

OPERAT SZACUNKOWY

Wycena spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznaczonego numerem 67, położonego w miejscowości Rzeszów, ul. Piastów 3, Osiedle Piastów, działka gruntu nr 1598/10 i 1597/5, obręb nr 207 Śródmieście, powiat rzeszowski grodzki, województwo podkarpackie. Dla niniejszego prawa nie jest prowadzona księga wieczysta.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 19/19 i inne przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Oszacowana wartość: 174.876,00 PLN

Słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt sześć

Sporządził:

Rzeszów, dnia 03.08.2021 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.	3
3.1. Podstawa formalna.	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).	4
4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.	4
5.1. Stan prawny.	4
5.2. Stan otoczenia nieruchomości.....	4
5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.	5
5.4. Stan techniczno-użytkowy budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego.	6
6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.....	7
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	7
8. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	8
9. Wybór podejścia i metody wyceny.....	9
10. Dane z rynku nieruchomości.....	11
11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.	11
12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej.....	12
13. Wynik końcowy wyceny i wnioski.....	15
14. Klauzule i zastrzeżenia.	15
Załączniki	16

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oznaczonego numerem 67, położonego w miejscowości Rzeszów, ul. Piastów 3, Osiedle Piastów, działka gruntu nr 1598/10 i 1597/5, obręb nr 207 Śródmieście, powiat rzeszowski grodzki, województwo podkarpackie.

Dla niniejszego prawa nie jest prowadzona księga wieczysta.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb prowadzonego postępowania nr Km 19/19 i inne przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Rzeszowie Andrzeja Kopacz, o powołaniu do wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznaczonego nr 67 położonego przy, ul. Piastów 3 w Rzeszowie w sprawie egzekucji należności pieniężnej - nr sprawy Km 19/19 i inne.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2020 r. z dnia 12 listopada 2020 poz. 1990.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2021 poz. 555 z dnia 26 marca 2021 r. - tekst jednolity.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2019 z dnia 19.06.2019 r. poz 1145 - tekst jednolity.
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity Dz.U.2021.1208 z dnia 02.07.2021 r.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości. - Dz. U. 2016 z dnia 17.08.2016 r. poz. 1263.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006
2. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,

3. Ile jest warta nieruchomość. - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Poltext, Warszawa 2004 r.
4. Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną - J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch - Wydawnictwo Replika 2015.
5. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

3.4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Rzeszowa dotyczące zagospodarowania przestrzennego,
2. Informacje z Urzędu Miasta Rzeszowa na temat nieruchomości gruntowej posadowionego budynku wielomieszkaniowego,
3. Wizja lokalna na nieruchomości dnia 14.07.2021 i 30.07.2021 r., w trakcie której dokonano oględzin lokalu, budynku wielomieszkaniowego i otoczenia,
4. Informacje uzyskane od administratora na temat budynku wielomieszkaniowego,
5. Informacje z Urzędu Miasta Rzeszowa na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych.

4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	03.08.2021
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	03.08.2021
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	14.07.2021
Data dokonania oględzin nieruchomości	14.07.2021 i 30.07.2021

5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie informacji z Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rzeszowie.

Lokal mieszkalny oznaczony numerem 67 położony przy ul. Piastów 3 posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i przysługuje Pani Andżelice Szela w całości.

Dla wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta.

5.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Przedmiotowy lokal mieszkalny objęty spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu położony jest w centralnej południowej części miasta Rzeszowa o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach Osiedla Piastów.

Miasto Rzeszów - największe miasto południowo-wschodniej Polski, stolica województwa podkarpackiego oraz centrum Rzeszowskiego Obszaru Metropolitalnego. Siedziba władz samorządowych i wojewódzkich, instytucji rządowych oraz sądowych. Stanowi centrum ekonomiczne, akademickie, kulturalne i rekreacyjne południowo-wschodniej Polski. Pełni

