



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO – SPÓŁDZIELCZEGO
WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENI 5566**

Jastrzębie Zdrój ul. Zielona 34/8



PIEKARY ŚL. 09.07.2020 r.





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Jastrzębie Zdrój ul. Zielona 34/8
Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny nr 8, położony w Jastrzębiu przy ul. Zielonej 34, o powierzchni użytkowej 47,05 m ² . Zakres wyceny obejmuje ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 8 położonego w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Zielonej 34, będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos” w Jastrzębiu Zdroju, dla którego to prawa nie urządzono księgi wieczystej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na potrzeby postępowania upadłościowego
Księga Wieczysta lokalu	nie urządzono
Powierzchnia użytkowa	47,05 m ² .
Oszacowana wartość rynkowa swpdl	134 000 zł /sto trzydzieści cztery tysiące złotych/
Oszacowana wartość dla wymuszonej sprzedaży	107 200 zł /sto siedem tysięcy dwieście złotych/
Data na którą określono wartość	09.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	09.07.2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU SZACOWANEGO LOKALU	5
6.1. STAN PRAWNY	5
6.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	5
6.3. OPIS SZACOWANEGO LOKALU	6
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	12
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	15
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ	15
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI	16
9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE NAJWYŻSZEJ I NAJNIŻSZEJ W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	18
9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	18
9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA LOKALU	19
10. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	19
11. WNIOSKI Z WYCENY	20
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA	21
13. ZAŁĄCZNIKI	21



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny nr 8, położony w Jastrzębiu przy ul. Zielonej 34, o powierzchni użytkowej 47,05 m².

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 8 położonego w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Zielonej 34, będące w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos” w Jastrzębiu Zdroju, dla którego to prawa nie urządzono księgi wieczystej.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla celów postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie z dnia 04.07.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. 2019 poz. 498).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 07.07.2020 r.
- zaświadczenia SM „Jas-Mos” oraz akty notarialne
- informacje uzyskane od Zlecającego
- dane z aktów notarialnych i własnej bazy rzeczoznawcy majątkowego



- informacje o cenach ofertowych uzyskane z biur pośrednictwa oraz portali internetowych.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	07.07.2020 r.
Data na którą określono wartość	09.07.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	07.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu	09.07.2020 r.

6. Opis i określenie stanu szacowanego lokalu

6.1. Stan prawny

Dla szacowanego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej nie urządzono księgi wieczystej. Z dokumentów przedstawionych rzeczoznawcy majątkowemu wynika, że lokal nr 8 położony w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Zielonej 34, o powierzchni 47,05 m² jest przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos”. Prawo to przysługiwało na podstawie przydziału nr 2346 z dnia 12.11.1997 r. pani Władysławie Wójcik. Władysława Wójcik zmarła 10.12.2019 r. i na podstawie testamentu z dnia 23.01.2015 r. otwartego dnia 03.07.2020, potwierdzonego aktem poświadczenia dziedziczenia nr rep. A. 6115/2020 z dnia 03.07.2020 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 8 położonego w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Zielonej 34 przysługuje p. Marzenie Agnieszce Makuch.

6.2. Uwarunkowania planistyczne

Przeznaczenie ustalono, zgodnie a art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UCHWAŁA Nr XII/130/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C81 w Jastrzębiu Zdroju, oznacza teren na którym położony jest szacowany lokal symbolem 13MW i określa jego przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



6.3. Opis szacowanego lokalu

Lokalizacja ogólna



Jastrzębie-Zdrój leży w południowej części województwa śląskiego niedaleko granicy państwa z Republiką Czeską. Odległość od Warszawy wynosi 370 km, od Katowic - 60 km i od drogi szybkiego ruchu Katowice - Wisła 10 km. Bliskość Beskidów oraz niewielkie odległości od popularnych miejscowości wypoczynkowych są dla mieszkańców Jastrzębia-Zdroju oraz osób odwiedzających miasto istotnym elementem stanowiącym o jego atrakcyjności (Brenna - 38 km, Ustroń - 41 km, Wisła - 49 km).

Geograficznie miasto położone jest w południowej części Wyżyny Śląskiej na Płaskowyżu Rybnickim oddzielającym Kotlinę Raciborską od Kotliny Oświęcimskiej. Obszar płaskowyżu odznacza się urozmaiconą, pagórkowatą rzeźbą terenu. Część zachodnia opada tarasowo w kierunku doliny Olzy, a w części wschodniej przechodzi w krajobraz szeroki i płaski, opadający do doliny Wisły. Większa część miasta leży na terenie pagórkowatym o przebiegu równoleżnikowym, na wyniesieniach nie przekraczających 290 m n.p.m.

