział 1/2

Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia

Wzmianki: 1. DZ. KW. / BB1Z / 18809 / 25 / 1 - 2025-12-01, 13:07:48 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: dożywotnie i nieodpłatne użytkowanie udziału wynoszącego połowę w zabudowanej nieruchomości, ograniczając jego wykonywanie do zabudowanej działki nr 8060 o powierzchni 0,0790ha

Przedmiot wykonywania: udział wynoszący połowę i stanowiący własność Katarzyny Korczyk

Osoba fizyczna:

Lp. 1. Władysław Leszek Korczyk

Lp. 2. Małgorzata Korczyk

Dział IV Hipoteka

Wzmianki – brak

Dział IV nie zawiera wpisów dotyczących hipotek.

Nie badano wzmianek występujących w ww. księdze wieczystej. Wycenę wykonano przy założeniu, że nie mają one negatywnego wpływu na wartość nieruchomości.

Wydruk zapisów księgi wieczystej nr BB1Z/00045430/8 z Podsystemu Dostępu

Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania. Odpisem zupełnym zbadano stan nieruchomości na dzień oględzin.

W dziale III księgi wieczystej wpis ograniczonego prawa rzeczowego: dożywotnie i nieodpłatne użytkowanie udziału wynoszącego połowę w zabudowanej nieruchomości, ograniczając jego wykonywanie do zabudowanej działki nr 8060 o powierzchni 0,0790ha
Przedmiot wykonywania: udział wynoszący połowę i stanowiący własność Katarzyny Korczyk. Prawo to nie dotyczy wycenianego udziału Pani Barbary Marszałek.

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej praw i roszczeń, o których mowa w artykule 313 ust. 2 PUN. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PUN. Na dzień wyceny nie ma praw, które pozostają w mocy po sprzedaży.

INFORMACJE NA PODSTAWIE KATASTRU NIERUCHOMOŚCI

Tabela przedstawia dane dotyczące nieruchomości ustalone na podstawie badania ewidencji gruntów:

Województwo	śląskie
Powiat	żywiecki
Jednostka ewidencyjna	241701_1, Żywiec
Obręb ewidencyjny	0007, Żywiec

ARKUSZ	NUMER DZIAŁKI	BLIŻSZE OKREŚLENIE POŁOŻENIA	OZN. UŻ. I KONT. KLASYF.	POWIERZCHNI A UŻYTKÓW W HA	POWIERZCH NIA DZIAŁKI W HA
-	8060	-	B – tereny mieszkaniowe	0,0790	0,0790
-	9008	-	RIVb – grunty orne RV – grunty orne	0,0857 0,0279	0,1136
-	9016	-	RIVb – grunty orne RV – grunty orne	0,1067 0,0235	0,1302
Suma				0,3228	0,3228

Dane ujawnione w ewidencji gruntów są zgodne z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej.

Zgodnie z kartoteką budynków nieruchomość zabudowana jest 2 budynkami:

- budynek mieszkalny o adresie ul. Sporyska 62, 1 kondygnacja nadziemna, 0 podziemnych, pow. zabudowy 114mkw.
- budynek handlowo-usługowy o adresie ul. Sporyska, 1 kondygnacja naziemna, 0 podziemnych, pow. zabudowy 81 mkw.

Fizycznie budynek mieszkalny posiada 3 kondygnacje naziemne.

Fizycznie budynek niemieszkalny posiada 2 kondygnacje naziemne. Budynek oznaczony w kartotece budynków jako handlowo-usługowy w stanie na dzień oględzin stanowi budynek gospodarczo – garażowy.

INFORMACJE DOTYCZĄCE PODSTAWY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentu na podstawie, której aktualny właściciel nabył prawo własność przedmiotowej nieruchomości. Operat wykonano przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów o obciążeniach nieujawnionych w księdze wieczystej, które miałyby wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

INFORMACJE O DOSTĘPIE NIERUCHOMOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ

Działka nr 8060 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Sporyskiej (dz. nr 6369/5, wł. Skarb Państwa).

Działka nr 9008 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr 8973, wł. Gmina).

Działka nr 9016 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr 8973, wł. Gmina).

V.2 OPIS STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA I OTOCZENIE

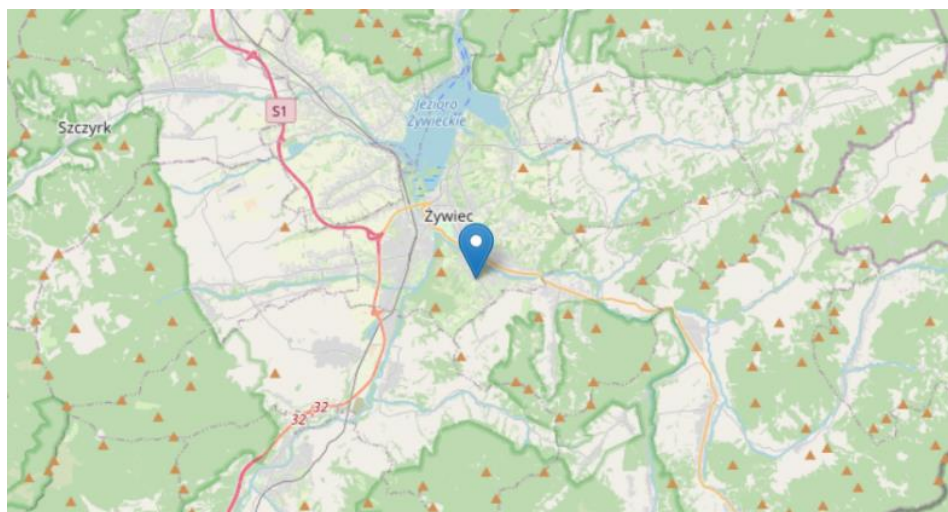
Lokalizacja ogólna

Nieruchomość położona w woj. śląskim, w mieście Żywiec, gmina Żywiec, powiat żywiecki, woj. śląskie.

Żywiec to miasto w południowej Polsce, w województwie śląskim, w powiecie żywieckim, w gminie Żywiec. Żywiec leży w Kotlinie Żywieckiej, nad łączącymi się w pobliżu centrum miasta rzekami Sołą i Koszarawą, nad Jeziorem Żywieckim. Miasto Żywiec graniczy z gminami: Świnna, Łodygowice, Łękawica, Lipowa, Gilowice, Czernichów, Radziechowy-Wieprz.

Żywiec ma powierzchnię 50,5 km². Miasto stanowi 4,9% powierzchni powiatu żywieckiego.

Rys. Lokalizacja ogólna



© autorzy OpenStreetMap

Lokalizacja szczegółowa

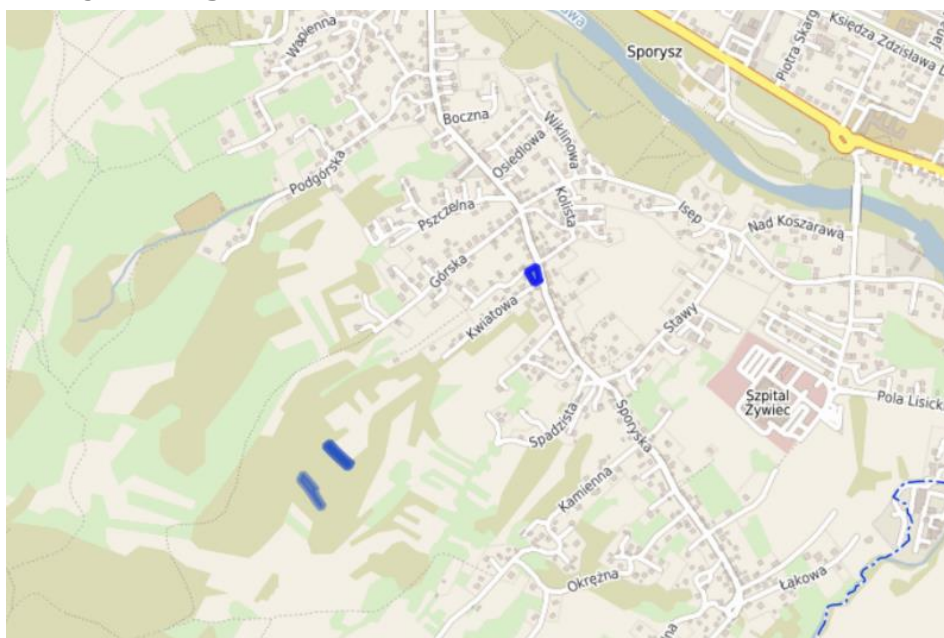
Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest zlokalizowana na terenie obrębu 0007, Żywiec. Nieruchomość położona w odległości 1,1 km od DW945.

Nieruchomość położona jest w odległości około 3,2 km od Rynku miasta Żywiec i w odległości 2,8 km od Urzędu Miasta Żywiec.

Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, tereny zadrzewione. W odległości 600m przepływa rzeka Koszarawa. Nieruchomość posiada dobry dostęp do punktów handlowych, usługowych. W promieniu 1,1 km znajduje się m. in. sklepy, OSP, szpital, przychodnia weterynaryjna, pomoc drogowa. W odległości 400m znajduje się przedszkole, w odległości 1,5 km znajduje się szkoła podstawowa.

