

WPŁYNĘŁO

27. 02. 2024

KANCELARIA DORADCY
RESTRUKTURYZACYJNEGO

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie
do lokalu mieszkalnego nr 16 położonym w Bielsku-Białej przy ul. Osadniczej 8

brak założonej księgi wieczystej



Autor operatu:

Mgr Magdalena Kaczmarek
90-369 Łódź, ul. Piotrkowska 204/210 m.112
Tel. 508 273 134
e-mail: magdakac@toya.net.pl
uprawnienia nr 8123

Łódź,
26 lutego
2024 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. STAN PRAWNY LOKALU	5
5.2. LOKALIZACJA.....	5
5.2.1. CHARAKTERYSTYKA MIASTA.....	5
5.2.2. CHARAKTERYSTYKA DZIELNICY	8
5.2.3. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA	10
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	16
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	22
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM	22
11. KLAUZULE	24
12. ZAŁĄCZNIKI	25
12.1. DANE PRZEKAZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „ZŁOTE ŁANY”	25
12.2. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	27
12.3. UBEZPIECZENIE OC	30



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 16, znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Bielsku-Białej przy ul. Osadniczej 8. Przedmiotowy lokal o powierzchni użytkowej 54,24 m² znajduje się na czwartym piętrze w budynku 5-kondygnacyjnym. Składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju. Do lokalu mieszkalnego, jako jego część składowa, przynależy znajdująca się w piwnicy tego bloku komórka lokatorska o powierzchni 4,53 m². Dla przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa nie jest prowadzona księga wieczysta.

Budynek wielorodzinny o numerze 1700, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr 16, posadowiony jest na działce gruntu oznaczonej numerem 345/184 w obrębie ewidencyjnym 0032 (Lipnik), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr BB1B/00099347/1.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje udział w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 16 położonym w Bielsku-Białej przy ul. Osadniczej 8 w celu ustalenia ceny sprzedaży.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Podstawą sporządzenia operatu jest zlecenie z dnia 27 stycznia 2024 r. z Kancelarii Doradców Restrukturyzacyjnych, 43-374 Buczkowice, ul. Bór 1093.

Sporządzająca operat szacunkowy: Magdalena Kaczmarek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 8123.

3.2. PODSTAWY PRAWNE

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa, tj.:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 438, 1463, 1681).



3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- Informacje uzyskane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”, ul. Jutrzenki 22, 43-300 Bielsko-Biała,
- Akt poświadczenia dziedziczenia Repertorium A numer 373/2016 z dnia 25.05.2016 r.,
- Księga Wieczysta nr BB1B/00099347/1 prowadzonej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej,
- Uchwała nr XV/276/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej,
- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana podczas oględzin nieruchomości w dniu 27.01.2024 r.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

Data dokonania oględzin nieruchomości	27.01.2024
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny z uwzględnieniem stanu prawnego na dzień 05.02.2024 r.	27.01.2024
Data, na którą określono wartości przedmiotu wyceny	05.02.2024
Data sporządzenia operatu szacunkowego	26.02.2024

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY LOKALU

Zgodnie z informacją, jaka w dniu 5 lutego 2024 r., została przekazana przez pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”, ul. Jutrzenki 22, 43-300 Bielsko-Biała, Pani Anna Łosek-Karby posiada udział w wysokości 1/6 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 16, znajdującym się w budynku mieszkalnym należącym do zasobu przedmiotowej spółdzielni przy ul. Osadniczej 8 w Bielsku-Białej. Przedmiotowy udział został nabyty na podstawie aktu dziedziczenia sporządzonego przez notariusza Adrianę Szczygieł Repertorium A numer 373/2016 z dnia 25 maja 2016 r. Zgodnie przedmiotowym dokumentem pozostałe udziały w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego należą do Marii Łosek (matki upadłej) oraz Elżbiety Kubiak (siostry upadłej).

Lokal mieszkalny nr 16 przy ul. Osadniczej 8 nie posiada założonej księgi wieczystej. Znajduje się on w budynku wielorodzinnym nr 1700 położonym na działce ewidencyjnej nr 345/184 w obrębie nr 0032 (Lipnik), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej przez VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr BB1B/00099347/1. Zgodnie z zapisami znajdującymi się w przedmiotowej księdze wieczystej współwłaścicielem w części 938294/1173359 jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Złote Łany”. Pozostałe udziały należą do właścicieli wyodrębnionych lokali w poszczególnych budynkach znajdujących się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej.

5.2. LOKALIZACJA

5.2.1. CHARAKTERYSTYKA MIASTA

Bielsko-Biała to miasto na prawach powiatu leżące w południowej Polsce, na Pogórzu Śląskim u stóp Beskidu Małego i Beskidu Śląskiego, nad rzeką Białą i jej dopływami. Należy do województwa



śląskiego. Jest siedzibą gminy miejskiej Bielsko-Biała. Bielsko-Biała formalnie powstało 1.01.1951 r. z połączenia położonego na Śląsku Cieszyńskim Bielska (pierwsza wzmianka o nim pochodzi z 1312 r.) oraz małopolskiej Białej, która została założona w XVI wieku i podniesiona do rangi miasta w 1723 r. W latach 1975 – 1998 miasto było stolicą województwa bielskiego. Według danych GUS z 31.12.2022 r. liczba ludności w mieście Bielsko-Biała wynosiła 166 765, z czego 52,8 % stanowiły kobiety a 47,2 % mężczyźni. Średni wiek mieszkańców wynosił 43,6 lat i był porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa śląskiego oraz nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Bielsko-Biała pełni funkcję centrum administracyjnego, gospodarczego, akademickiego i kulturalnego dla obszaru śląsko-małopolskiego pogranicza nazywanego czasem potocznie Podbeskidziem. Stanowi również ważny ośrodek przemysłowy ze szczególnym uwzględnieniem branży motoryzacyjnej, a w przeszłości włókienniczej. Jest również ważnym ośrodkiem handlowo-usługowym a także stanowi węzeł drogowy i kolejowy – położone jest w linii prostej 31 km od granicy z Czechami i 35 km od granicy ze Słowacją. Jest także znaczącym celem turystycznym z uwagi na liczne zabytki architektury – nazywana jest Małym Wiedniem- oraz bezpośrednią bliskością gór (w granicach miasta znajduje się czternaście szczytów górskich).

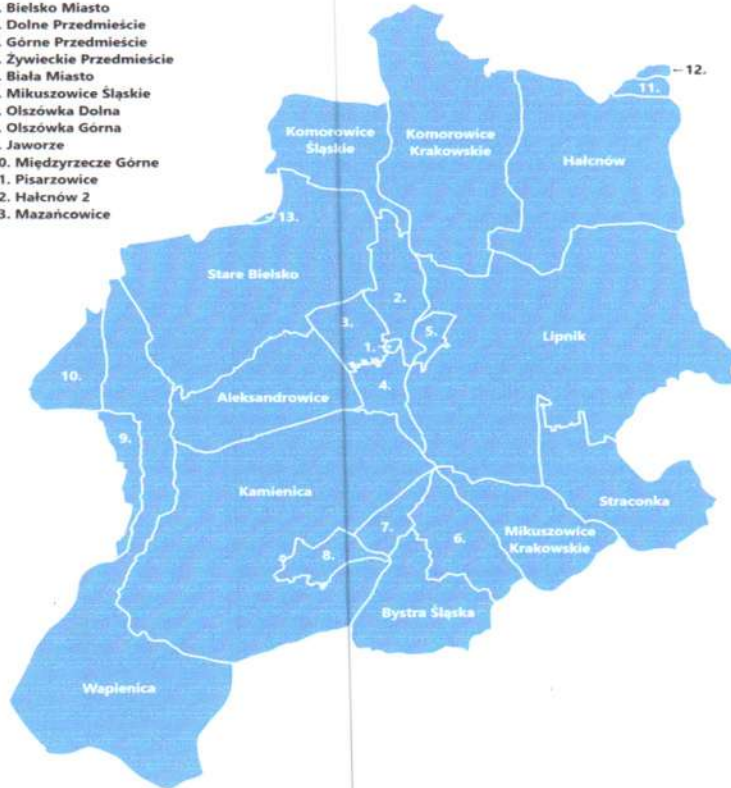
Powierzchnia miasta Bielsko-Biała wynosi 124,51 km², czego (wg danych z 2017r.):