Główną gałęzią przemysłu w Jastrzębiu jest górnictwo węgla kamiennego. Znajdują się tu trzy czynne kopalnie zrzeszone w Jastrzębskiej Spółce Węglowej. Dawniej na terenie miasta działało pięć kopalń: Pniówek, Moszczenica, Jastrzębie, Borynia i Zofiówka. Kopalnia Jas-Mos powstała z połączenia Moszczenicy i Jastrzębia, a Pniówek został włączony do Pawłowic. Nieopodal Jastrzębia, od strony północno-zachodniej przebiega autostrada A1. Jastrzębska Spółka Węglowa S.A. jest największym pracodawcą w regionie, a także podmiotem skutecznie działającym na globalnym rynku paliw energetycznych. Kondycja spółki mocno oddziałuje na sytuację społeczno-ekonomiczną miasta. Równocześnie samorząd cały czas aktywnie działa w celu przyciągnięcia inwestycji z sektora produkcyjnego oraz wyspecjalizowanych usług, w czym pomocne jest usytuowanie w Jastrzębiu Zdroju podstrefy Jastrzębsko-Żorskiej Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Strefa posiada zdolność przyciągania inwestorów, jednak miasto postrzegane jest jako miasto górnicze, co przekłada się na trudności w pozyskaniu dużego i ważnego inwestora spoza tej branży. Monokultura przemysłowa wpływa także na występowanie dużych dysproporcji na rynku pracy - poziom aktywności zawodowej kobiet jest znacznie mniejszy niż mężczyzn.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

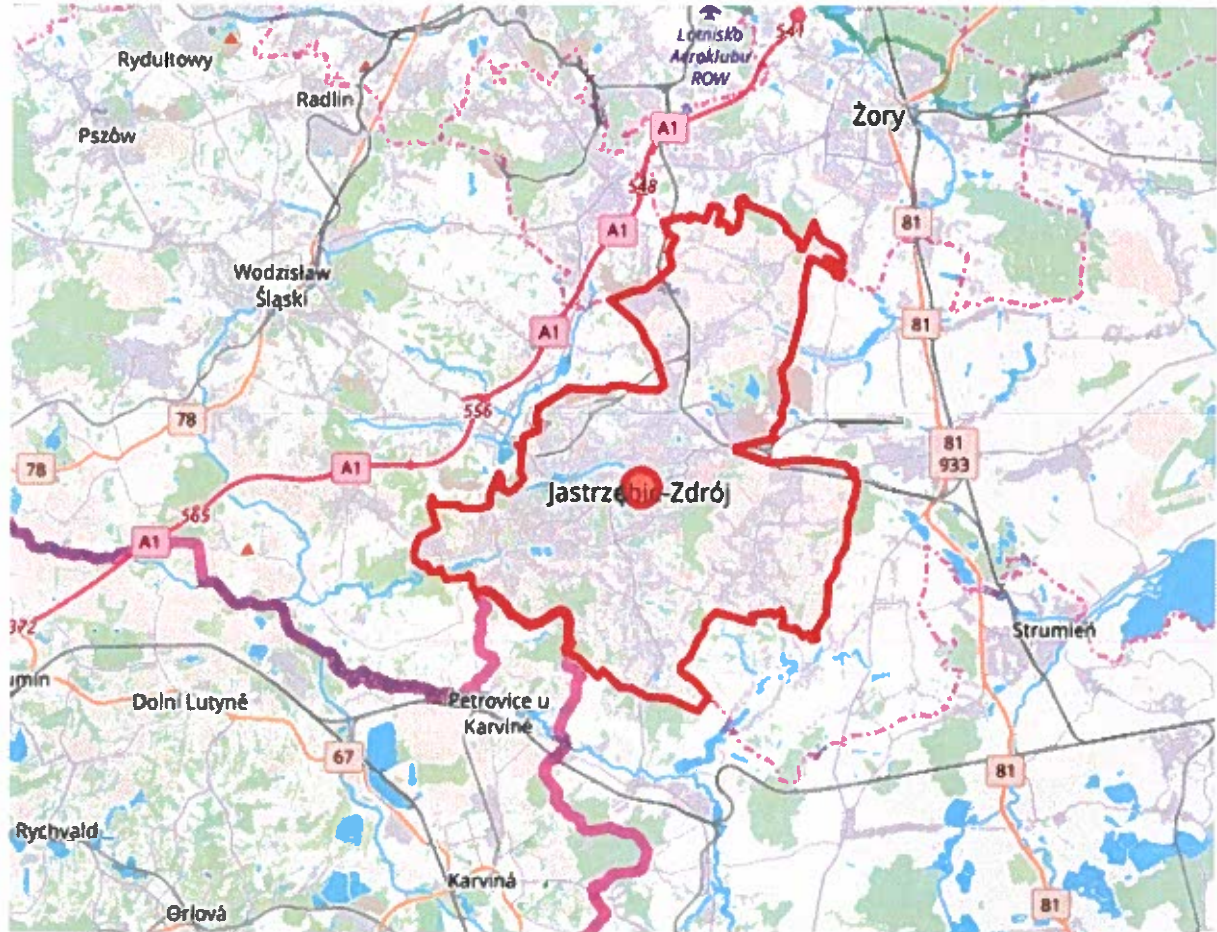
NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