W odległości 250 m znajduje się przystanek autobusowy.

Rys. Lokalizacja szczegółowa



© autorzy <https://zywiecki.e-mapa.net/>

GRUNT

Działki nr 8060, 9008, 9016 położone są oddzielne i nie stanowią funkcjonalnego kompleksu.

Działka nr 8060

Działka nr 8060 o powierzchni 790 mkw., kształcie wielokąta. Teren działki częściowo ogrodzony, ogrodzenie częściowo nie przebiega zgodnie z granicą działki. Brama wjazdowa ze stalowych przesł, ogrodzenie z przesł oraz siatki. Teren bez znacznych deniwelacji. Teren działki częściowo zagospodarowany, istnieją nasadzenia drzew i krzewów, teren częściowo porośnięty trawą, częściowo utwardzony płytami betonowymi. Wjazd do garażu częściowo utwardzony płytami ażurowymi. Na działce drewniana altana.

- sieć elektryczną;
- sieć wodociągową;
- sieć kanalizacyjną;
- sieć telekomunikacyjną.

Działka nr 8060 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Sporyskiej (dz. nr 6369/5, wł. Skarb Państwa).

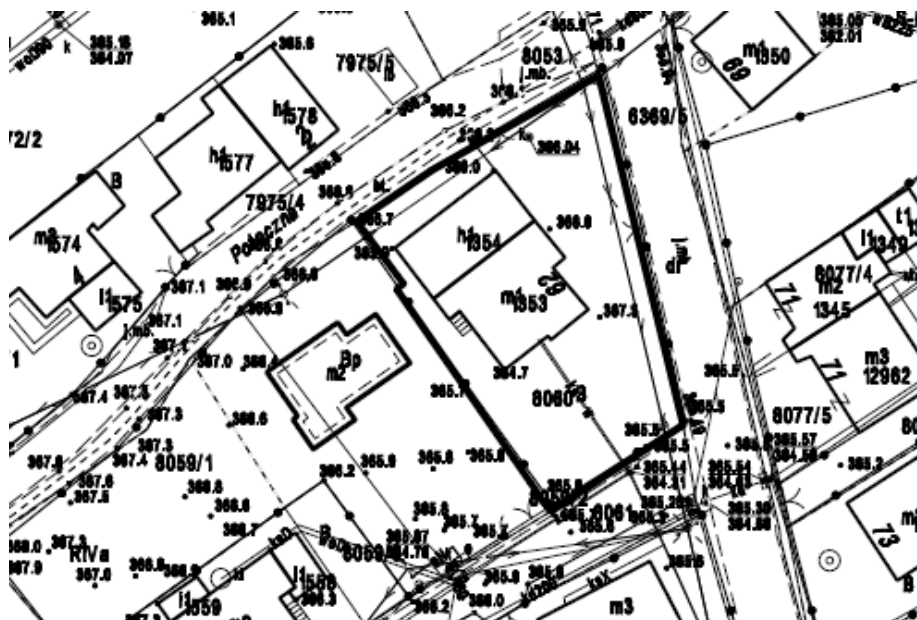
Działka nr 9008 o powierzchni 1136 mkw., kształcie wielokąta. Teren działki nieogrodzony, zadrzewiony. Działka nieuzbrojona. Media w dalszej odległości.

Działka nr 9008 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr 8973, wł. Gmina).

Działka nr 9016 o powierzchni 1302 mkw., kształcie wielokąta. Teren działki nieogrodzony, zadrzewiony. Działka nieuzbrojona. Media w dalszej odległości.

Działka nr 9016 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr 8973, wł. Gmina).

Działka nr 8060



Źródło: mapa zasadnicza

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [mkw.]
II KONDYGNACJA		
1	Korytarz	1,67
2	Schody	3,46
3	Korytarz	2,90
4	Przedpokój	5,56
5	Pokój	5,89
6	Pokój	17,70
7	Pokój	16,84
8	Kuchnia	10,92
9	Łazienka	3,14
10	Kl. schodowa	9,77
	ŁĄCZNIE	77,85
	łącznie przyjęta do powierzchni	77,85
III KONDYGNACJA		
1	Przedpokój	5,56
2	Pokój	6,14
3	Pokój	24,64
4	Pokój	17,15
5	Kuchnia	11,47
6	Łazienka	4,18
7	Kl. schodowa	6,23
	ŁĄCZNIE	75,37
	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	153,22

*Do powierzchni użytkowej budynku przyjęto powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w bryle budynku na kondygnacji II i III budynku. Do powierzchni użytkowej nie przyjęto pomieszczeń znajdujących się na kondygnacji I z uwagi na niemieszkalny charakter tych pomieszczeń oraz ich niski stopień wykończenia.

Podstawowe dane konstrukcyjne i wykończeniowe budynku:

Konstrukcja – tradycyjna murowana	
Konstrukcja	Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne murowane z pustaków. Dach konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką.
Wykończenie zewnętrzne budynku	
Elewacje	Budynek otynkowany
Wykończenie wewnętrzne budynku	
Podłogi	Na pierwszej kondygnacji: posadzki betonowe oraz płytki. Na drugiej i trzeciej kondygnacji: W pokojach i komunikacji panele. W łazienkach płytki W kuchni na 2 kondygnacji panele W kuchni na 3 kondygnacji płytki Klatka chodowa – na 2 kondygnacje lastriko, na następne stopnie wyłożone płytkami.
Ściany i sufity	Na pierwszej kondygnacji: ściany i sufity malowane, w części pomieszczeń brak tynków. Na drugiej i trzeciej kondygnacji: - w kuchni na 2 kondygnacji: powłoka malarska, lacobel, sufit malowany - w kuchni na 3 kondygnacji: powłoka malarska oraz płytki i tapety, sufit kasetony - w łazience na 2 kondygnacji: ściany wyłożone płytkami, sufit malowany - w łazience na 3 kondygnacji: ściany wyłożone płytkami, sufit boazeria pcv - w pokojach: ściany malowane, sufity malowane - w klatce schodowej na ścianach boazeria oraz powłoka malarska, sufity malowane
Stolarka zewnętrzna	Drzwi wejściowe antywłamaniowe Okna PCV oraz częściowo drewniane
Parapety	PCV
Stolarka wewnętrzna	Drzwi płycinowe
Wyposażenie	Kuchnie - meble i sprzęt AGD Łazienka na 2 kondygnacji – sedes, umywalka, kabina prysznicowa Łazienka na 3 kondygnacji – sedes, umywalka, wanna WC – sedes, umywalka
Ogrzewanie	C.O.; C.W.U – z własnej kotłowni, piec na paliwo stałe

W części pomieszczeń na suficie zawilgocenia. Druga kondygnacja po remoncie w 2025 roku.

Budynek w średnim stanie technicznym, ogólna ocena standardu wykończenia budynku jako średnia.

OPIS BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO

Budynek niemieszkalny dwukondygnacyjny. Budynek o powierzchni zabudowy 81 mkw. Budynek został dobudowany do budynku mieszkalnego w latach 90-tych XX wieku jako budynek handlowo-usługowy. W stanie na dzień oględzin budynek pełni funkcje garażowo-gospodarczą. W budynku dwa pomieszczenia garażowe oraz pomieszczenie gospodarcze. W pierwszym garażu brak tynków, posadzka betonowa. W drugim garażu

na posadzce płytki, ściany malowane oraz częściowo wyłożone płytkami. Bramy metalowe. W pomieszczeniach gospodarczych na podłogach płytki, na ścianach powłoka malarska.

VI. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA

PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Obszar nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość usytuowana jest na obszarze, gdzie obowiązuje Uchwała nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w granicach administracyjnych

Zgodnie z powyższą uchwałą:

Działka nr **8060** znajduje się w terenie oznaczonym symbolami:

16 MN 1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w budynkach o powierzchni maksimum 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

KDI – tereny publicznych dróg lokalnych

KDd – tereny publicznych dróg dojazdowych

Działka nr **9008** znajduje się w terenie oznaczonym symbolem:

ZL – tereny lasów i obszarów z możliwością zalesienia

Działka częściowo położona na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi/5100.

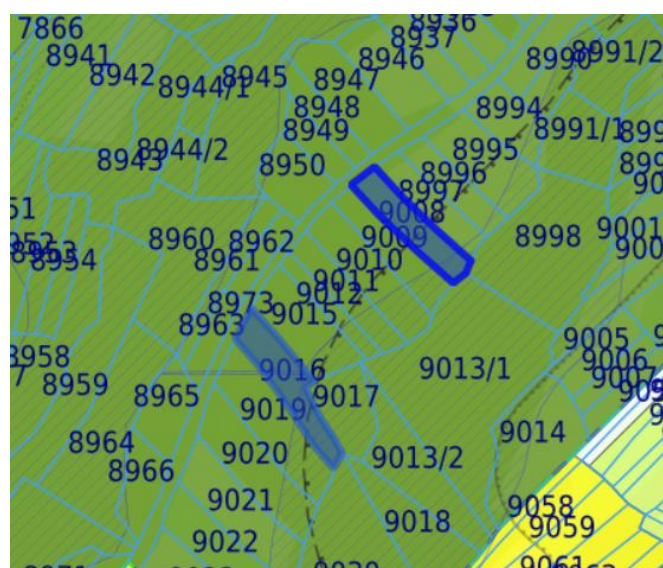
Działka częściowo położona w granicach stref sanitarnych (150m) cmentarzy/5100

Działka nr **9016** znajduje się w terenie oznaczonym symbolem:

ZL – tereny lasów i obszarów z możliwością zalesienia

Działka częściowo położona na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi/5100.