- użytki rolne zajmują 33,03 %,
- lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione zajmują 26,37 %,
- tereny mieszkaniowe zajmują 17,5 %,
- infrastruktura komunikacyjna zajmuje 8,76 %,
- tereny przemysłowe zajmują 5,01 %,
- inne tereny zabudowane zajmują 5,82 %
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zajmują 1,67 %,
- wody zajmują 1,01 %,
- pozostałe obszary zajmują 0,74 %.

Miasto stanowi 1,01 % powierzchni województwa i dzieli się formalnie na 30 osiedli, które stanowią jednostki pomocnicze gminy. Działają one na podstawie statutów przyjętych w drodze Uchwały LXVII/1093/2002 Rady Miejskiej w Bielsku Białej z dnia 8 października 2002 r.

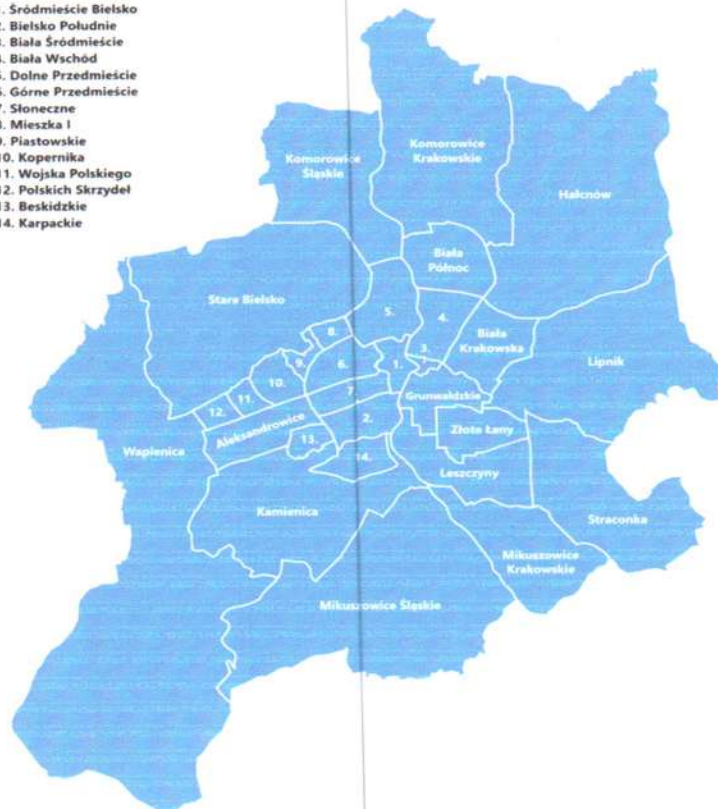


1. Bielsko Miasto
2. Dolne Przedmieście
3. Górne Przedmieście
4. Żywieckie Przedmieście
5. Biała Miasto
6. Mikuszowice Śląskie
7. Olszówka Dolna
8. Olszówka Górna
9. Jaworze
10. Międzyrzecze Górne
11. Pisarzowice
12. Hałcnów 2
13. Mażanów



Równoległe funkcjonuje podział na obręby ewidencyjne, których granice odzwierciedlają dawne granice miejscowości, które stopniowo były przyłączane do Bielska-Białej w XX wieku a także historycznych dzielnic (przedmieść) Bielska.

1. Śródmieście Bielsko
2. Bielsko Południe
3. Biała Śródmieście
4. Biała Wschód
5. Dolne Przedmieście
6. Górne Przedmieście
7. Słoneczne
8. Mieszka I
9. Piastowskie
10. Kopernika
11. Wojska Polskiego
12. Polskich Skrzydeł
13. Beskidzkie
14. Karpackie



Według raportu Obserwatorium Polityki Miejskiej Instytutu Rozwoju Miast i Regionów z 2020 r. Bielsko-Biała była miastem o piątym najwyższym udziale zieleni wśród polskich miast powyżej stu tysięcy mieszkańców. Wynosił on 62,9 %. W 2008 r. udział obszarów chronionych w powierzchni Bielska-Białej wynosił 35,8 % co dawało miastu trzecie, po Koszalinie i Kielcach, miejsce w Polsce. Jednocześnie należy do miast o stosunkowo dużym zanieczyszczeniu środowiska. Według Raportu Światowej organizacji Zdrowia w 2016 r. Bielsko-Biała została sklasyfikowana jako 27 najbardziej zanieczyszczone miasto Unii Europejskiej. Z kolei w raporcie organizacji IQAir z 2020 r. znalazło się na 38 miejscu w Europie i 5 w Polsce.

Zgodnie z danymi GUS na 31.12.2022 r. w Bielsku-Białej na 1000 mieszkańców pracuje 415 osób. Jest to nieznacznie więcej od wartości dla województwa śląskiego oraz nieznacznie więcej od wartości dla całego kraju. Bezrobocie rejestrowane w Bielsku-Białej wynosiło w 2022 r. 1,7 % co stanowiło wartość znacznie mniejszą od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa śląskiego oraz znacznie mniejszą od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2022 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w Bielsku-Białej wynosiło 6 434,35 zł, co odpowiada 96,00 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Polsce. 0,4 % aktywnych zawodowo mieszkańców miasta pracuje w sektorze rolniczym (sektor ten obejmuje rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 42,9 % pracuje w przemyśle i budownictwie, 22,3 % w sektorze usługowym, obejmującym handel, naprawę pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomię, informację i komunikację natomiast 2,3 % pracuje w sektorze finansowym obejmującym działalność finansową i ubezpieczeniową oraz obsługę rynku nieruchomości.

Na terenie Bielska-Białej największy zakład produkcyjny znajduje się w północnej części miasta na pograniczu Komorowic, Starego Bielska i Dolnego Przedmieścia – to dawna Fabryka Samochodów Małolitrażowych, która, po przejęciu przez Fiat Auto Poland od 2015 roku działa pod nazwą FCA Poland. Od 2000 r. teren fabryki jest jednym z podobszarów Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W 2001 r. na obszarze należącym do KSSE o powierzchni 82 ha działało dwadzieścia przedsiębiorstw (w przeważającej części były to firmy związane z branżą motoryzacyjną) zatrudniających ponad 4,6 tysiąca pracowników. Na terenie wapienickiego Parku Przemysłowego i Usługowego powstał w 2006 r. Beskidzki Inkubator Technologiczny. Do innych ważnych zakładów przemysłowych z siedzibą w Bielsku-Białej należą Zakłady Tłuszczowe Bielmar, Śląska Wytwórnia Wódek Gatunkowych POLMAS Bielsko-Biała, GE Power Controls, fabryka śrub Bispol, Signify Poland, Proseat czy Aluprof. W licznych opracowaniach wyróżnia się Bielski Okręg Przemysłowy obejmujący m.in. Bielsko-Białą, Czechowice-Dziedzice, Cieszyn, Skoczów, Żywiec i Andrychów.