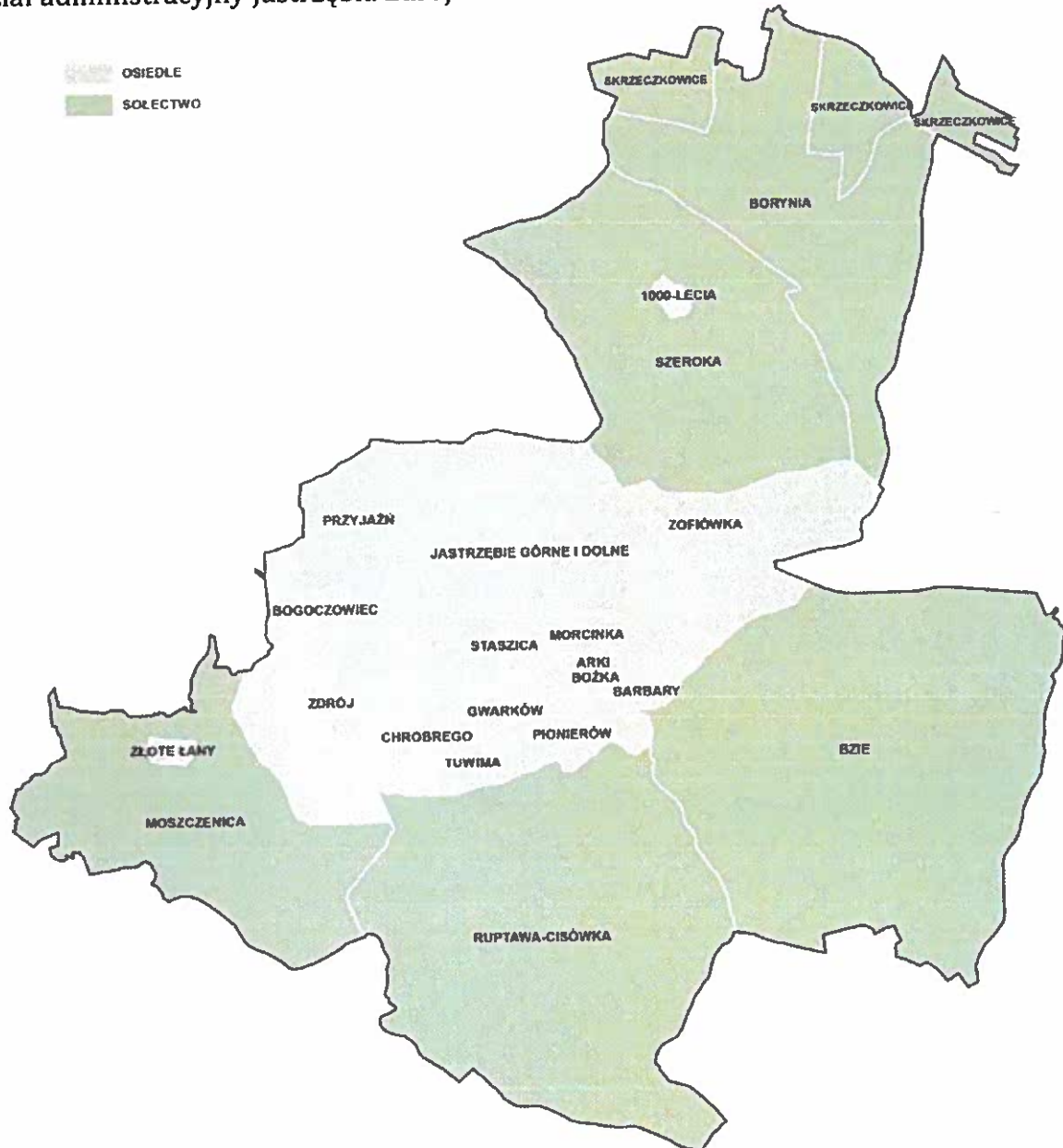
Położenie Jastrzębia Zdroju¹



¹ <https://www.openstreetmap.org/relation/2815029#map=12/49.9607/18.6004>



Podział administracyjny Jastrzębia Zdroju



Lokalizacja szczegółowa

Lokal mieszkalny nr 8, będący przedmiotem wyceny - położony jest w wielorodzinnym, czteropiętrowym budynku nr 34 przy ul. Zielonej w Jastrzębiu Zdroju, na Osiedlu Arki Bożka. Jest to osiedle położone w centralnej części miasta, z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych oraz komunikacji publicznej. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, powstała w podobnym okresie.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Położenie lokalu²



Otoczenie



² <https://www.openstreetmap.org/node/2167667227#map=17/49.94624/18.60968>



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENIÓW 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal ma 5 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną. Budynek