Działka częściowo położona w granicach stref sanitarnych (150m) cmentarzy/5100



https://mzywiec.e-mapa.net/implementation/mzywiec/pln/pelna_tresc/002.pdf

§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2:

- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
- 2) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej S1, lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) dopuszcza się, w jednostkach urbanistycznych S2.3, S2.6, S2.7, S2.9 lokalizację tylko zabudowy usługowej;
- 4) dopuszcza się, w jednostkach urbanistycznych S2.7, S2.9, C5.1 lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy śródmiejskiej;
- 5) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej S2.17, na terenach oznaczonych symbolami 1MN2 i 2MN2 lokalizację tylko zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy śródmiejskiej;
- 6) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej C5.2, na terenie oznaczonym symbolem 2MN1, lokalizację tylko zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 7) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej A9.1, na terenie oznaczonym symbolem 1MN2 lokalizację tylko zabudowy usług oświaty lub sportowo-rekreacyjnej;
- 8) dopuszcza się lokalizację tylko zabudowy usługowej w następujących jednostkach urbanistycznych:
 - a) B2.1, na terenie oznaczonym symbolem 13MN1;
 - b) C3.3, na terenach oznaczonych symbolami 1MN2 - 3MN2;
 - c) C4.4, na terenach oznaczonych symbolami 2MN2, 3MN2;
 - d) C4.5, na terenach oznaczonych symbolami 1MN2, 2MN2;
 - e) C4.6, na terenach oznaczonych symbolami 3MN2 - 5MN2, 7MN2-10MN2;
 - f) C4.7;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki z drogą publiczną;

§ 61. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDe, KDgp, KDz, KDI, KDd i KDw ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

§ 55. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 2) możliwość realizacji ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych;
- 3) możliwość sezonowego wykorzystania terenów jako sportowo-rekreacyjne.

Stwierdza się zgodność użytkowania nieruchomości z ustaleniami planu.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólne tendencje na rynku mieszkaniowym

Wysokość cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym jest związana z sytuacją gospodarczą, w związku z czym podlega pewnym wahaniom zależnym od koniunktury na rynku. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach na terenie województwa śląskiego miał nierównomierny charakter. Obok Katowic największe znaczenie dla rozwoju rynku mieszkaniowego miało przede wszystkim 7 miast aglomeracji śląskiej tj. Gliwice, Tychy, Sosnowiec, Tarnowskie Góry, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Zabrze, gdzie rozwijały się różne formy budownictwa, jednakże tylko w czterech pierwszych w ostatnich 10 latach dominowały mieszkania realizowane przez deweloperów w zabudowie wielorodzinnej. Bardzo dobrze rozwinięty rynek nieruchomości i dużą liczbę nowych inwestycji obserwuje się także na terenie miast Bielsko – Biała oraz Częstochowa. Aktualnie zarówno na rynku krajowym, jak i regionalnym obserwuje się mniej czynników wpływających na zwiększony popyt na nieruchomości w stosunku do ubiegłych kwartałów.

ANALIZA TRANSAKCJI DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNymi

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Obszar rynku: powiat żywiecki

Okres badania cen: od kwietnia 2024r.

Rynek budynków mieszkalnych jednorodzinnych na analizowanym terenie powiatu żywieckiego jest średnio rozwinięty. Rocznie obserwuje się prawie 260 transakcji budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z rynku wtórnego oraz pierwotnego.

W analizowanym okresie czasu ceny całkowite sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych na analizowanym terenie zawierały się w bardzo zróżnicowanym przedziale od 50 tys. zł do 2,16 mln. zł., ze średnią na poziomie około 450 tys. złotych. Ceny jednostkowe zawierały się w przedziale od ok. 800zł/mkw. do ponad 11 000 zł/mkw., ze średnią na poziomie 4500 zł/mkw.

Większość zawieranych na lokalnym rynku transakcji odnosiło się do budynków w zabudowie wolnostojącej. Największą popularnością cieszą się domy nowe oraz starsze, ale w dobrym stanie technicznym o powierzchni użytkowej od 100 do 150 mkw., usytuowane na działkach o powierzchni od około 500 do około 1500 mkw., parterowe z poddaszem użytkowym, z dobrym dostępem do komunikacji, nawiązujące stylem do tradycyjnej architektury. Potencjalny nabywca dużą wagę przeważnie do sposobu ocieplenia, rodzaju stolarki, źródła ogrzewania, ponieważ to wpływa na koszty eksploatacji obiektu.

Analiza cen transakcyjnych nieruchomości ujawnionych w aktach notarialnych pozwala określić zakresy cenowe nieruchomości gruntowych zabudowanych w odniesieniu do powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Jako jednostkę odniesienia przyjęto cenę za 1 mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego.

Najwyższe ceny transakcyjne dotyczą nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonych w korzystnym sąsiedztwie z dobrym dostępem do punktów handlowo-usługowych, z dobrym dojazdem i utwardzonym dostępem do nieruchomości, o większym areale działki i o korzystnym standardzie wykończenia pomieszczeń (standard tzw. podwyższony). Najniższe zaś ceny dotyczą domów mieszkalnych położonych w gorszych lokalizacjach, z utrudnionym dostępem i dojazdem do nieruchomości, położonych na mniejszych działkach o gorszym standardzie.

Biorąc pod uwagę specyfikę wycenianej nieruchomości m. in. powierzchnię budynku oraz położenie, w okresie ostatnich 12 miesięcy na terenie powiatu żywieckiego nie odnotowano, wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami podobnymi. Z uwagi na powyższe okres analizy rozszerzono do kwietnia 2024 roku.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – domami mieszkalnymi, wybudowanymi w okresie podobnym do przedmiotu wyceny oraz budynkach nowszych ale o podobnych cechach, a poprzez cechy zróżnicowano je pod kątem lokalizacji, w tym otoczenia i sąsiedztwa, powierzchni gruntu, powierzchni użytkowej budynku, stanu technicznego budynku, w tym standardu jego wykończenia oraz dodatkowej powierzchni niemieszkalnej.

Analizie poddano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze mieszkalnym, zbliżone swoją charakterystyką w stosunku do nieruchomości wycenianej, odnotowane na terenie powiatu objętego analizą. Wszystkie transakcje w bazie dotyczą budynków o uregulowanym dostępie do drogi publicznej, z tego względu cechy tej nie przyjęto jako atrybutu różniącego w bazie.

Ceny całkowite wynosiły od 250 000 PLN do 626 000 PLN. Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny kształtowały się od 2222,22 PLN/mkw. do 3477,78 PLN/mkw., ze średnią na poziomie 2677,30 zł/mkw.

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następującej cechy rynkowe, będące odzwierciedleniem preferencji nabywców:

Cecha rynkowa	Waga cech rynkowych %	Ocena wagi cechy rynkowej:
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	25	Bardzo dobra – atrakcyjna lokalizacja na terenie powiatu, nieruchomość położona w mieście, bardzo dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, korzystny dostęp do komunikacji miejskiej

		Dobra – Korzystna lokalizacja na terenie powiatu, nieruchomość położona w mieście, dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, korzystny dostęp do komunikacji publicznej Średnia – mniej korzystna lokalizacja na terenie powiatu, nieruchomość położona poza miastem, przeciętny dostęp do obiektów handlowo-usługowych, użyteczności publicznej, mniej korzystny dostęp do komunikacji publicznej
Stan techniczny budynku	10	Dobra – budynek wzniesiony w drugiej połowie XX wieku, w dobrym stanie technicznym, widoczne niewielkie ślady zniszczeń i zabrudzeń, gospodarka remontowa prowadzona regularnie Średnia – budynek wzniesiony w drugiej połowie XX wieku, w średnim stanie technicznym, widoczne częściowe ślady zniszczeń i zabrudzeń, gospodarka remontowa prowadzona nieregularnie Przeciętna – budynek wzniesiony w drugiej połowie XX wieku, w przeciętnym stanie technicznym, widoczne ślady zniszczeń i zabrudzeń, gospodarka remontowa prowadzona nieregularnie, budynek w stanie do remontu
Standard wykończenia budynku	25	Średnia – Budynek w średnim standardzie wykończenia, średnia jakość elementów wykończeniowych. Niska – Budynek w niskim standardzie wykończenia, niska jakość elementów wykończeniowych.
Powierzchnia użytkowa budynku	15	Bardzo dobra – powierzchnia użytkowa poniżej 140 m² Dobra – powierzchnia użytkowa od 140 m² do 160 m² (włącznie) Przeciętna – powierzchnia użytkowa powyżej 160 m²
Powierzchnia gruntu	10	Bardzo dobra – powierzchnia gruntu powyżej 1000 m² Dobra – powierzchnia od 600 m² do 1000 m² (włącznie) Przeciętna – powierzchnia poniżej 600 m²
Powierzchnia dodatkowa niemieszkalna	10	Bardzo dobra – dodatkowa powierzchnia w postaci budynku garażowego lub gospodarczego i podpiwniczenia/przyziemia/strychu nie wliczonego do powierzchni użytkowej budynku. Dobra – dodatkowa powierzchnia w postaci podpiwniczenia/przyziemia nie wliczonego do powierzchni użytkowej budynku.
Rodzaj zabudowy	5	Bardzo dobra – zabudowa wolnostojąca Dobra – zabudowa bliźniacza