Przez Bielsko-Białą przechodzą dwie drogi ekspresowe (S1 i S52, w których ciągu znajduje się 7 węzłów bezkolizyjnych), dwie drogi krajowe (1 i 52) oraz dwie drogi wojewódzkie (940 i 942). Wg rankingu z czerwca 2021 r. w Bielsku-Białej na 1000 mieszkańców przypadało 826,7 zarejestrowanych pojazdów, w tym 681,3 samochodów osobowych, co oznacza, że było to 9 najbardziej zmotoryzowane miasto w Polsce i 2 po Katowicach w województwie śląskim. W odległości do 100 od Bielska-Białej znajdują się trzy międzynarodowe lotniska: port lotniczy Kraków-Balice, port lotniczy Katowice-Pyrzowice, port lotniczy Ostrawa.

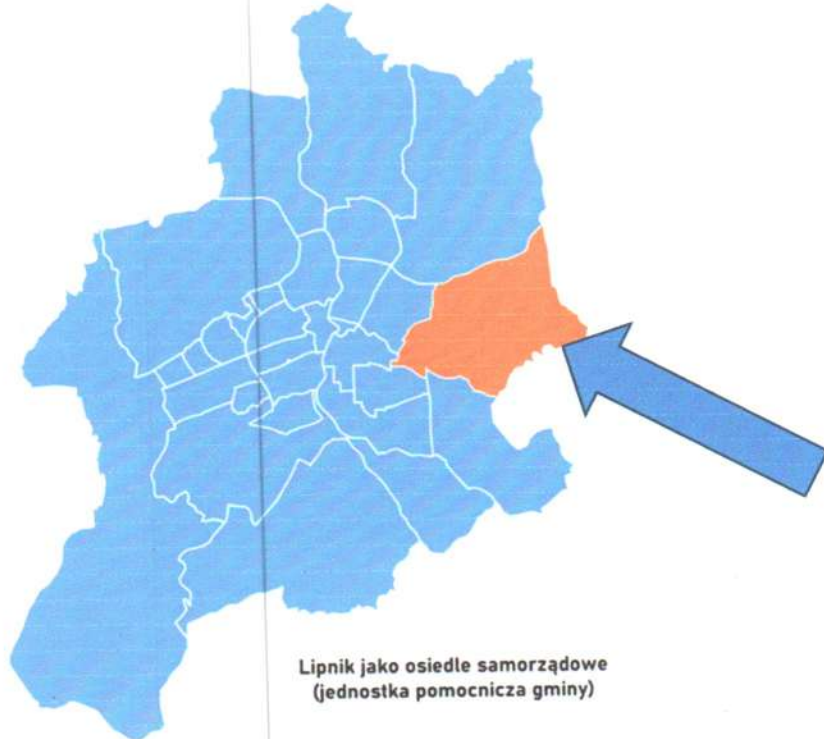
5.2.2. CHARAKTERYSTYKA DZIELNICY

Lipnik to zwyczajowa dzielnica Bielska-Białej położona we wschodniej części miasta, dawna wieś założona w XIII wieku i przyłączona do miasta Białej w 1925 r. Granice osiedla Lipnik, jako jednostki pomocniczej gminy zgodnie z samorządowym podziałem administracyjnym w 2002 r. wyznaczają:

- od północy – linia kolejowa nr 117 – granica z osiedlem samorządowym Hałcnów,
- od wschodu – granica administracyjna Bielska-Białej z gminą Kozy,



- od południa – Dolina Złotego Potoku i linia na północ od zabudowań Osiedla Langiewicza – granica z osiedlem samorządowym Straconka oraz Złote Łany,
- od zachodu – nieregularna linia w pobliżu ulicy Krynicznej, Tkaczy i Świerkowej, ulica Krakowska, ulica Róż i ścieżka stanowiąca przedłużenie ulicy Przybyszewskiego – granica z osiedlami samorządowymi Grunwaldzkie i Biała Krakowska.



Osiedle Lipnik ma powierzchnię 8,93 km² i jest dzielnicą o charakterze przedmiejskim z przewagą rozproszonej zabudowy jednorodzinnej, która rozwija się na skutek procesów suburbanizacyjnych. W jego ramach wyróżnia się: Lipnik Dolny, Lipnik Górny, Wróblowice oraz Osiedle Lipnickie. Lipnik leży na Pogórzu Śląskim u podnóża Beskidu Małego. Tereny górskie wchodzi w skład Parku Krajobrazowego Beskidu Małego. W latach 60-tych XX wieku na terenie wyeksploatowanego kamieniołomu w Lipniku Górnym utworzono miejskie wysypisko śmieci. W 2006 r. w jego okolicę przeniesiono schronisko dla bezdomnych zwierząt. Wygląd centralnej części dzielnicy uległ całkowitemu przeobrażeniu w związku z przeprowadzoną w latach 2008 – 2011 budową północno-wschodniej obwodnicy Bielska-Białej, która stanowi część drogi ekspresowej S1. Droga przedzieliła historyczne centrum dawnej wsi, tworząc barierę między głównym placem z domem kultury, budynkiem szkoły podstawowej i pętlą autobusową a górującym nad nim kościołem parafialnym. W bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza ewangelickiego i kaplicy powstał węzeł drogowy Bielsko-Biała Lipnik, gdzie S1 krzyżuje się z drogą krajową nr 52 czyli ulicą Krakowską.

W skład obrębu ewidencyjnego Lipnik wchodzi min. dzielnica zwyczajowa i pokrywająca się z nią jednostka pomocnicza gminy o nazwie Złote Łany, w której znajduje się budynek mieszkalny przy ul. Osadniczej 8. Jest to teren położony na południowym wschodzie od centrum miasta Bielsko-Biała na stokach wzgórza o tej samej nazwie (380 m n.p.m.). Granice Złotych Łanów, jako jednostki pomocniczej, wyznaczają:

- od strony zachodniej ulica Żywicka,
- od strony południowej: początkowy i końcowy odcinek ulicy Łagodnej oraz nieregularna linia biegnąca w rejonie ulicy Akademii Umiejętności, Dobrej i za budynkiem Szkoły Podstawowej nr 33,