ma odnowioną elewację i jest ocieplony. Klatka schodowa jest w dobrym stanie technicznym, budynek jest wyposażony w domofon i nową stolarkę.

Budynek



Szacowany lokal ma następujący układ funkcjonalny: przedpokój, kuchnia, łazienka z WC, 2 pokoje. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,05 m².

Standard lokalu: na podłogach wykładzina elastyczna PCV, ściany tapetowane, sufity malowane a w przedpokoju kasetony styropianowe, drzwi płytynowe z przeszkleniem.





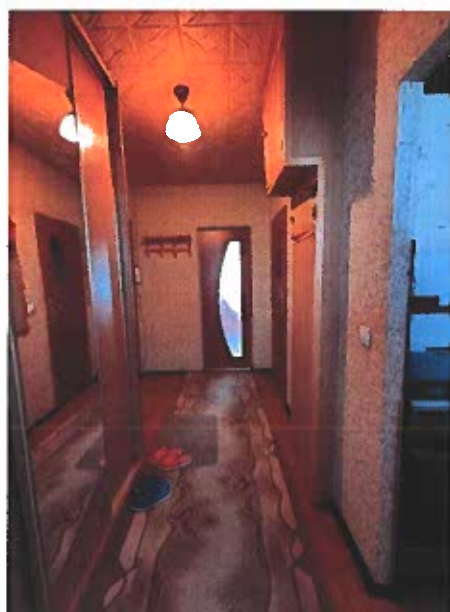
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl



Lokal wyposażony w instalacje: elektryczna, wod-kan, gazowa, CO zdalaczynne, CWU z piecyka gazowego.

Stan techniczny i standard lokalu przyjęto jako dostateczny – można użytkować zgodnie z przeznaczeniem jednak wymaga nakładów na podniesienie standardu do stanu pożądanego przez użytkowników tego typu lokali. Stan techniczny budynku - dobry.