ANALIZA TRANSAKCJI DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny lasów

Obszar rynku: powiat żywiecki

Okres badania cen: od maja 2024r.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych leśnych przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu nie pod zabudowę tj. pod grunty leśne. Z uwagi na parametry przedmiotu wyceny obszarem analizy objęto

wybrane gminy powiatu żywieckiego, a okresem analizy objęto okres od maja 2024r.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny leśne na terenie powiatu żywieckiego jest średnio rozwinięty. Rocznie odnotowuje się kilkanaście transakcji sprzedaży gruntami o tym przeznaczeniu.

Ceny nieruchomości leśnych na analizowanym terenie wybranych gmin powiatu żywieckiego charakteryzowało spore zróżnicowanie. Za 1 m² gruntu płacono od około 0,76 zł/m² do około 37,50 zł/m², ze średnią na poziomie 11,06 zł/m². Ceny całkowite zawierały się w przedziale od 1,8 tys. PLN do 208 tys. PLN. W obrocie rynkowym odnotowano działki o pow. od 300 mkw. do 23696 mkw.

Ceny działek uzależnione są od wielu czynników.

Do głównych z nich należy lokalizacja – im działka położona jest dalej od terenów zurbanizowanych, tym jej cena jest niższa.

Powierzchnia gruntu jest również jednym z ważniejszych czynników cenotwórczych gdyż bezpośrednio wpływa na możliwości inwestycyjne terenu. Zasadniczo grunty o mniejszej powierzchni osiągają wyższe ceny jednostkowe.

Na wartość wpływa również rodzaj drogi dojazdowej. Wyższe ceny osiągają nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej.

Na podstawie analizy ustalono, iż ceny nieruchomości zbliżonych do przedmiotu wyceny położonych terenach przeznaczonych pod tereny leśne zawierają się w przedziale od 9,09 zł/mkw. do 24,07 zł/mkw., przy średniej cenie jednostkowej na poziomie 12,80 zł/mkw.

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następującej cechy rynkowe, będące odzwierciedleniem preferencji nabywców:

Cecha rynkowa	Waga cech rynkowych %	Ocena wagi cechy rynkowej:
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	50	Dobra – atrakcyjna lokalizacja na terenie powiatu, nieruchomość położona w mieście, w otoczeniu terenów leśnych Średnia – Korzystna lokalizacja na terenie powiatu, nieruchomość położona poza miastem, w otoczeniu terenów leśnych
Powierzchnia działki	25	Bardzo dobra – powierzchnia gruntu powyżej 2500 m ² Dobra – powierzchnia od 1000 m ² do 2500 m ² (włącznie) Przeciętna – powierzchnia poniżej 1000 m ²
Droga dojazdowa	25	Dobra – droga dojazdowa urządzona o nawierzchni utwardzonej Przeciętna – droga dojazdowa nieurządzona o nawierzchni nieutwardzonej

TREND CZASOWY

Ceny nieruchomości mieszkalnych na przestrzeni ostatnich lat pozostawały w trendzie wzrostowym. Jest to konsekwencja ograniczonej wciąż podaży mieszkań przy popycie utrzymującym się na relatywnie wysokim poziomie. Dodatkowo popyt napędzany był przez programy rządowe mające na celu dofinansowywanie kredytów hipotecznych.

W perspektywie najbliższych kwartałów prognozuje się wyhamowanie wzrostu średnich cen transakcyjnych i stabilizację rynku. Mając na uwadze, że do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przyjęto transakcje najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej oraz fakt, że przyjęto transakcje które miały miejsce w możliwie, najkrótszym zakresie czasu, które były zawarte w podobnych warunkach rynkowych, odstąpiono od korygowania cen jednostkowych na datę wyceny z tytułu upływu czasu.

VIII. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie aktualnym, według cen na dzień wyceny,
- wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka Masy Upadłości sygn. akt. BB1B/GUp-S/414/2025.

Działki ewidencyjne numer 8060; 9008; 9016 zostały w niniejszym opracowaniu wyceniono oddzielnie, ze względu na fakt że są położone oddzielnie i nie stanowią funkcjonalnego kompleksu.

Zgodnie z art. 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

‘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.’

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o nieruchomości wycenianej oraz nieruchomościach podobnych będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży na lokalnym rynku, do wyceny nieruchomości zastosowano następujące podejścia, metody i techniki: dla określenia wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej w stanie aktualnym, przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. 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.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2024r. poz. 1445):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży - to kwota, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy uwzględnić fakt, iż czas ekspozycji na rynku jest zwykle zbyt krótki.

Podczas określania wartości dla wymuszonej sprzedaży przeanalizowano typowy okres ekspozycji nieruchomości podobnych na lokalnym rynku oraz wpływ czasu ekspozycji na cenę. Dla nieruchomości mieszkaniowych czas ekspozycji jest zdecydowanie krótszy niż

w przypadku obiektów komercyjnych i dla nieruchomości typowych charakteryzujących się największą płynnością na rynku skrócenie okresu sprzedaży wpływa w niewielkim stopniu na jej cenę. Wartość obniża się maksymalnie do 30%, przy średnim wskaźniku na poziomie 15%.

Dla przedmiotowej nieruchomości ze względu na jej położenie, sąsiedztwo, standard wykończenia, powierzchnie użytkową, określono, że wartość dla wymuszonej sprzedaży będzie na poziomie 80% wartości rynkowej.

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

ZAŁOŻENIA DO WYCENY

Działki ewidencyjne numer 8060; 9008; 9016 zostały w niniejszym opracowaniu wyceniono oddzielnie, ze względu na fakt że są położone oddzielnie i nie stanowią funkcjonalnego kompleksu.

OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 8060 POWIERZCHNI 790 MKW. ZABUDOWANEJ

Wycenę dokonano przy wykorzystaniu informacji na temat transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o podobnej charakterystyce położonych na analizowanym terenie.

Transakcje nieruchomościami podobnymi:

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna [zł]	Pow. uż. [m2]	Pow. Gruntu [mkw.]	Cena za 1m2	
1	27.maj.25	Żywiec	Kopernika	626000	180,00	979	3477,78	
2	17.wrz.24	Zarzeczce	Słoneczna	535000	172,00	1194	3110,47	
3	11.kwi.24	Żywiec	Kopernika	450000	161,10	849	2793,30	
4	24.cze.25	Węgierska Górka	Zielona	405000	160,00	446	2531,25	
5	12.wrz.24	Żywiec	Nowa	350000	150,00	783	2333,33	
6	26.sie.25	Żywiec	Osiedle Kabaty	250000	110,00	549	2272,73	
7	21.lut.25	Międzybrodzie Bialskie	Kwiatowa	400000	180,00	828	2222,22	
8	27.maj.25	Żywiec	Kopernika	626000	180,00	979	3477,78	
							c.średnia	2677,30
							c.min	2222,22
							c.max	3477,78
							ΔC	1255,56

Na podstawie analizy rynku oraz badania preferencji kupujących wyróżniono następujące rynkowe cechy oraz ich wpływ na ceny transakcyjne i wartość nieruchomości:

Lp.	Cecha	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres kwotowy cech różnicujących [zł]
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	25%	313,89
2	Stan techniczny budynku	10%	125,56
3	Standard wykończenia budynku	25%	313,89
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15%	188,33
5	Powierzchnia gruntu	10%	125,56
6	Powierzchnia dodatkowa niemieszkalna	10%	125,56
7	Rodzaj zabudowy	5%	62,78
	RAZEM	100%	1255,56

Z powyższej próbki wyselekcjonowano 4 nieruchomości najbardziej podobne do obiektu wycenianego. Porównanie z nimi stanowiło podstawę do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie aktualnym:

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna [zł]	Pow. uż. [m2]	Pow. Gruntu [mkw.]	Cena za 1m2
1	27.maj.25	Żywiec	Kopernika	626000	180,00	979	3477,78
2	17.wrz.24	Zarzeczce	Słoneczna	535000	172,00	1194	3110,47
6	26.sie.25	Żywiec	Osiedle Kabaty	250000	110,00	549	2272,73
7	21.lut.25	Międzybrodzie Bialskie	Kwiatowa	400000	180,00	828	2222,22