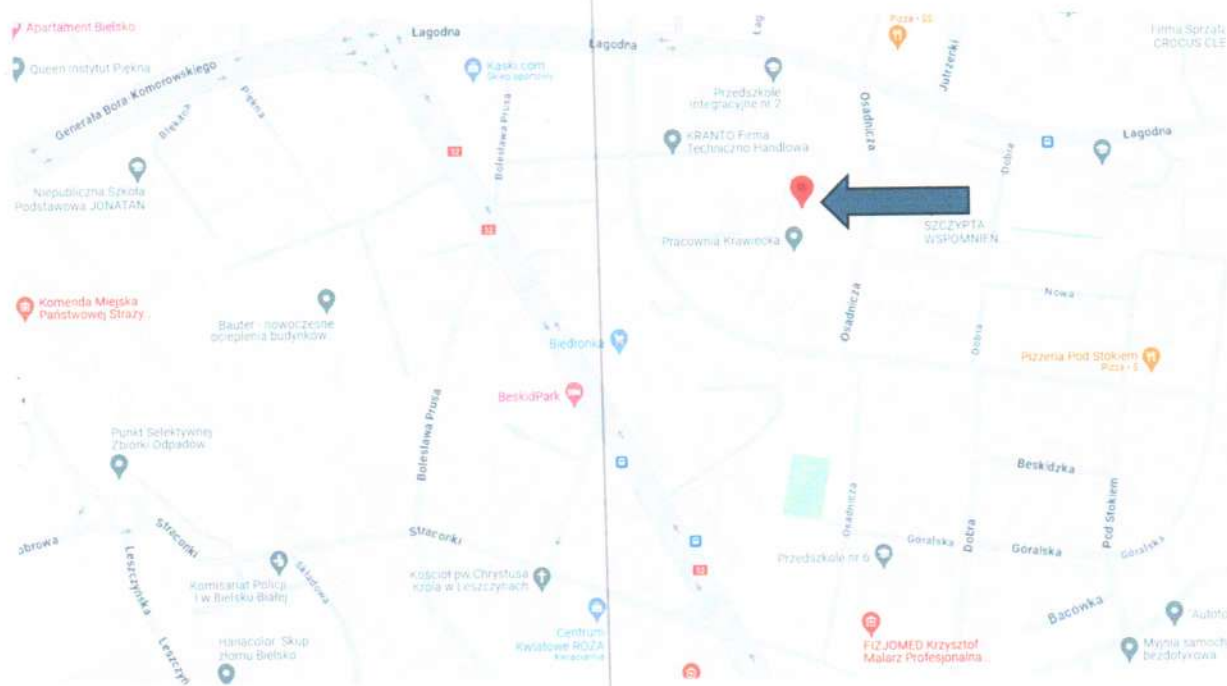


- od strony wschodniej linia prosta na przedłużeniu ulicy Brackiej,
- od strony północnej na środkowym odcinku ulica Tuwima lub linia zbliżona do niej.

Urbanizacja dzielnicy rozpoczęła się w okresie międzywojennym i była w początkowym okresie skoncentrowana na zabudowie jednorodzinnej w pobliżu ulicy Żywieckiej. W latach 70-tych wybudowano wielokąpłowe osiedle Złote Łany wraz z zapleczem usługowym według projektu Zbigniewa Niklewicza. Piętnaście lat później zaczęło powstawać w rejonie ulicy Urodzajnej i Złotych Kłosów Osiedle Langiewicza według projektu Stanisława Gawłasa, którego rozbudowę kontynuowano w latach 90-tych i w XXI wieku w formie inwestycji deweloperskich. W 2002 utworzone zostało osiedle (w rozumieniu jednostki pomocniczej gminy) o nazwie Złote Łany obejmujące cały obszar dzielnicy.

5.2.3. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA

Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym położonym blisko południowo-zachodniej granicy dzielnicy Złote Łany w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”.



Budynek wielorodzinny o numerze 1700 to blok jednoklatkowy, tzw. „punktowiec”, położony przy ul. Osadniczej 8. Położony jest w oddaleniu ok. 40 m. od ulicy Osadniczej w otoczeniu bloków 5-kondygnacyjnych oraz zabudowy jednorodzinnej od strony zachodniej.

Ulica Osadnicza, która na tym odcinku jest oświetloną drogą asfaltową z chodnikiem dla pieszych po wschodniej stronie oraz licznymi miejscami parkingowymi dla mieszkańców po zachodniej stronie ulicy, stanowi jednokierunkowy łącznik pomiędzy ulicami Łagodną i Akademii Umiejętności.





Bezpośredni dojazd do bloku przy Osadniczej 8 stanowi asfaltowa droga wewnętrzna z licznymi miejscami parkingowymi w bezpośrednim sąsiedztwie bloku. Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum miasta Bielska-Białej wynosi ok. 2,5 km. Czas dojazdu własnym środkiem transportu wynosi około 20 minut, w czasie szczytu komunikacyjnego może wynieść ok 40 minut. Dojazd w okolice budynku umożliwia autobusowy transport publiczny. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej znajduje się w odległości ok. 200 m od przedmiotowej nieruchomości na ul. Łagodnej lub w odległości ok. 300 m na ul. Żywieckiej. Stacja kolejowa Bielsko-Biała Leszczyny znajduje się w odległości około 600 m.

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się dobrze rozwinięta sieć placówek handlowo-usługowych. W niewielkiej odległości, ok. 150 m, znajduje się supermarket – Biedronka. W okolicy znajdują się również obiekty handlowo-usługowe, min. sklep z akcesoriami samochodowymi, stomatologia dziecięca, stacja paliw Orlen, przychodnia weterynaryjna oraz Pizzeria pod Stokiem. W promieniu ok. 300 m od bloku znajdują się liczne placówki oświatowe: Szkoła Podstawowa nr 33, Przedszkole nr 6, Przedszkole Integracyjne nr 2 oraz Niepubliczna szkoła Podstawowa JONATAN.

W odległości ok. 400 m w kierunku południowym znajduje się teren Bulwarów Straceńskich, przez który biegnie nurt potoku Straconka. Jednocześnie obszar ten, po przejściu rewitalizacji, stanowi teren rekreacyjny, zarówno dla mieszkańców okolicznych osiedli, jak i dla pozostałych mieszkańców Bielska-Białej i turystów. W odległości ok. 300 m. w kierunku północnym od Osadniczej 8 znajduje się teren ROD Złote Łany.

Teren wokół budynku, w którym znajduje się lokal jest nieogrodzony i zagospodarowany zielenią. Bezpośredni dostęp do budynku zapewnia asfaltowa droga wewnętrzna.



Od strony zachodniej, wzdłuż ciągu bloków położonych przy ulicy Osadniczej biegnie ciąg pieszy wyłożony kostką, który stanowi łącznik pomiędzy ulicami Łagodną a Akademii Umiejętności.



W pobliżu budynku znajduje się plac zabaw dla dzieci.



Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się lokal nr 16, wybudowany został w technologii wielkiej płyty. Zgodnie z informacją, jaka została przekazana przez przedstawiciela Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”, ściany zewnętrzne wykonane zostały w systemie W70 z płyt prefabrykowanych wielowarstwowych o grubości 27 cm w odniesieniu do ścian szczytowych i 20 cm w odniesieniu do ścian nośnych osłonowych. Ściany zewnętrzne budynku zostały ocieplone w 2009 r. styropianem o grubości 8 cm. Stropy wykonane z płyt prefabrykowanych wielokanałowych wys. 22 cm, dach pokryty płytami dachowymi panwiowymi wysokości 24 cm, ocieplonych granulem z wełny mineralnej grubości 10-20 cm. Budynek został odebrany po zakończeniu prac budowlanych w 1976 r. Jest to budynek 5-kondygnacyjny, w całości podpiwniczony, 1-klatkowy, tzw. „punktowiec”. Obiekt nie jest wyposażony w windę. Przed wejściem do budynku na klatce zamontowana jest instalacja domofonowa. Zgodnie z informacjami uzyskanymi ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany” budynek jest wyposażony w następujące instalacje: gazową, elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (węzeł ciepły o mocy 59 kW), ciepłej wody użytkowej (gazowy podgrzewacz przepływowy). Ogólny stan budynku przyjęto jako dobry.



5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Lokal położony jest na 4 piętrze (5 kondygnacji) 1-klatkowego budynku składającego się z 5 kondygnacji naziemnych. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 54,24 m² (powierzchnię przyjęto zgodnie z informacją uzyskaną ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”).