funkcję ważnego ośrodka przemysłu lotniczego, informatycznego, chemicznego, handlowego, budowlanego i usługowego. Tu krzyżują się trakty drogowe: autostrada A-4 zapewniająca dogodne połączenie sieci dróg Europy Zachodniej z Ukrainą i międzynarodowa trasa E-40 Drezno – Kijów. Drogi krajowe nr 9 i 19, umożliwiają najkrótsze połączenie krajów skandynawskich i nadbałtyckich z państwami Europy Środkowo-Wschodniej. Przez Rzeszów prowadzi również magistrala kolejowa E-30 z Zachodu na Wschód, o międzynarodowym znaczeniu gospodarczym. Dużym atutem Rzeszowa jest również Międzynarodowy Port Lotniczy Rzeszów-Jasionka, dysponujący drugim pod względem długości w Polsce pasem startowym. Według danych GUS na 30 czerwca 2020 r. Rzeszów liczył 196 821 mieszkańców, a rok wcześniej, 30 czerwca 2019 r., 194 886 mieszkańców. Miasto systematycznie z roku na rok notuje trend wzrostowy co potwierdzają również na bieżąco dane własne Urzędu Miasta Rzeszowa. W mieście znajdują się dwie duże uczelnie państwowe, Uniwersytet Rzeszowski (12 wydziałów) i Politechnika Rzeszowska, kilka niepublicznych, między innymi Wyższa Szkoła Inżynieryjno-Ekonomiczna, WSPiA Rzeszowska Szkoła Wyższa, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania oraz Wyższe Seminarium Duchowne. Rzeszów posiada międzynarodowy port lotniczy oraz Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny ukierunkowany na przemysł nowych technologii. Na terenie miasta działa Specjalna Strefa Ekonomiczna Rzeszów-Dworzysko. W mieście działają trzy konsulaty honorowe: Niemiec, Słowacji i Ukrainy. Rzeszów jest członkiem Unii Metropolii Polskich oraz Stowarzyszenia Eurocities (zrzeszającego miasta europejskie).

Obszar, na którym znajduje się niniejsza działka jest terenem płaskim lekko wznoszącym w kierunku północnym w części, na której znajduje się ulica Piastów i zlokalizowane przy niej miejsca parkingowe.

Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zabudowane blokami mieszkalnymi niskimi oraz wysokimi, tereny rekreacyjne i place zabaw dla dzieci. Teren dobrze zagospodarowany, nasadzenia i trawniki w dobrym stanie, obok bloku znajduje się niewielki parking i plac zabaw dla dzieci. Obszar bez uciążliwej zabudowy przemysłowej. Bliska odległość szkoły z kompleksem obiektów sportowych, przedszkola, punktów handlowo-usługowych. W dalszym sąsiedztwie w kierunku wschodnim znajduje się stadion miejski oraz bulwary o charakterze rekreacyjnym. Najbliższa komunikacja miejska w ciągu ul. Powstańców Warszawy ok. 300 m w kierunku południowym i ul Hetmańskiej ok 100 m w kierunku wschodnim. Odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 1,8 km.

5.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działki, na których posadowiony jest budynek wielorodzinny posiadają numery ewidencyjne 1598/10 i 1597/5, powierzchnia łączna działek wynosi 3.265,00 m² (obręb ewidencyjny nr 207 Śródmieście). Teren w tym obszarze lekko pochyły ze znacznym spadkiem w ramach działki 1597/5, działki łącznie mają kształt zbliżony do prostokąta. Na przedmiotowych działkach posadowiony jest budynek wielomieszkaniowy oznaczony numerem 3 przy ul. Piastów. Działki nie są zdewastowane i zdegradowane środowiskowo, w części zachodniej urządzona komunikacja piesza i samochodowa, w pozostałej części zieleń śródmiejska. Lokalizacja charakteryzuje się spokojem i średnią intensywnością ruchu z dogodnym dostępem do dróg miejskich

(działka zachodnią granicą przylega do ul. Piastów). Działki znajdują się w bliskim sąsiedztwie budynków oświatowych i obiektów sportowych.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie działki pełne,
- dojazd do działki dobry - droga publiczna jednokierunkowa (ul. Piastów),
- warunki terenowe dobre, teren lekko pochyły,
- warunki lokalizacyjne dobre,
- uwarunkowania uwzględniające usytuowanie nieruchomości w stosunku do obiektów handlowych i usługowych dobre.

5.4. Stan techniczno-użytkowy budynku wielorodzinnego i lokalu mieszkalnego.

Opis stanu budynku wielorodzinnego.

Podczas wizji lokalnej w dniu 14.07.2021 r. ustalono.

Budynek wielomieszkaniowy zlokalizowany jest przy ulicy Piastów nr 3. W budynku mieści się 77 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi – piwnice. Budynek usytuowany jest centralnie w ramach działki 1598/10 równolegle do ulicy Piastów w pierwszym pasie zabudowy. Budynek został oddany do użytku w roku 1971. Wykonany jest w technologii murywanej z elementami prefabrykowanymi, docieplony styropianem. Fundamenty betonowe, ściany piwnic i stropy żelbetowe. Ściany nośne i działowe wykonane z pustaków ceramicznych i cegły ceramicznej. Stropodach wentylowany docieplony pokryty papą termozgrzewalną, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej Tynk zewnętrzny mineralny na siatce podtynkowej, klatka schodowa prefabrykowana. Przeprowadzono remont klatki schodowej, wymieniono stolarkę. Ponadto przeprowadzono, remont zszpów, remont dróg p.poż. i chodników.

W najbliższym czasie zostanie dokonane podłączenie do centralnej ciepłej wody z jednoczesnym usunięciem piecyków gazowych wykorzystywanych do ogrzewania wody w mieszkaniach.