Kalkulacja wartości dla stanu aktualnego:

Lp.	CECHY PORÓWNAWCZE	ZAKRES KWOTOWY CECH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA								
			Żywiec, ul. Sporyska	Żywiec, ul. Kopernika	poprawka	Żywiec, ul. Nowa	poprawka	Żywiec, ul. Osiedle Kabaty	poprawka	Zarzeczce, ul. Słoneczna	poprawka
	Data transakcji			2025-05-27		2024-09-12		2025-08-26		17.wrz.24	
	Cena transakcyjna [PLN]			626 000		350 000		250 000		535 000	
	Pow. użytkowa [m2]	153,22		180,00		150,00		110,00		172	
	Pow. Gruntu [m2]	790		979		783		549		1194	
	Cena 1 m2 p.u. [PLN/m2]			3 477,78		2 333,33		2 272,73		3110,47	
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	313,89	dobra	bardzo dobra	-156,95	dobra	0,00	dobra	0,00	średnia	156,95
2	Stan techniczny budynku	125,56	średnia	średnia	0,00	przeciętna	62,78	przeciętna	62,78	średnia	0,00
3	Standard wykończenia budynku	313,89	średnia	średnia	0,00	niska	313,89	niska	313,89	średnia	0,00
4	Powierzchnia użytkowa budynku	188,33	dobra	przeciętna	94,17	dobra	0,00	bardzo dobra	-94,17	przeciętna	94,17
5	Powierzchnia gruntu	125,56	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	przeciętna	62,78	bardzo dobra	-62,78
6	Powierzchnia dodatkowa niemieszkalna	125,56	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00	bardzo dobra	0,00	dobra	125,56	bardzo dobra	0,00
7	Rodzaj zabudowy	62,78	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00	bardzo dobra	0,00	bardzo dobra	0,00	bardzo dobra	0,00
	Suma poprawek				-62,78		376,67		470,84		188,33
	Cena po skorygowaniu [PLN/m2]			3 415,00		2 710,00		2 743,56		3298,80	
	Wartość rynkowa1 m2 nieruchomości wycenianej [PLN/m2]										
	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [PLN]										

Przyjęto:

466 000 zł

Słownie: czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NIEZABUDOWANYCH NR 9008, 9016

Wycenę dokonano przy wykorzystaniu informacji na temat transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o podobnej charakterystyce położonych na analizowanym terenie. Transakcje nieruchomościami podobnymi:

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna [zł]	Pow. Gruntu [mkw.]	Cena za 1m2
1	11.gru.24	Żywiec	Oczków	22000	914	24,07
2	15.paź.24	Rajcza	Rajcza	25500	1933	13,19
3	10.mar.25	Węgierska Górka	Węgierska Górka	31000	2003	15,48
4	03.lut.25	Rajcza	Rajcza	13500	1267	10,66
5	07.maj.24	Wieprz	Wieprz	7500	773	9,70
6	07.maj.24	Wieprz	Wieprz	7500	783	9,58
7	12.gru.24	Cisiec	Cisiec	30410	2870	10,60
8	13.cze.25	Łodygowice	Łodygowice	10000	1100	9,09
					c.średnia	12,80
					c.min	9,09
					c.max	24,07
					ΔC	14,98

Na podstawie analizy rynku oraz badania preferencji kupujących wyróżniono następujące rynkowe cechy oraz ich wpływ na ceny transakcyjne i wartość nieruchomości:

Lp.	Cecha	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres kwotowy cech różnicujących [zł]
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	50%	7,49
2	Powierzchnia działki	25%	3,75
3	Droga dojazdowa	25%	3,75
	RAZEM	100%	14,98

Z powyższej próbki wyselekcjonowano 3 nieruchomości o najbardziej zbliżonych cechach, które stanowią podstawę oszacowania wartości nieruchomości. Są to następujące transakcje:

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena transakcyjna [zł]	Pow. Gruntu [mkw.]	Cena za 1m2
1	11.gru.24	Żywiec	Oczków	22000	914	24,07
3	10.mar.25	Węgierska Górka	Węgierska Górka	31000	2003	15,48
5	07.maj.24	Wieprz	Wieprz	7500	773	9,70

Obliczenia wartości działki nr 9008

Lp.	CECHY PORÓWNAWCZE	ZAKRES KWOTOWY CECH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE					
			Żywiec dz. nr 9008	Żywiec	popr.	Węgierska Górka	popr.	Wieprz	popr.
	Data transakcji			11.12.2024		10.03.2025		07.05.2024	
	Cena transakcyjna [PLN]			22 000		31 000		7 500	
	Pow. [m2]		1136	914		2 003		773	
	Cena 1 m2 p.u. [PLN/m2]			24,07		15,48		9,70	
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	7,49	dobra	dobra	0,00	średnia	7,49	średnia	7,49
3	Powierzchnia działki	3,75	dobra	bardzo dobra	-1,87	dobra	0,00	bardzo dobra	-1,87
4	Droga dojazdowa	3,75	przeciętna	dobra	-3,75	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00
	Suma poprawek				-5,62		7,49		5,62
	Cena po skorygowaniu [PLN/m2]			18,45		22,97		15,32	
	Wartość rynkowa 1 m2 nieruchomości wycenianej [PLN/m2]					18,91			
	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [PLN]					21 000			

Przyjęto:

21 000 zł**Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych****Obliczenia wartości działki nr 9016:**

Lp.	CECHY PORÓWNAWCZE	ZAKRES KWOTOWY CECH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE					
			Żywiec dz. nr 9016	Żywiec	popr.	Węgierska Górka	popr.	Wieprz	popr.
	Data transakcji			11.12.2024		10.03.2025		07.05.2024	
	Cena transakcyjna [PLN]			22 000		31 000		7 500	
	Pow. [m2]		1302	914		2 003		773	
	Cena 1 m2 p.u. [PLN/m2]			24,07		15,48		9,70	
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	7,49	dobra	dobra	0,00	średnia	7,49	średnia	7,49
3	Powierzchnia działki	3,75	dobra	bardzo dobra	-1,87	dobra	0,00	bardzo dobra	-1,87
4	Droga dojazdowa	3,75	przeciętna	dobra	-3,75	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00
	Suma poprawek				-5,62		7,49		5,62
	Cena po skorygowaniu [PLN/m2]			18,45		22,97		15,32	
	Wartość rynkowa 1 m2 nieruchomości wycenianej [PLN/m2]			18,91					
	Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości [PLN]			25 000					

Przyjęto:

25 000 zł**Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych****Podsumowanie**

Nr działki	Wartość [zł]
8060	466 000
9008	21 000
9016	25 000
Suma	512 000

Wartość rynkową udziału 1/4 stanowiącego własność Pani Barbary Marszałek (poprzednio Korczyk) określono na podstawie wzoru:

$$W_{RU1/4} = W_R * \text{udział } 1/4 = 512\,000 \text{ PLN} * 1/4 = 128\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto: 128 000 zł

Określenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Uwzględniając cechy przedmiotowej nieruchomości oceniono, że jej wartość dla wymuszonej sprzedaży względem wartości rynkowej będzie obniżona o 20% i będzie kształtować się następująco:

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie aktualnym na dzień wyceny dla wymuszonej sprzedaży:

$$WWSa = 512\,000 \text{ zł} * 80\% = 409\,600 \text{ zł}$$

Przyjęto: 410 000 zł

Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej udziału 1/4 stanowiącego własność

Pani Barbary Marszałek (poprzednio Korczyk) w stanie aktualnym na dzień wyceny dla wymuszonej sprzedaży:

$$WWSa_{U1/4} = 128\,000 \text{ zł} * 80\% = 102\,400 \text{ zł}$$

Przyjęto: 102 000 zł

X. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Sporyskiej 62 w mieście Żywiec, gmina Żywiec, powiat żywiecki, woj. śląskie, oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 8060, 9008, 9016, obręb 0007, o łącznej powierzchni 3228 mkw., zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym:

- w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi:

512 000 zł

Słownie: pięćset dwanaście tysięcy złotych

W tym wartość udziału 1/4 przysługującego uprawnionej Pani Barbarze Marszałek (poprzednio Korczyk), wynosi:

128 000 zł

Słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Wartość prawa własności nieruchomości dla wymuszonej wynosi:

410 000 zł

Słownie: czterysta dziesięć tysięcy złotych

W tym wartość prawa własności nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/4 przysługującego uprawnionej Pani Barbarze Marszałek (poprzednio Korczyk) wynosi:

102 000 zł

Słownie: sto dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan, cechy rynkowe (lokalizację, sąsiedztwo, stan techniczny budynku, standard wykończenia budynku, powierzchnię użytkową budynku, powierzchnię gruntu, powierzchnię dodatkową). Tak określona wartość zawiera się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

XI. KLAUZULE

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców

Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych (PFSRM) , a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym

- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji na nieruchomości, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od właściciela lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Informacje o parametrach technicznych budynku przyjęto na podstawie dokumentacji i informacji przedstawionych przez Zleceniodawcę i przyjmuje się, że informacje te są prawdziwe.
- Ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Rzecznikowi majątkowemu nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów o obciążeniach, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.
- Rzecznikowi majątkowemu nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego przyjęcie budynku do użytkowania. Wycenę sporządzono przy założeniu, że budynek jest wybudowany zgodnie z prawem i przyjęty do użytkowania.