Zgodnie z rzutem lokalu mieszkalnego, co zostało potwierdzone podczas oględzin w dniu 27.01.2024 r. lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju o następujących powierzchniach użytkowych:

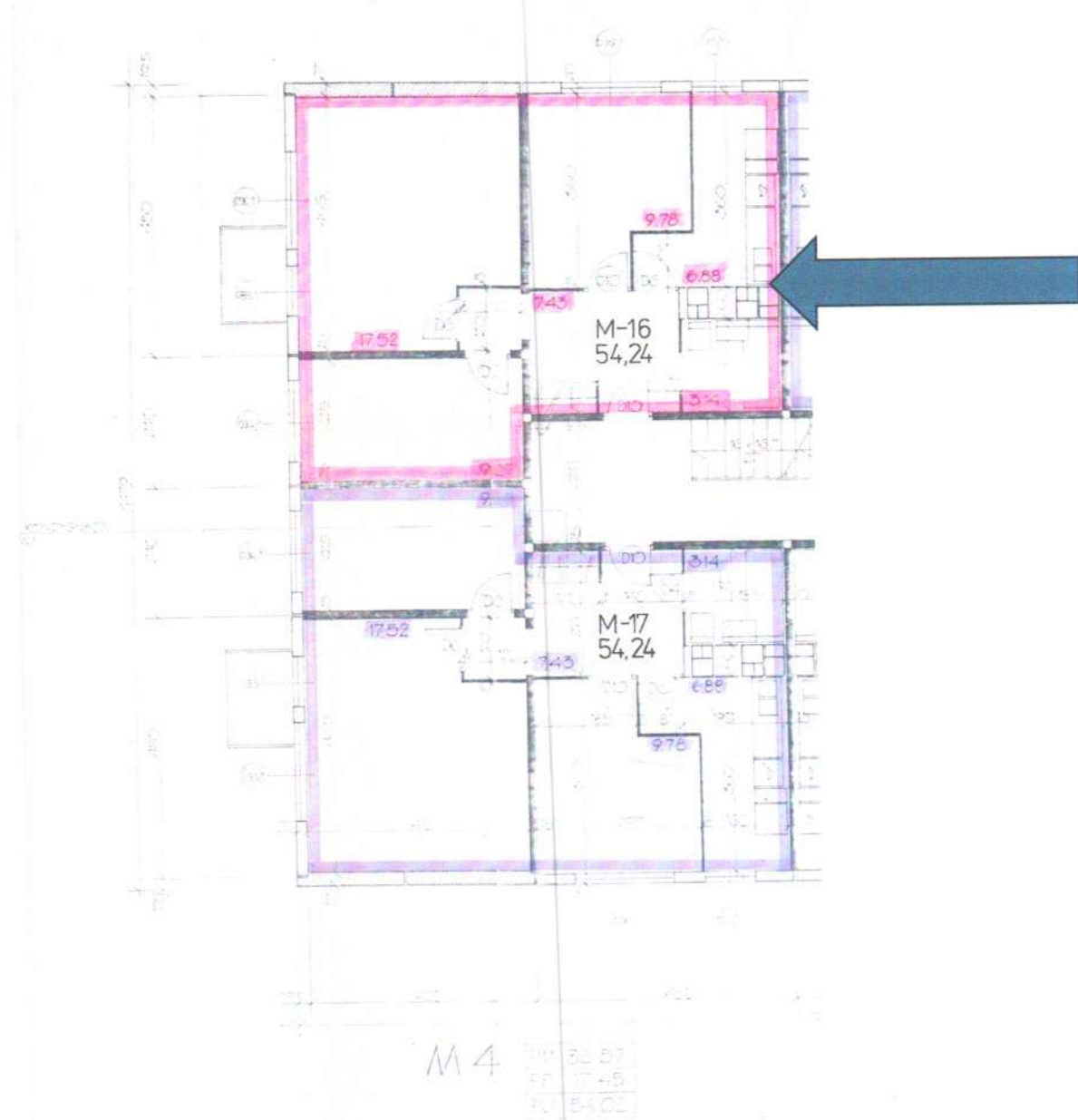
- 1 pokój – 9,78 m²,
 - 2 pokój – 17,52 m²,
 - 3 pokój – 9,27 m²
 - Kuchnia – 6,88 m²,
 - Łazienka z ubikacją – 3,14 m²,
 - Przedpokój – 7,43 m²
- Razem: 54,02 m²

Różnica wynosząca 0,22 m² wynika ze zmiany stosowanych do wyliczenia powierzchni użytkowej lokalu norm. Obmiar wg PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”, która obowiązywała powszechnie do 1999 r. był wykonywany na poziomie 1 m nad podłogą i w stanie surowym (tzn. bez tynków i okładzin) a do powierzchni pomieszczeń doliczana była powierzchnia wnęk w ścianach powyżej 0,1 m². Natomiast obmiar wg PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, która obecnie obowiązuje jest wykonywany na poziomie podłogi i w stanie całkowicie wykończonym a wnęk w ścianach się nie dolicza się do powierzchni. W pomieszczeniu kuchni znajduje się wnęka w ścianie o powierzchni 0,22 m², co stanowi różnicę w podanej powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Do lokalu przylega balkon. Mieszkanie jest rozkładowe.



Poniżej przedstawiony został rzut fragmentu 4 piętra (otrzymany ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”), na którym pokazany jest lokal nr 16.



Elementy wykończenia lokalu:

pokój	Stolarka okienna – PCV Stolarka drzwiowa – drzwi płytynowe Podłoga – panele Ściany – gładź, malowane
pokój	Stolarka okienna – PCV Stolarka drzwiowa – drzwi płytynowe Podłoga – panele Ściany - gładź, malowane



pokój	Stolarka okienna – PCV Stolarka drzwiowa – drzwi pływcinowe Podłoga – panele Ściany – tapeta
Kuchnia	Stolarka okienna – PCV Stolarka drzwiowa – drzwi harmonijkowe Podłoga – wykładzina PCV Ściany – gładź, malowane, jedna ze ścian pokryta tapetą, na części glazura Sufit – klejone panele
łazienka z ubikacją	Stolarka drzwiowa – drzwi pływcinowe, Podłoga – terakota Ściany – glazura
przedpokój	Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe – antywłamaniowe Gerda Podłoga – terakota Ściany – tapeta

Lokal jest wyposażony w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjna, ciepłej wody użytkowej (opomiarowana), elektryczna, gazowa, centralnego ogrzewania, domofonowa.

Lokal na dzień oględzin jest zamieszkały.

Szacowanie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wykonane jest na dzień 27.01.2024 r. i na ten dzień przyjęto stan przedmiotowego lokalu.

Standard wykończenia lokalu – przeciętny.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Budynek nr 1700 położony przy ul. Osadniczej 8, w którym znajduje się lokal nr 16, położony jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z zapisami Uchwały nr XV/276/2016 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bielska-Białej teren, na którym znajduje się działka ewidencyjna nr 345/184 oznaczony jest symbolem MW, dla którego ustalono przeznaczenie:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.





<https://imapa.um.bielsko.pl/#/giportal>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Główny Urząd Statystyczny w dokumencie "Obrót nieruchomościami w 2022 roku" podaje dane m.in. o transakcjach dotyczących sprzedaży lokali. Według informacji zgromadzonych przez statystyków, w 2022 r. zarejestrowano 208 089 transakcji kupna/sprzedaży lokali, o 19,1 % mniej niż w roku 2021. Zgodnie z danymi GUS (według danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości na dzień 19 maja 2023) odnotowano w 2022 r. 232 086 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowymi. Wartość przedmiotowych transakcji wyniosła 87 993 mln zł, o 5,7 % mniej niż w roku 2021. Największy udział w ogólnej liczbie transakcji wynoszącej 489 971 stanowiły min. nieruchomości lokalowe zawarte w województwach dolnośląskim, pomorskim, wielkopolskim i mazowieckim.

Procentowy udział transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych w województwie śląskim w roku 2022 na tle wszystkich transakcji wyniósł 43 %.