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

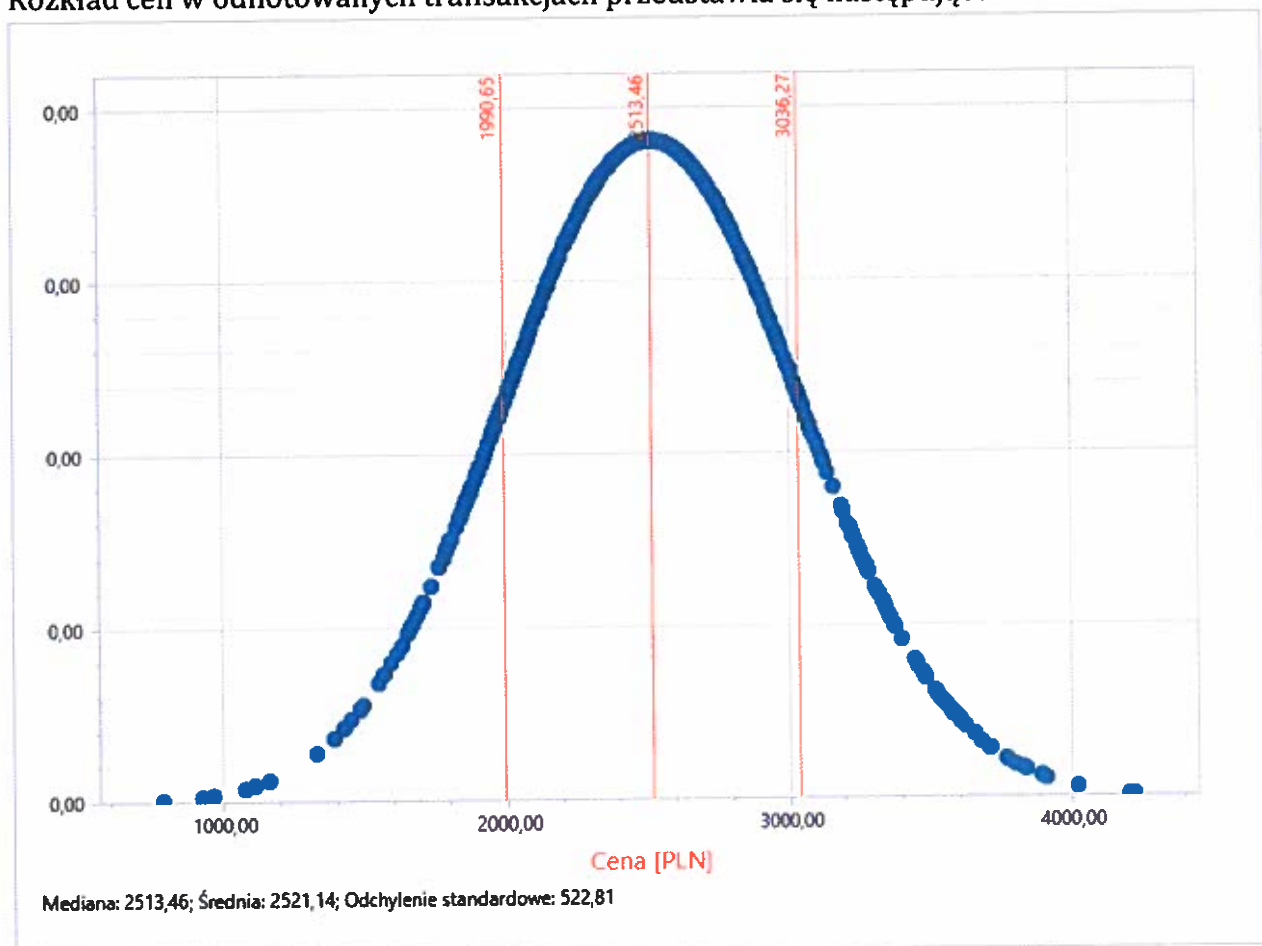
Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży zawarte na rynku wtórnym w okresie od czerwca 2018 r. do lipca br., które za przedmiot miały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, zaś obszar analizy obejmował obszar miasta Jastrzębia Zdroju.

W trakcie analizy stwierdzono, że rynek obrotu nieruchomościami lokalowymi mieszkalnymi jest rynkiem rozwiniętym i często dochodzi na nim do zawarcia transakcji. W badanym okresie zidentyfikowano ponad 700 transakcji o cenach jednostkowych zawierających się między 789 zł/m² a 4219 zł/m².

Rozkład cen w odnotowanych transakcjach przedstawia się następująco:





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Po odrzuceniu transakcji zawartych w warunkach nierynkowych do dalszych obliczeń wykorzystano transakcje lokalami położonymi w pobliżu lokalu szacowanego, które były przedmiotami transakcji zawartych po 01.06.2019 r. i przedstawiono je w poniższej tabeli.