XII. PODPIS AUTORÓW OPERATU SZACUNKOWEGO

Katowice, 2026-01-22

XIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Protokół z oględzin.
3. Badanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania.
4. Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr BB1Z/00045430/8 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 2026-01-08.
5. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 20.01.2026r.

6. Wypis z kartoteki budynków z dnia 20.01.2026r.
7. Mapa ewidencyjna.
8. Mapa zasadnicza.
9. Polisa ubezpieczeniowa OC.

Dokumentacja fotograficzna



Droga dojazdowa i otoczenie



Droga dojazdowa i otoczenie



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Widok na nieruchomość



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



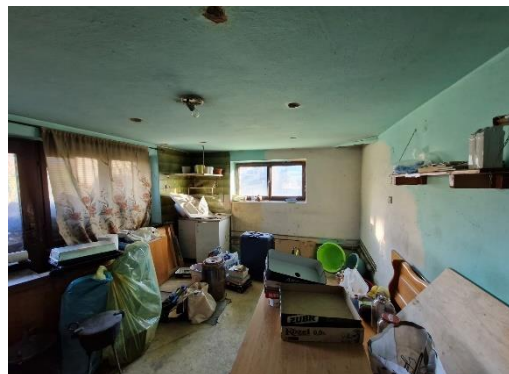
Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku

Protokół z oględzin

Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15.12.2025r.

Działka nr 8060

Działka nr 8060 o powierzchni 790 mkw., kształcie wielokąta. Teren działki częściowo ogrodzony, ogrodzenie częściowo nie przebiega zgodnie z granicą działki. Brama wjazdowa ze stalowych pręseł, ogrodzenie z pręseł oraz siatki. Teren bez znacznych deniwelacji. Teren działki częściowo zagospodarowany, istnieją nasadzenia drzew i krzewów, teren częściowo porośnięty trawą, częściowo utwardzony płytami betonowymi. Wjazd do garażu częściowo utwardzony płytami ażurowymi. Na działce drewniana altana. W północno-wschodniej części działki posadowiony słup elektroenergetyczny. Działka ewidencyjna 8060 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem garażowo-gospodarczym.

Nieruchomość jest uzbrojona w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- sieć elektryczną;
- sieć wodociągową;
- sieć kanalizacyjną;
- sieć telekomunikacyjną.

Działka nr 8060 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Sporyskiej (dz. nr 6369/5, wł. Skarb Państwa).

Działka nr 9008

Działka nr 9008 o powierzchni 1136 mkw., kształcie wielokąta. Teren działki nieogrodzony, zadrzewiony. Działka nieuzbrojona. Media w dalszej odległości.

Działka nr 9008 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr 8973, wł. Gmina).

Działka nr 9016

Działka nr 9016 o powierzchni 1302 mkw., kształcie wielokąta. Teren działki nieogrodzony, zadrzewiony. Działka nieuzbrojona. Media w dalszej odległości.

Działka nr 9016 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej (dz. nr 8973, wł. Gmina).

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, trzykondygnacyjny. Budynek o powierzchni użytkowej wynoszącej 153,22m². Budynek został wzniesiony w 1981 roku. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne murowane z pustaków. Dach konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką.

W części pomieszczeń na suficie zawilgocenia. Druga kondygnacja po remoncie w 2025 roku.

Budynek w średnim stanie technicznym, ogólna ocena standardu wykończenia budynku jako średnia.

OPIS BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO

Budynek niemieszkalny dwukondygnacyjny. Budynek o powierzchni zabudowy 81 mkw. Budynek został dobudowany do budynku mieszkalnego w latach 90-tych XX wieku jako budynek handlowo-usługowy. W stanie na dzień oględzin budynek pełni funkcje garażowo-gospodarczą. W budynku dwa pomieszczenia garażowe oraz pomieszczenie gospodarcze. W pierwszym garażu brak tynków, posadzka betonowa. W drugim garażu na posadzce płytki, ściany malowane oraz częściowo wyłożone płytkami. Bramy metalowe. W pomieszczeniach gospodarczych na podłogach płytki, na ścianach powłoka malarska.

BADANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI WYKONANE DNIA 15.12.2025r.

Obszar nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość usytuowana jest na obszarze, gdzie obowiązuje Uchwała nr IX/64/2019 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 30 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w granicach administracyjnych

Zgodnie z powyższą uchwałą:

Działka nr **8060** znajduje się w terenie oznaczonym symbolami:

16 MN 1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w budynkach o powierzchni maksimum 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

KDI – tereny publicznych dróg lokalnych

KDd – tereny publicznych dróg dojazdowych

Działka nr **9008** znajduje się w terenie oznaczonym symbolem:

ZL – tereny lasów i obszarów z możliwością zalesienia

Działka częściowo położona na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi/5100.

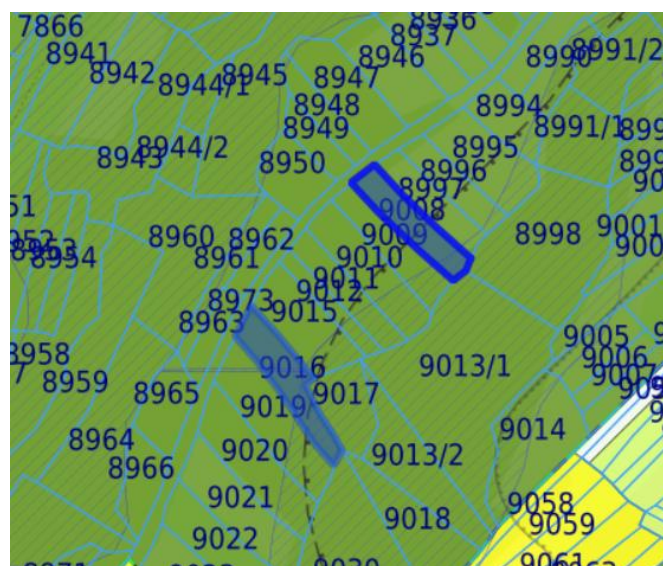
Działka częściowo położona w granicach stref sanitarnych (150m) cmentarzy/5100

Działka nr **9016** znajduje się w terenie oznaczonym symbolem:

ZL – tereny lasów i obszarów z możliwością zalesienia

Działka częściowo położona na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi/5100.

Działka częściowo położona w granicach stref sanitarnych (150m) cmentarzy/5100



https://mzywiec.e-mapa.net/implementation/mzywiec/pln/pelna_tresc/002.pdf

§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2:

1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;

- 2) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej S1, lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) dopuszcza się, w jednostkach urbanistycznych S2.3, S2.6, S2.7, S2.9 lokalizację tylko zabudowy usługowej;
- 4) dopuszcza się, w jednostkach urbanistycznych S2.7, S2.9, C5.1 lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy śródmiejskiej;
- 5) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej S2.17, na terenach oznaczonych symbolami 1MN2 i 2MN2 lokalizację tylko zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy śródmiejskiej;
- 6) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej C5.2, na terenie oznaczonym symbolem 2MN1, lokalizację tylko zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 7) dopuszcza się, w jednostce urbanistycznej A9.1, na terenie oznaczonym symbolem 1MN2 lokalizację tylko zabudowy usług oświaty lub sportowo-rekreacyjnej;
- 8) dopuszcza się lokalizację tylko zabudowy usługowej w następujących jednostkach urbanistycznych:
 - a) B2.1, na terenie oznaczonym symbolem 13MN1;
 - b) C3.3, na terenach oznaczonych symbolami 1MN2 - 3MN2;
 - c) C4.4, na terenach oznaczonych symbolami 2MN2, 3MN2;
 - d) C4.5, na terenach oznaczonych symbolami 1MN2, 2MN2;
 - e) C4.6, na terenach oznaczonych symbolami 3MN2 - 5MN2, 7MN2-10MN2;
 - f) C4.7;
- 9) zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki z drogą publiczną;

§ 61. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDe, KDgp, KDz, KDI, KDd i KDw ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

§ 55. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 2) możliwość realizacji ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych;
- 3) możliwość sezonowego wykorzystania terenów jako sportowo-rekreacyjne.