Zgodnie z danymi GUS w roku 2021 w Bielsku-Białej zarejestrowano 1 075 transakcji rynkowych lokali mieszkalnych w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN) z czego 781 transakcji dotyczyło rynku wtórnego. Mediana cen transakcyjnych wynosiła 5 484 zł/m² (wyższa wartość niż w województwie śląskim oraz na terenie całego kraju), natomiast średnia cena transakcyjna dla lokali mieszkalnych wyniosła 5 276 zł/m² (wyższa wartość niż na terenie województwa śląskiego, jednak niższa niż średnia wartość na terenie całego kraju). Średnia wartość cen transakcyjnych lokali mieszkalnych różniła się w



zależności od powierzchni (najwyższa 5 981 zł/m² kształtowała się dla mieszkań o powierzchni do 40 m² a najniższa 4 366 zł/m² dla mieszkań powyżej 80,1 m²). Najwięcej transakcji na rynku wtórnym zarejestrowano dla lokali mieszkalnych o powierzchni od 40,1 do 60 m².

Zgodnie z danymi GUS, na dzień 31.12.2022 r., całkowite zasoby mieszkaniowe w Bielsku-Białej wynosiły 76 188 nieruchomości lokalowych co na każde 1000 mieszkańców daje 457 mieszkań. Jest to wartość większa od wartości dla województwa śląskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,23 % mieszkań jest przyłączonych do wodociągu, 98,21 % nieruchomości jest wyposażonych w ustęp splukiwany, 98,4 % mieszkań posiada łazienkę, 89,18 % korzysta z centralnego ogrzewania a 88,79 % z gazu sieciowego.

Należy jednak pamiętać, że rok 2022 był całkowicie odmienny od roku 2021. Wybuch wojny na Ukrainie, który spowodował masową ucieczkę ludności cywilnej, rosnąca inflacja, która w październiku, w ujęciu rok do roku osiągnęła poziom 17,9 % oraz wprowadzone ograniczenia w uzyskaniu kredytów hipotecznych i wysokie stopy procentowe spowodowały wyhamowanie trendu wzrostowego na rynku nieruchomości. Po roku zawirowań, w I kwartale 2023 r., na rynek powrócił optymizm a sprzedaż osiągnęła bardzo dobry kwartalny rezultat. Większość uczestników rynku spodziewa się w najbliższych miesiącach dalszego wzrostu popytu związanego zarówno z nowym programem mieszkaniowym, jak i przyspieszeniem zakupów gotówkowych. Można spodziewać się także wyraźnego zwiększenia podaży, ale także podnoszenia cen najbardziej poszukiwanych mieszkań. Początek I kwartału 2023 r. to reakcja rynku na zapowiedź uruchomienia „kredytów za 2%” dla osób kupujących pierwsze mieszkania i kolejna fala zakupów gotówkowych. To także wycofanie rekomendacji KNF dotyczących zasad liczenia zdolności kredytowej dla kredytów o okresowo stałej stopie, czego efekty zobaczymy zapewne w akcji kredytowej w II kwartale i później.
Źródło: Rynek mieszkaniowy w Polsce – raport kwartalny | JLL

Na potrzeby przedmiotowej wyceny określono następujące dane o rynku:
rodzaj rynku – rynek spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
obszar rynku – miasto Bielsko-Biała, zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”
okres badania cen - od lutego 2023 r. do stycznia 2024 r.

Źródła informacji – dane otrzymane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany” w Bielsku-Białej w dniu 13.02.2024 r.

Na potrzeby przedmiotowego opracowania analizę rynku zawężono do występującego na rynku wtórnym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Ze względu na wystarczającą ilość transakcji spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, jakie wystąpiły w przeciągu ostatniego roku na obszarze działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany” zawężono badany rynek do przedmiotowego obszaru. Na podstawie otrzymanych danych należy stwierdzić, że wykazane w posiadanej bazie transakcje charakteryzują się różnorodnością a ceny poszczególnych lokali mieszkalnych uzależnione są od ich lokalizacji szczegółowej, powierzchni lokalu mieszkalnego, położenia na piętrze czy też standardu technicznego budynku, w którym się on znajduje.

Analizując dane otrzymane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany” pod względem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wyłoniono 14 wiarygodnych transakcji kupna – sprzedaży.

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zakres przedmiotowego opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 16 położonego w Bielsku-Białej, przy ul. Osadniczej 8.



Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, tj.:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 438, 1463, 1681),

a w szczególności cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostateczną informację co do cen oraz cen nieruchomości podobnych wykorzystanych do porównań w przedmiotowym operacie szacunkowym określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla jego aktualnego sposobu użytkowania.

W art.151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami zdefiniowana została wartość rynkowa nieruchomości, którą 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.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane są częstym przedmiotem transakcji na rynku, znane są cechy poszczególnych nieruchomości, od których uzależniona jest cena zakupu a także warunki przeprowadzanych transakcji W związku z tym istnieją przesłanki do zastosowania podejścia porównawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie z zapisami art. 153 ust.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”. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej lub metodę analizy statystycznej rynku.

Paragraf 8.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii opisuje sposób szacowania przy zastosowaniu metody porównywania parami. „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”.

Paragraf 8.2 określa, iż przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań z badanego rynku przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wystarczająca liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany” świadczy o tym, że wyceniana nieruchomość jest typowa dla badanego rynku. W związku z tym oraz uwzględniając aktualnie obowiązujące przepisy prawa do oszacowania wartości udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym



własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla jego aktualnego sposobu użytkowania zostało zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Z uwagi na niewielką liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na lokalnym rynku oraz znaczne zróżnicowanie atrybutów nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży w badanym okresie brak było możliwości obliczenia wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Do obliczeń wartości nieruchomości przyjęto ceny bez aktualizowania ich na datę wyceny.

W tabeli poniżej przedstawiony został zbiór transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowanych na analizowanym rynku w badanym okresie czasu.

Data transakcji	Ulica	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena m ² [PLN]
25.01.2024	Akademii Umiejętności 79	1	52,91	491 500	9289
18.01.2024	Osadnicza 7	18	44,28	389 000	8785
16.01.2024	Akademii Umiejętności 44	12	47,4	359 000	7574
13.12.2023	Żywiecka 106	5	58,99	410 000	6950
07.11.2023	Łagodna 32	34	50,7	290 000	5720
26.10.2023	Osadnicza 5	7	50,24	300 000	5971
02.10.2023	Osadnicza 7	18	44,28	326 000	7362
28.09.2023	Lenartowicza 19	24	53,9	250 000	4638
22.06.2023	Prusa 3	13	52,72	357 000	6772
05.06.2023	Prusa 3	19	58,99	350 000	5933
27.04.2023	Osadnicza 10	3	54,24	310 000	5715
19.04.2023	Łagodna 29	18	59,78	299 000	5002
13.02.2023	Karowa 8	10	56,5	280 000	4956
04.01.2023	Akademii Umiejętności 78	19	52,91	275 000	5198

Transakcje zaznaczone kolorem szarym, jako skrajne, nie zostały brane pod uwagę w trakcie dalszej analizy. Uzyskana baza cen transakcyjnych jest zróżnicowana.

Do kolejnego etapu analizy wybrano nieruchomości najbardziej podobne ze zbioru wszystkich cen transakcyjnych:

Data transakcji	Ulica	Numer	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena m ² [PLN]
13.12.2023	Żywiecka 106	5	58,99	410 000	6950
22.06.2023	Prusa 3	13	52,72	357 000	6772
27.04.2023	Osadnicza 10	3	54,24	310 000	5715



Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz preferencji potencjalnych nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ustalono, iż do cech rynkowych mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości należy zaliczyć:

Lokalizacja szczegółowa	25%
Stan techniczny budynku	20%
Położenie na piętrze	20%
Powierzchnia użytkowa mieszkania	35%
Suma poprawek	100%

Procentowy udział wyżej wymienionych cech mających wpływ na ceny nieruchomości przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość wycenianej nieruchomości został ustalony na podstawie analizy badanego rynku oraz preferencji nabywców.