ID	Numer repertorium	Data transakcji	Ulica	Pow. lokalu	Cena netto	Cena jedn. netto	Cena jedn. Skoryg. netto
1.	1912/2020	2020-03-23	Zielona	55,7	183000	3285,46	3424,99
2.	466/2020	2020-03-18	Zielona	55,7	205000	3680,43	3844,41
3.	798/2020	2020-02-13	Zielona	55,7	192500	3456,01	3659,42
4.	600/2020	2020-02-05	Zielona	63,83	176000	2757,32	2928,96
5.	338/2020	2020-01-23	Zielona	47,05	138000	2933,05	3131,87
6.	262/2020	2020-01-15	Wrzosowa	64,85	182000	2806,48	3006,32
7.	80/2020	2020-01-07	Zielona	70,51	150000	2127,36	2286,15
8.	8206/2019	2019-12-23	Wrzosowa	62,68	170000	2712,19	2932,16
9.	6822/2019	2019-12-23	Zielona	55,16	199000	3607,69	3900,29
10.	6789/2019	2019-12-23	Zielona	70,51	180000	2552,83	2759,88
11.	4944/2019	2019-11-21	Wrzosowa	55,7	163000	2926,39	3204,49
12.	11445/2019	2019-11-14	Wrzosowa	62,68	186000	2967,45	3258,56
13.	4980/2019	2019-09-25	Zielona	55,7	199000	3572,71	4002,43
14.	5339/2019	2019-08-26	Zielona	55,7	125000	2244,17	2544,44
15.	6634/2019	2019-08-23	Zielona	55,7	141000	2531,42	2873,57
16.	5224/2019	2019-08-21	Wrzosowa	55,26	168000	3040,17	3453,84
17.	3611/2019	2019-07-05	Zielona	55,7	155000	2782,76	3221,39
18.	3526/2019	2019-07-03	Zielona	34,5	95000	2753,62	3190,21
19.	3958/2019	2019-07-03	Zielona	55,7	164000	2944,34	3411,17
20.	3936/2019	2019-07-02	Wrzosowa	52,75	140000	2654,03	3076,06
21.	4281/2019	2019-06-14	Zielona	47,05	119000	2529,22	2952,58
22.	3216/2019	2019-06-14	Zielona	47,05	117000	2486,72	2902,97
23.	3211/2019	2019-06-14	Zielona	48,92	128000	2616,52	3054,49
24.	3043/2019	2019-06-06	Zielona	48,92	145000	2964,02	3471,25

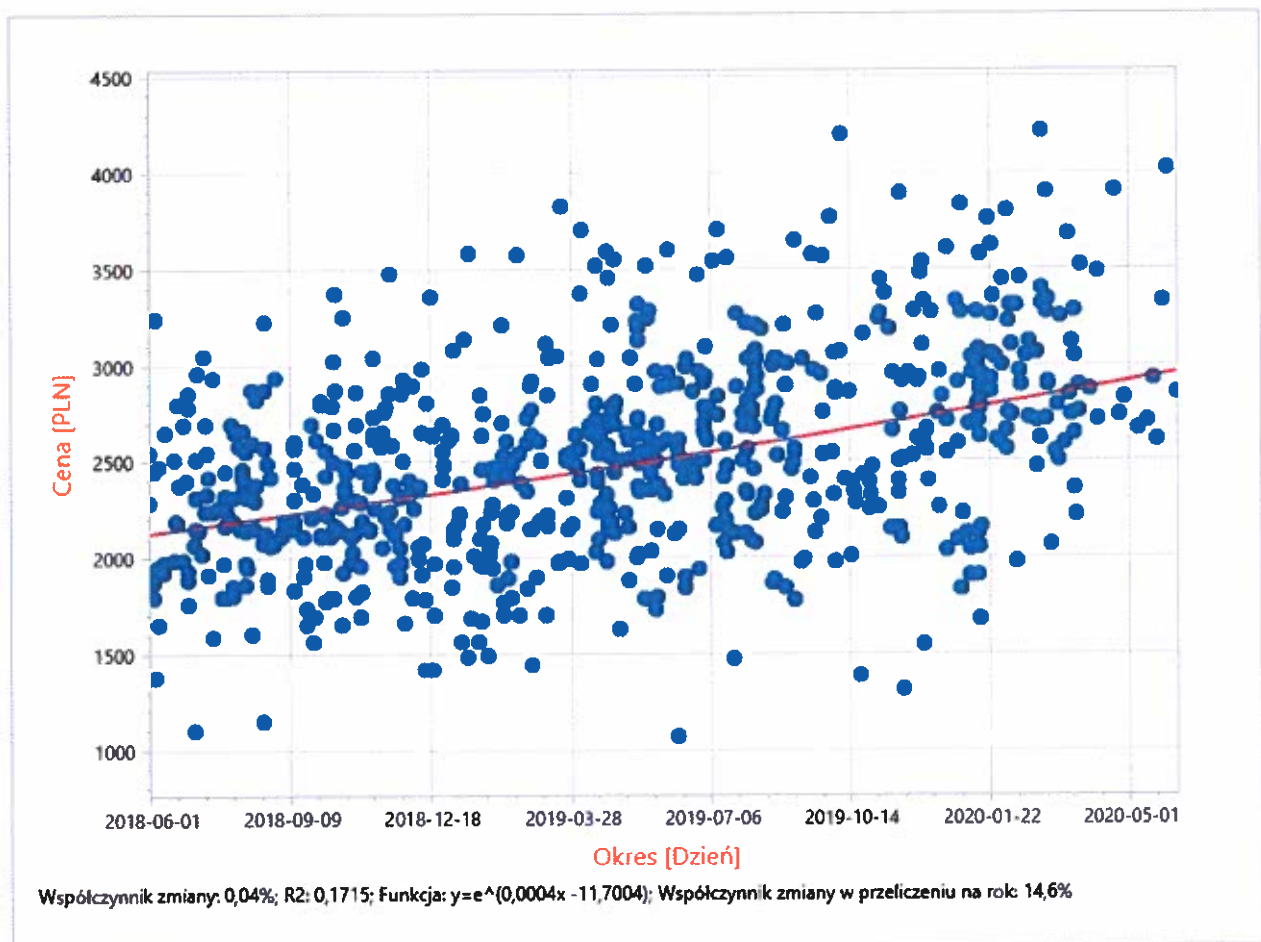
Aktualnie na rynku obrotu lokalami mieszkalnymi podaż równoważy popyt.