Stwierdza się zgodność użytkowania nieruchomości z ustaleniami planu.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	8060		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, ŻYWIECKI, ŻYWIEC
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	9008		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, ŻYWIECKI, ŻYWIEC
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	9016		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, ŻYWIECKI, ŻYWIEC

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,3228 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	SPOSÓB KORZYSTANIA: ROLA ZABUDOWANA	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 1978-02-04, ŻYWIEC; DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I/00001454/78/, 1978-06-26 00:00:00, 1978-07-04 00:00:00, NIE, DOK. NR 4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /4	---	5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	BARBARA KORCZYK, WŁADYSŁAW, JANINA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /4	---	5, 6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MONIKA KORCZYK, WŁADYSŁAW, JANINA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /2	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KATARZYNA KORCZYK, WŁADYSŁAW, MAŁGORZATA, 91090110106				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	WYROK, III RC 63/88, 1989-02-28, SĄD REJONOWY W ŻYWCU (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00004801/90/, 1991-03-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	UMOWA DAROWIZNY, 3076/90, 1990-07-10; DOK. NR 8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004801/90/, 1991-03-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	UMOWA DAROWIZNY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA, 4316/2016, 2016-05-25, MAŁGORZATA PRUSZCZYŃSKA, ŻYWIEC; 12-14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BB1Z/00005777/16/001, 2016-05-27 08:03:18, 2016-06-03-10.28.08.199786, NIE, 10-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ. KW. / BB1Z / 18809 / 25 / 1 - 2025-12-01, 13:07:48 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			9
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	DOŻYWOTNIE I NIEODPŁATNE UŻYTKOWANIE UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO POŁOWĘ W ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI, OGRANICZAJĄC JEGO WYKONYWANIE DO ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 8060 O POWIERZCHNI 0,0790HA			
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ WYNOSZĄCY POŁOWĘ I STANOWIĄCY WŁASNOŚĆ KATARZYNY KORCZYK			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	WŁADYSŁAW LESZEK KORCZYK , STANISŁAW, MARIA, 54062609039		
	Lp. 2.	MAŁGORZATA KORCZYK , WŁADYSŁAW, LUDWIKA, 64041404342		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA DAROWIZNY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA, 4316/2016, 2016-05-25, MAŁGORZATA PRUSZCZYŃSKA, ŻYWIEC; 12-14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BB1Z/00005777/16/002, 2016-05-27 08:03:18, 2016-06-03-10.28.08.199786, NIE, 10-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Powrót

Starosta Żywiecki
ul. Krasińskiego 13
34-300 Żywiec

Województwo: **śląskie**
Powiat: **żywiecki**
Jednostka ewidencyjna: **241701_1, Żywiec**
Obręb ewidencyjny: **0007, Żywiec**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 20-01-2026 07:25:19

Nr jednostki rejestrowej: **G905**

Osoby: **3**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
2/4 współwłasność	Korczyk Katarzyna (Władysław, Małgorzata) PESEL: 91090110106 adres: ul. Sporyska 62, 34-300 Żywiec
1/4 współwłasność	Korczyk Monika Katarzyna (Władysław, Janina) PESEL: 81042502589 adres: ul. Sporyska 77, 34-300 Żywiec
1/4 współwłasność	Marszałek Barbara Sylwia (Władysław, Janina) PESEL: 77100504981 adres: ul. Sporyska 62, 34-300 Żywiec

Działki ewidencyjne: **3**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
8060 241701_1.0007.8060		0.0790	B	0.0790	BB1Z/00045430/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1353, 1354.					
9008 241701_1.0007.9008		0.1136	RIVb RV	0.0857 0.0279	BB1Z/00045430/8
9016 241701_1.0007.9016		0.1302	RIVb RV	0.1067 0.0235	BB1Z/00045430/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.3228	ha		
Słownie:		trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne

Sporządził(a): Marta Prochownik

20-01-2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Starosta Żywiecki
ul. Krasińskiego 13
34-300 Żywiec

Województwo: **śląskie**
Powiat: **żywiecki**
Jednostka ewidencyjna: **241701_1, Żywiec**
Obręb ewidencyjny: **241701_1.0007, Żywiec**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW
sporządzono dnia: 20-01-2026 07:26:04

Pozycja kartoteki budynków: **241701_1.0007.G905**
Jednostka rejestrowa gruntów: **G905**
Budynki: **2**

Identyfikator	241701_1.0007.1353_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	241701_1.0007.8060	Powierzchnia zabudowy [m²]: 114 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres	ul. Sporyska 62	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	

Uwagi: -

Identyfikator	241701_1.0007.1354_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	241701_1.0007.8060	Powierzchnia zabudowy [m²]: 81 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres	ul. Sporyska	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki handlowo-usługowe	

Uwagi: -

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Andrzej Piecha
Data: 2026.01.20 12:41:17 CET

Sporządził(a): Marta Prochownik

2026-01-20

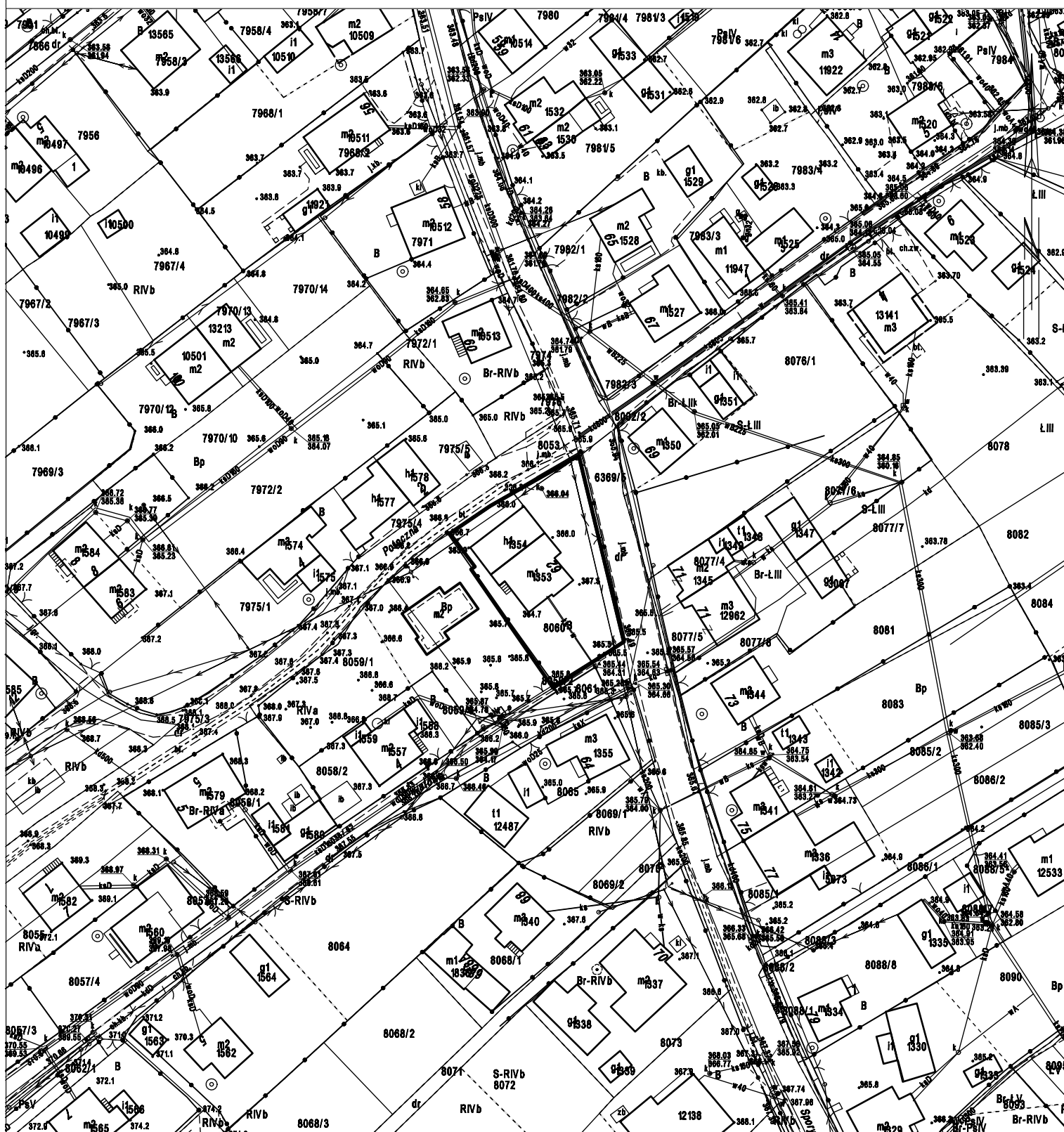
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