Cechy te mają następującą charakterystykę:

Cecha	Ocena	Charakterystyka
Lokalizacja szczegółowa	korzystna	Nieruchomość położona przy ulicy wewnątrz osiedla (zmniejszone natężenie hałasu wywołanego ruchem kołowym); bliski dostęp do komunikacji miejskiej, w bliskim sąsiedztwie obiekty handlowo - usługowe, oświatowe, opieki zdrowotnej, bliskość terenów zielonych.
	niekorzystna	Nieruchomość położona bezpośrednio przy ciągu komunikacyjnym o dużym natężeniu ruchu (dyskomfort w postaci hałasu); bezpośredni dostęp do komunikacji miejskiej, bezpośredni dostęp do obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, opieki zdrowotnej.
Stan techniczny budynku	dobry	Budynek wybudowany przy zastosowaniu materiałów budowlanych dobrej jakości, znajdujący się w dobrym stanie technicznym, po generalnym remoncie obejmującym m.in. termomodernizację, wymianę dachu, remont elewacji, wymianę okien i instalacji, nie wykazujący zużycia technicznego. Budynek do 5 kondygnacji naziemnych.
	przeciętny	Budynek wybudowany przy użyciu standardowych materiałów, po częściowym remoncie obejmującym m.in. wymianę instalacji i stolarki okiennej. Elewacja wymagająca odnowienia. Blok powyżej 5 kondygnacji z tzw. „płyty” po termoizolacji.
Położenie na piętrze	korzystne	Lokal mieszkalny położony na pierwszym lub drugim piętrze
	niekorzystne	Lokal mieszkalny położony na parterze i powyżej drugiego piętra w budynku bez windy.
Powierzchnia użytkowa mieszkania	korzystna	Lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 50m ²
	niekorzystna	Lokal mieszkalny o powierzchni poniżej 50m ²



Ocena cech nieruchomości wycenianej oraz poszczególnych nieruchomości przyjętych do porównań:

	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Adres nieruchomości	Bielsko-Biała, ul.Osadnicza 8 m.16	Bielsko-Biała, ul.Żywiecka 106 m.5	Bielsko-Biała, ul. Prusa 3 m.13	Bielsko-Biała, ul.Osadnicza 10 m.3
Cena transakcyjna [PLN]		410 000	357 000	310 000
Cena 1 m² [PLN/m²]		6 950	6 772	5 715
Lokalizacja szczegółowa	Blok, w którym znajduje się wyceniany lokal, położony jest wewnątrz osiedla; otoczony jest zielenią; w pobliżu znajdują się przystanki autobusowe komunikacji miejskiej w bliskiej odległości znajdują się punkty handlowo-usługowe, placówki oświatowe oraz opieki zdrowotnej.	ocena cechy - niekorzystna	ocena cechy - korzystna	ocena cechy - korzystna
	ocena cechy - korzystna			
Stan techniczny budynku	Budynek mieszkalny 5-kondygnacyjny, wybudowany został w technologii wielkiej płyty, stan techniczny dobry, wykonana została termomodernizacja	ocena cechy - dobry	ocena cechy - dobry	ocena cechy - dobry
	ocena cechy - dobry			
Położenie na piętrze	Lokal mieszkalny znajduje się na 4 piętrze	ocena cechy - korzystne	ocena cechy - niekorzystne	ocena cechy - niekorzystne
	ocena cechy - niekorzystne			
Powierzchnia użytkowa mieszkania	54,24	ocena cechy - korzystna	ocena cechy - korzystna	ocena cechy - korzystna
	ocena cechy - korzystna			

Obliczenie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech:

Lokalizacja szczegółowa	25%	957,25
Stan techniczny budynku	20%	765,80
Położenie na piętrze	20%	765,80
Powierzchnia użytkowa mieszkania	35%	1340,15
Suma poprawek	100%	3829,00

Obliczenie delta C:

Cena max	8785
Cena min	4956
ΔC	3829



9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 16 przy ul. Osadniczej 8 w Bielsku-Białej, który szczegółowo został opisany w punkcie 5.3, przy zastosowaniu podejścia porównawczego oraz metody porównywania parami:

Bielsko-Biała, ul. Osadnicza 8 m.16									
powierzchnia w m ²	54,24								
poziom cen: luty 2024									
Cena max	8785								
Cena min	4956								
ΔC	3829								
Cechy porównawcze	waga cechy	Zakres kwotowy	Obiekt wyceniany	Nieruchomość 1	V	Nieruchomość 2	V	Nieruchomość 3	V
Cena 1m2 powierzchni	-			6 950,00		6 772,00		5 715,00	
Data transakcji	-		lut.24	gru.23		cze.23		kwi.23	
Lokalizacja szczegółowa	25%	957,25	korzystna	niekorzystna	957,25	korzystna		korzystna	
Stan techniczny budynku	20%	765,80	dobry	dobry		dobry		dobry	
Położenie na piętrze	20%	765,80	niekorzystne	korzystne	-765,85	niekorzystna		niekorzystne	
Powierzchnia użytkowa mieszkania	35%	1340,15	korzystna	korzystna		korzystna		korzystna	
Suma poprawek	100%	3829,00			191,40		0,00		0,00
Cena po korekcie				7 141,40		6 772,00 zł		5 715,00 zł	
Średnia cena 1m ² w zł			6 542,80 zł						
Wartość rynkowa nieruchomości w zł			354 881,47 zł						

Przyjęto wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na poziomie:

355 000 zł

(słownie zł: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy)

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Aktualna wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 16 położonego w Bielsku-Białej, przy ul. Osadniczej 8 określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami wynosi:

355 000 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy zł

Wartość udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu określony w podejściu porównawczym metodą porównywania parami wynosi:

59 000 zł

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy zł

Wycenę przeprowadzono przy uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania przewidzianego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wartość jednostkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego została określona na poziomie 6 543 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Otrzymana wartość mieści się w zakresie pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną a także jest bliska średniej cen jednostkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej



„Złote Łany”. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego objęte przedmiotową wyceną należy do rodzaju praw do nieruchomości, które są i mogą być przedmiotem obrotu. Wartości uzyskane w wyniku porównań nieruchomości podobnych odzwierciedlają stan lokalnego rynku lokalami mieszkalnymi.

W niniejszym opracowaniu wartość wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego określono przy użyciu podejścia porównawczego. W podejściu tym wartość określa się na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych transakcji sprzedaży obiektów porównawczych. Dla oszacowania wartości przeanalizowano transakcje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu występujące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany” i przyjęto atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę wielkości poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a szacowaną nieruchomością.

Analizując otrzymaną wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w podejściu porównawczym, należy stwierdzić, że wartość przedmiotowego prawa na dzień wyceny trafnie odzwierciedla stan lokalnego rynku obrotu lokalami mieszkalnymi. Nieznany jest jednak wpływ konfliktu zbrojnego na granicy RP oraz na Bliskim Wschodzie, obecnej inflacji oraz działań Rady Polityki Pieniężnej na poziom wartości nieruchomości w przyszłości.



11. KLAUZULE

- Niniejszy operat szacunkowy został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Operat szacunkowy, ani żaden jego fragment, nie może być powielany w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób, nie może być rozpowszechniany, bez uprzedniej pisemnej zgody autora operatu. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor operatu nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego operatu będzie połączona z innym opracowaniem.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy po potwierdzeniu jego aktualności poprzez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie przez autora przedmiotowego opracowania.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny; zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Autor przedmiotowego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości, na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego i Spółdzielnię Mieszkaniową „Złote Łany”. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych. W związku z czym autor przedmiotowego opracowania nie może udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.
- Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego przyjęto na podstawie danych uzyskanych ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Złote Łany”. Nie bierzemy odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli przekazane nam informacje są niezgodne ze stanem faktycznym.
- Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 27.01.2024 r. w obecności Zamawiającego a także matki i siostry upadłej.
- Dane dotyczące obiektów porównawczych pozostały utajnione w dyspozycji autora.