Podaż tego typu lokali oszacowano na ponad 200 bardzo zróżnicowanych ofert. Zidentyfikowano kilka ofert lokali położonych w tej samej okolicy co lokal szacowany o cenach ofertowych zawierających się w przedziale 2250 ÷ 4821 zł/m². Przy czym ceny ofertowe często przedstawiają życzenia właścicieli nie mające odbicia w transakcjach zawartych na lokalnym rynku nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku tego typu nieruchomości wynosi około 6 miesięcy.

Aktualizacja cen ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach zawartych na lokalnym rynku w ostatnich dwóch latach wyliczono trend czasowy, który jest lekko dodatni i wynosi w skali roku około 14,6%.



Trendem tym zaktualizowano ceny transakcyjne (ostatnia kolumna tabeli).



8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy 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.

Lokale mieszkalne są przedmiotem obrotu na rynku, dlatego dla przedmiotowego lokalu można określać wartość rynkową.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że 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 albo metodę analizy statystycznej rynku.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,



- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie stawek cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- podanie charakterystyki lokalu o cenie minimalnej (C_{min}) i lokalu o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych



będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;

- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości. Z analizy tego typu nieruchomości wynika, że ceny nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w Jastrzębiu Zdroju zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych: otoczenie, stan techniczny lokalu, stan techniczny budynku oraz położenie lokalu w budynku.

- 1) Otoczenie rozumiane jako położenie w zielonej i spokojnej części osiedla bez sąsiedztwa mogącego powodować dyskomfort oraz postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców
 - korzystne
 - przeciętne
 - niekorzystneWaga 20%
- 2) Stan techniczny i standard lokalu zależny rodzaju zastosowanych materiałów wykończeniowych, przeprowadzonych remontów oraz bieżącej konserwacji
 - bardzo dobry
 - dobry
 - dostateczny
 - słabyWaga cechy 40%
- 3) Stan techniczny budynku uzależniony od przeprowadzanych remontów, konserwacji i warunków eksploatacji
 - bardzo dobry
 - dobry
 - przeciętnyWaga cechy 20%
- 4) Położenie w budynku, niekorzystne to parter bądź położenie powodujące dyskomfort akustyczny bądź termiczny, najchętniej nabywane są lokale położone na I piętrze
 - korzystne
 - przeciętne
 - niekorzystneWaga cechy 20%



9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie najwyższej i najniższej w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2020-01-07

Nr rep.: 80/2020

Powierzchnia użytkowa: 70,51 m²

Cena transakcyjna: 150 000 zł

Skorygowana cena jednostkowa: 2286,15 zł/m²

Lokal położony przy ul. Zielonej, w sąsiedztwie dużego kompleksu garaży, parter, do kapitalnego remontu.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2019-09-25

Nr rep.: 4980/2019

Powierzchnia użytkowa: 55,70 m²

Cena transakcyjna: 199 000 zł

Skorygowana cena jednostkowa: 4002,43 zł/m²

Lokal położony przy ul. Zielonej, na pierwszym piętrze, składający się z 3 pokoi, po remoncie. Budynek ocieplony z nową elewacją.