obr. Żywiec 0007: dz. 8060

Sekcje mapy: 6.116.31.05.4

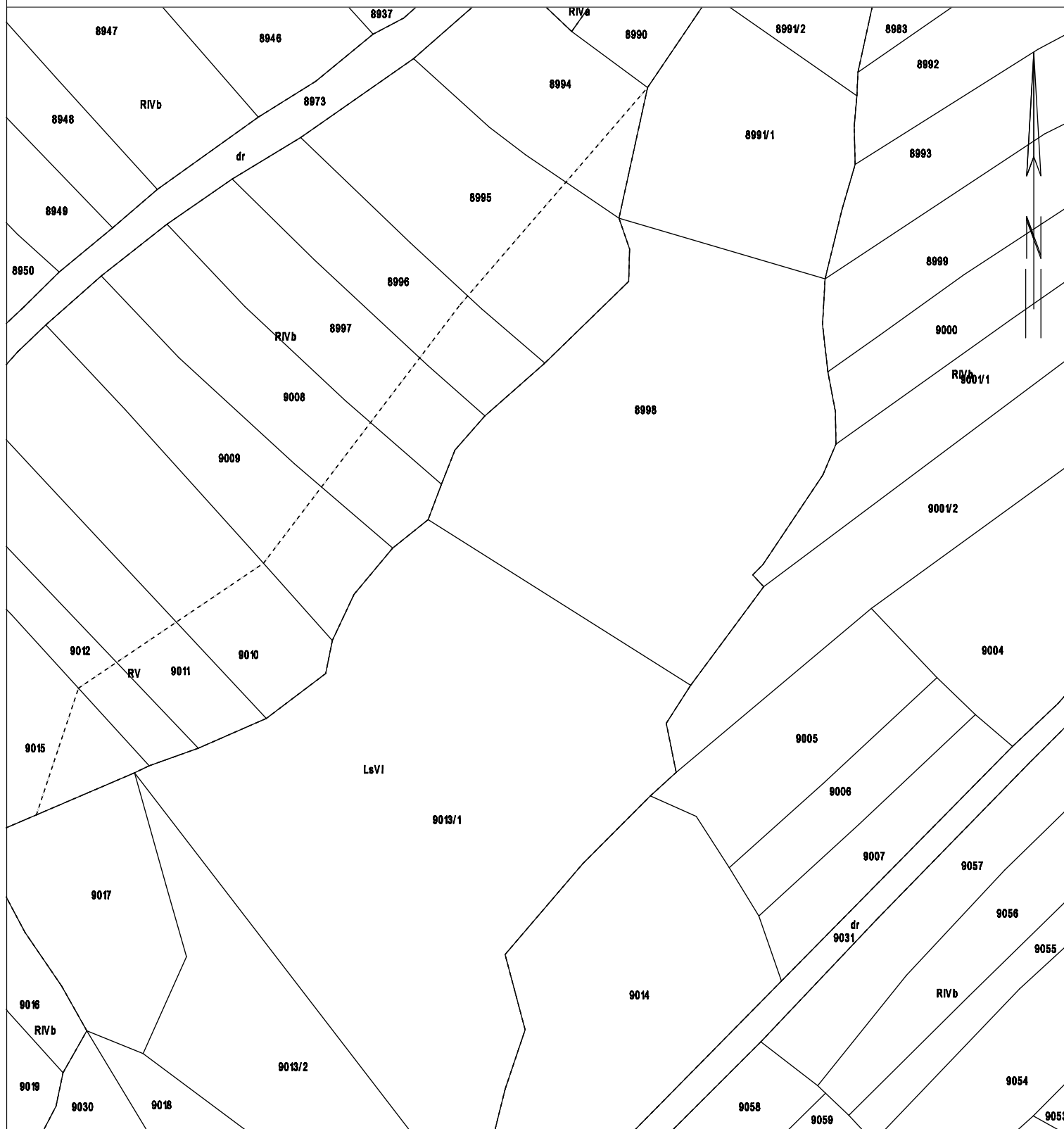


MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

obr. Żywiec 0007: dz. 9006, 9008

Sekcje mapy: 6.116.31.10.2; 6.116.31.05.4

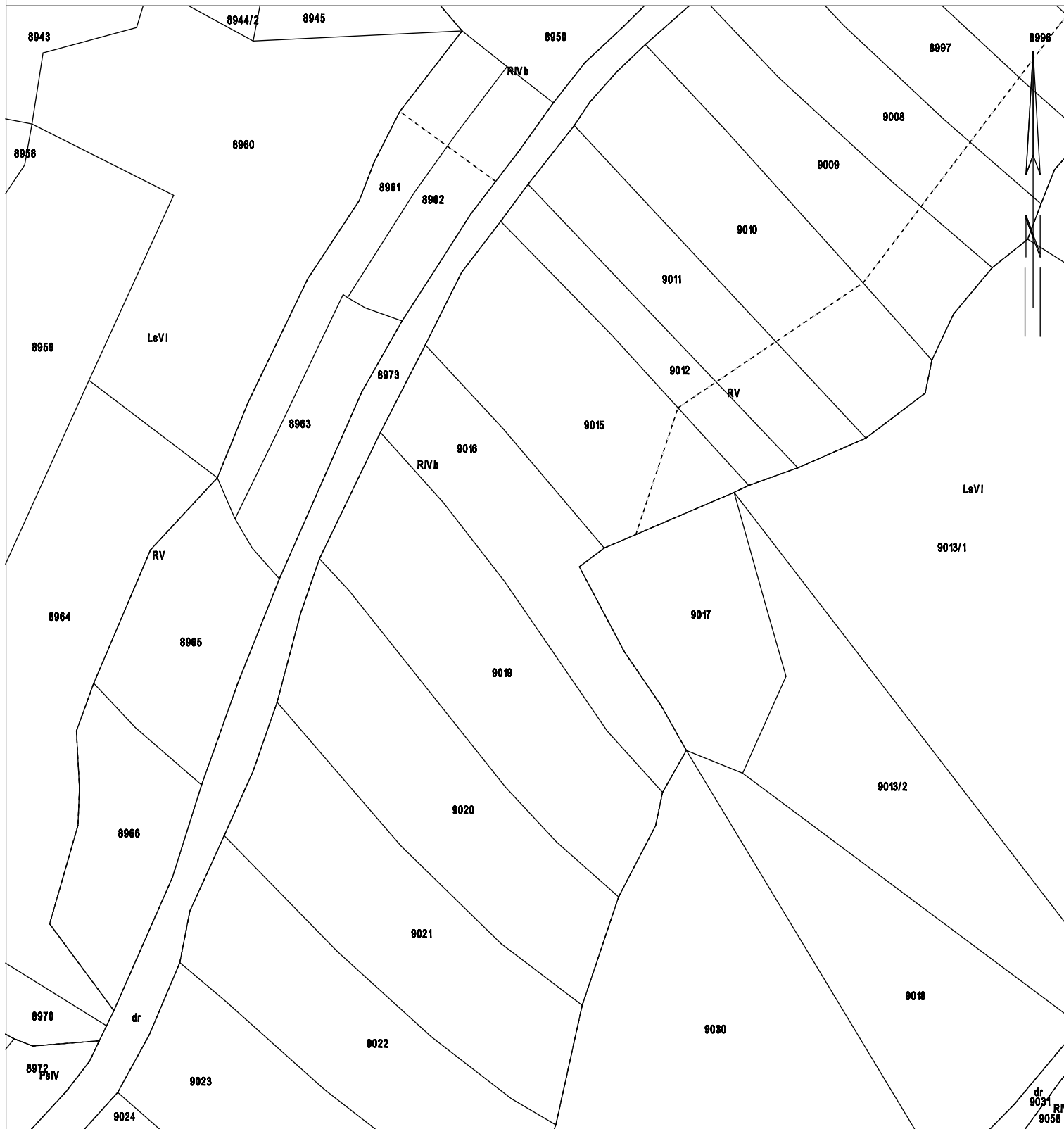


MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

obr. Żywiec 0007: dz. 9016

Sekcje mapy: 6.116.31.10.1; 6.116.31.10.2



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1086464842



1 Okres ubezpieczenia: od 09.10.2025 r. do 08.10.2026 r.

2 Ubezpieczający: MAŁGORZATA ANNA KOWOLIK
Adres korespondencyjny: CHROBREGO 13 m. 112, 40-881 KATOWICE
E-mail: MALGOKOW@WP.PL

Telefon: +48666030023

PESEL: 88052003349

3 Ubezpieczony: MAŁGORZATA ANNA KOWOLIK
Adres zamieszkania: CHROBREGO 13 m. 112, 40-881 KATOWICE
E-mail: MALGOKOW@WP.PL

Telefon: +48666030023

PESEL: 88052003349

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych Suma gwarancyjna: 15 000 PLN

Składka łączna: 274,24 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	274,24
Termin płatności	15.10.2025

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

33 1240 6960 3014 0110 0519 5155
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1086464842

Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
- PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
 - obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
 - niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;
 - obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;
 - kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
 - ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 - ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
 - ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 - Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
 - Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- osobowych.
- ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- 10.** W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
- * ☒ w polu oznacza zgodę
- Pełne nazwy spółek:
- PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1086464842/3439aa21-95ba-4160-965d-2fbd56eae219/BE20 PIN: 8279

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DPOCZA/24F11_01/20251001.1019/proddppu07-332793784.3/FILE/3439aa21-95ba-4160-965d-2fbd56eae219



10

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacja, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

MAŁGORZATA ANNA KOWOLIK
E-mail: MALGOKOW@WP.PL
Telefon: +48666030023

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Rafał Poździach
tel.: +48 601434623

Data zawarcia umowy: 01.10.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENCJA UBEZPIECZENIOWA
Rafał Poździach
40-654 Katowice, ul. Bazanów 47/5
mail: rapozdziach@agentpzu.pl
tel. biuro: 601 434 623

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

MAŁGORZATA ANNA KOWOLIK
Ubezpieczający

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

1086464842/3439aa21-95ba-4160-965d-2fbd56eae219/BE20 PIN: 8279

801 102 102 pzu.pl

2/2