Łódź, 26 lutego 2024 r.



12. ZAŁĄCZNIKI

12.1. DANE PRZEKAZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „ZŁOTE ŁANY”



L.dz. 21/614/24

Bielsko-Biała 05.02.2024 r.

**Pani
Magdalena Kaczmarek
Rzecznawca Majątkowy**

magdakac@toya.net.pl

W odpowiedzi na pismo z dnia 29.01.2024 r. przekazujemy dane do sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej mieszkania przy ul. Osadniczej 8/16 w Bielsku-Białej.

- Rok odbioru budynku – 1976
- Rzut lokalu - scan
- Ściany zewnętrzne - W70 1 kl. płyty pref. wielowarstwowe gr. 27 cm szczytowe, nośne osłonowe gr. 20 cm, ocieplone styropianem gr. 8 cm (2009 r.)
- Budynek 5 kondygnacyjny podpiwniczony
- Stropy - płyty pref. wielokanałowe wys. 22 cm
- Dach - płyty dachowe panwiowe wys. 24 cm, ocieplone granulatem z wełny miner. gr. 10-20 cm
- Centralne ogrzewanie – węzeł ciepły o mocy 59 kW
- C.w.u. – gazowy podgrzewacz przepływowy
- Kondygnacja lokalu – 5
- Powierzchnia użytkowa lokalu – 54,24 m²
- Piwnica – 4,53 m²

Pozostałych informacji udziela właściciel lokalu.

Otrzymują:
1 x Adresat
1 x 21 w/m

Inspektor ds. centralnego
ogrzewania
Janusz Sztyr

KIF - KASOWA SPÓŁDZIELNIA
Gosp. w.w. z udziałem
I. Sztyr
Kaczmarek

1

Konto: PKO BP Bielsko-Biała nr 89 1020 1390 0000 6402 0018 1404

NIP: 547-005-03-86



Dotyczy odpowiedzi na pismo z numer 614 z dnia 30.01.2024r.

Pani **Anna Łosek-Karby** posiada udział wynoszący 1/6 części w spółdzielczym własnościowym prawie do mieszkania w zasobach Spółdzielni przy ul. Osadniczej 8/16 w Bielsku-Białej na podstawie **aktu poświadczenia dziedziczenia** sporządzonego przez notariusza Adrianę Szczygieł repertorium A numer **373/2016** z dnia **25.05.2016r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ZŁOTE ŁANY”
43-300 BIELSKO-BIAŁA
ul. Jutrzenki 22 - Tel. 459 08 00
Tel. Biuro 459 08 33

W Bielsku-Białym, dnia 30.01.2024r.
Anna Łosek-Karby
mgr Anna Łosek-Karby



12.2. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok od strony ul. Osadniczej – dojazd do nr 8



Widok drogi wewnętrznej od strony bloku w kierunku ul Osadniczej



Blok przy ul Osadniczej 8



Blok przy ul Osadniczej 8 – wejście do budynku



Widok klatki schodowej – 4 piętro



Wejście do mieszkania nr 16





Przedpokój



Druga część przedpokoj



Pokój



Pokój



Pokój



Kuchnia – widok od strony okna





Kuchnia – widok od wejścia



Łazienka – biały montaż



Łazienka – widok od wejścia



12.3. UBEZPIECZENIE OC



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1085162165

1	Okres ubezpieczenia: od 29.08.2023 r. godz. 17:34 do 28.08.2024 r.	
2	Ubezpieczający: MAGDALENA KACZMAREK Adres korespondencyjny: PIOTRKOWSKA 204/210 m. 112, 90-369 ŁÓDŹ E-mail: Nicustalony	Telefon: +48508273134 PESEL: 74061103082
3	Ubezpieczony: MAGDALENA KACZMAREK Adres zamieszkania: PIOTRKOWSKA 204/210 m. 112, 90-369 ŁÓDŹ E-mail: Nicustalony	Telefon: +48508273134 PESEL: 74061103082
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna
4	Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy: 200 000 PLN Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe: 200 000 PLN
Postanowienia dodatkowe Klauzula zniszczenia, uszkodzenia, zaginięcia dokumentów (klauzula nr 61)		Podlimit: 20 000 PLN
5	Składka łączna: 490,00 PLN Składka została opłacona w całości.	
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r., ze zmianami uchwałą nr UZ/211/2018 z dnia 6	lipca 2018 r.
Postanowienia dodatkowe		
7	Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 61 Rozszerzenie zakresu odpowiedzialności cywilnej o szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu i utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU oraz za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, strony postanowily rozszerzyć zakres ubezpieczenia o odpowiedzialność cywilną za szkody polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu albo utracie dokumentów powierzonych ubezpieczonemu w związku z wykonywaniem czynności zawodowych objętych zakresem ubezpieczenia. 2. Zakresem ochrony nie są objęte szkody o charakterze kolekcjonerskim, zbiorczym lub unikatowym. 3. Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje wyłącznie koszty poniesione na odwołanie dokumentów. Klauzula Nr 72	Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą postanowień (OWU), PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek ujawnienia wiadomości poufnej; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przeobrażenia waluty
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TF1 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Akor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem przekazów głoskowych (informacja telefoniczna, komunikatory głosowe i VR). 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TF1 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Akor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS, MMS). 5. <input type="checkbox"/> * 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 umową zawartą lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS, MMS lub e-mail, na wskazany przez danej numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, jeżeli nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych, podmiotom z grupy PZU tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TF1 PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Akor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zliczające do dokonania	preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiana odpowiedniej oferty. 8. Oświadczam, że otrzymałem/otrzymałem informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacyjnym o Administracji danych osobowych. 9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pami/Pani danych osobowych jest zgoda, ma Pan/Pani prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłać e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres: PZU, ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input type="checkbox"/> W celu oznaczenia zgody: Pełne nazwy spółek: PZU SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA – Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA – Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TF1 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. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-960 Warszawa; Akor Bank SA – Akor Bank Spółka Akcyjna, ul. Ewangelistów 180, 02-232 Warszawa; TWA PZU – Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa

DSP/P/1085162165/7604/pc:100000503761615/BE20

Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 576-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 332 330 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DROPCZA/21/11, 02/10230829.1734/prod/pz/25-281906541.31/1.E/pc:100000503761615



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

- 9**
1. Do OWU, mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia i umowy ubezpieczenia obowiązkowego, wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o postępowaniu rezydywalnym, sporów konsumpcyjnych, ubezpieczeń dla PZU SA do początkowego rozpatrzenia sporów jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
 2. 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 oprócz 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 zadanie PZU SA ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej czynności.

3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że siłą niniejszej polisy składki ubezpieczeniowej PZU SA wysłać ma na adres pocztu elektronicznej, strony ubezpieczający, podać przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi aktualności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może złożyć skadkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

MAGDALENA KACZMAREK
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48508273134

Dodatkowych informacji udzieli:

CJK UBEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. TATRZAŃSKA, 93-279 i ODZ

Data zawarcia umowy: 29.08.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń przekaż mi inne informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań oraz do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.


Peczet i podpis ubezpieczającego

MAGDALENA KACZMAREK
Ubezpieczający


Peczet i podpis ubezpieczającego do polisy


Peczet i podpis przedstawiciela PZU SA



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

DSP/P/1085162165/7604/pc:100000503761615/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