9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 24 transakcje wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

C_{min} = 2286,15 zł

C_{max} = 4002,43 zł

C_{śr.} = 3187,16 zł



Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2286,15}{3187,16} = 0,7173$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4002,43}{3187,16} = 1,2558$$

9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena lokalu

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nier. wycenianej
		0,7173	1,2558	
Otoczenie	20,00%	0,1435	0,2512	0,1973
Stan techniczny	40,00%	0,2869	0,5023	0,3587
Stan techniczny budynku	20,00%	0,1435	0,2512	0,1973
Położenie w budynku	20,00%	0,1435	0,2512	0,1435
Suma	100,00%	0,7173	1,2558	0,8968
Średnia cena m2	3 187,16 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m2	2 858,24 zł			
Powierzchnia nieruchomości	47,05			
Oszacowana wartość nieruchomości	134 480 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia: *Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.*"

Przyjęto: 134 000 zł /sto trzydzieści cztery tysiące złotych/

10. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz ekspozycji nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIEŃ 5566
ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie
tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

W związku z powyższymi ustaleniami do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$W_w = 134\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 107\ 200\ \text{zł} / \text{sto siedem tysięcy dwieście złotych}/$$

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 8, położonego w Jastrzębiu Zdroju przy ul. Zielonej 34 wynosi **134 000 zł /sto trzydzieści cztery tysiące złotych/**.

Oszacowana wartość mieści się w zakresie cen transakcyjnych uzyskanych za podobne lokale na lokalnym rynku nieruchomości oraz uwzględnia jego cechy rynkowe, które w największym stopniu wpływają na wartość lokalu.

Wszystkie powyższe czynniki w pełni uzasadniają wynik wyceny. Oszacowana wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji.

Badając stronę podażową podobnych lokali zidentyfikowano m.in. ofertę:



M-3 WrzosowaII Piętro

Mieszkanie na sprzedaż: Jastrzębie-Zdrój, śląskie

♥ Dodaj do ulubionych

2 pokoje 47 m² 3 383 zł/m²

159 000 zł

SAJDAK Nieruchomości

UWAGA! W dacie wyceny rynek znajduje się w okresie niepewności spowodowanej epidemią COVID-19, transakcje w dużej mierze zostały wstrzymane, nie ma jednak podstaw do dokonywania korekt (w dół, bądź w górę) danych rynkowych sprzed kryzysu.



12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
- stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
- wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
- aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
- wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

13. Załączniki

- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy został opracowany przez:







Oktres ubezpieczenia: od 01.03.2019 r. do 28.02.2020 r.

Ubezpieczający: RZECZPODANAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbogjo@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

Ubezpieczony: RZECZPODANAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
Adres siedziby: JAGIELLOŃSKA 76, 41-948 PIEKARY ŚLĄSKIE
E-mail: hsbogjo@gmail.com

Telefon: +48662011119

REGON: 240437870

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

Suma gwarancyjna jest ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Składka łączna: 132,61 PLN

	Jednostkowo
Kwota w PLN	132,61
Termin płatności	12.03.2019

Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

64 1240 6960 3014 0110 1844 1192
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017655498

Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia nie zastosowano:
 - Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenia (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Stowarzyszeniu Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * 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, Linki TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (razemowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczanym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych 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, Linki TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS, IVR).
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie 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 wdrożeniową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/IVR lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- * 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.

9. * 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, Linki TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzającym do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

10. W załączeniu, w jakim podstawię przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, na 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. Pułtaw 15a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełna nazwa spółek:
PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Linki TU SA - Linki Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Pułtaw 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-930 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 35D, 02-232 Warszawa.

SP/P/1017655498/1689/pc:10000198193068/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamację, skargę lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobliście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład płać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobliście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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 szczególnych skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika. Informacja, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącza na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące 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 SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Nijzkich i Powolubowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozwiązywania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozwiązywania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stanowiącym priorytet przy PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy /ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszym Polisy

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania 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 okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powiny 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 wyłonienia tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
E-mail: hsbojko@gmail.com
Telefon: +48 662011119

Data zawarcia umowy: 26.02.2019 r.

Oświadczam, że niniejsze umowy ubezpieczenia spełniają moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA
SZELUK-BOJKO
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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