Lokalizacja wycenianego budynku w strefie dużej intensywności zabudowy obiektami o charakterze mieszkalnym. Warunki środowiskowe bardzo korzystne z punktu widzenia przeznaczenia lokalu.

Opis lokalu mieszkalnego, stan techniczny i standard wykończenia

Lokal mieszkalny o numerze 67 o powierzchni użytkowej 31,20 m² (powierzchnię przyjęto na podstawie danych uzyskanych w spółdzielni mieszkaniowej). Lokal usytuowany jest na dziewiątym piętrze, budynku wielomieszkaniowego - mieszkanie środkowe w ramach kondygnacji naprzeciwko windy.

Lokal mieszkalny składa się aktualnie z pokoju połączonego z kuchnią, pokoju, łazienki z WC oraz przedpokoju. Lokal wyposażony w instalację gazową, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania sieciowego oraz instalację elektryczną i teletechniczną. Stolarka okienna PVC. W lokalu funkcjonuje piecyk gazowy przelewowy do podgrzewania wody.

Układ funkcjonalny lokalu mieszkalnego średnio korzystny - wejście do mniejszego pokoju za pośrednictwem pokoju połączonego z kuchnią. Pierwotny rzut lokalu mieszkalnego stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Wykończenie lokalu: podłogi w pokojach wykończone panelami drewnopochodnymi, w kuchni płytki ceramiczne, w łazience z WC lastryko. Drzwi zewnętrzne płycinowe, wewnętrzne płycinowe i harmonijkowe pomiędzy pokojami. Tynk wewnętrzny tradycyjny malowany farbami i pokryty tapetami. Ściany łazienki z WC pokryte tapetami. W kuchni na ścianach w przestrzeni międzymeblovej płytki ceramiczne, brak stałej zabudowy meblowej. W przedpokoju znajduje się pawlacz.

Ogólny stan lokalu pod względem wykończenia jak i funkcjonalności oceniono jako dobry wymagający odświeżenia.

6. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się nieruchomość gruntowa, jest objęty ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., wraz z późn. zm. wraz z Uchwałą nr XXX/595/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27.03.2020 r. w sprawie uchwalenia 4 zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Zgodnie z ustaleniami ww. uchwały wyceniana nieruchomość położona jest w konturze – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych.

Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe mieszkalne będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży usytuowane w budynkach wielorodzinnych kilkudziesięcioletnich.

Obszar rynku: Miasto Rzeszów.

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od stycznia 2020 do dnia wyceny.

Pod uwagę wzięto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych powierzchniach, walo-
rach lokalizacyjnych i standardzie technicznym.

Badanie rynku lokalnego dokonano na podstawie aktów notarialnych oraz w oparciu o informacje uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami. Uwzględniając niniejsze informacje stwierdzono, iż w transakcjach dotyczących lokali mieszkalnych o podobnych cecha-

ch osiągnęte były ceny w zakresie od ok. 5.200,00 PLN/m² do ok. 6.900,00 PLN/m² przeliczając w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.

W badanym okresie stwierdzono, iż na rynku nieruchomości mieszkaniowych pochodzących z rynku wtórnego zawarto stosunkowo dużą ilość transakcji pozwalających na obiektywne oszacowanie wartości nieruchomości lokalowej mieszkalnej. Należy zauważyć, że mieszkania znajdujące się w wieżowcach cieszą się podobnym zainteresowaniem, średnie ceny są porównywalne od cen uzyskiwanych za lokale w budynkach niskich. W wielu przypadkach budynki pochodzące z lat pięćdziesiątych, sześćdziesiątych czy siedemdziesiątych ubiegłego wieku zostały poddane generalnym remontom. Podczas analizy rynku stwierdzono, że prawo własności lokalu bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie miało wpływu na osiąganą cenę sprzedaży. Analizowany okres przypadł na czas rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie jednakże w tym czasie nie stwierdzono znaczących zmian średnich cen transakcyjnych w przypadku lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach starszych. Stwierdzono wzrost cen na rynku pierwotnym w stosunku do lat poprzednich. Na utrzymywanie się stosunkowo stabilnego poziomu cen średnich ma wpływ migracja ludności z mniejszych miejscowości podkarpacia do Rzeszowa. Rynek pracy w takich miastach jak m.in. Jasło, Przemyśl, Kolbuszowa czy Przeworsk jest słaby, natomiast dynamiczny rozwój stolicy podkarpacia jest ogromnym magnesem dla mieszkańców województwa podkarpackiego i nie tylko. Na rzeszowskim rynku nieruchomości lokalowych od kilku lat prym wiodą mieszkania pochodzące z rynku pierwotnego. Spółdzielnie mieszkaniowe i developerzy w ostatnich latach oddają do użytku kilkaset mieszkań rocznie. Są to jednak mieszkania w tzw. stanie developerskim wymagającym jeszcze znacznych nakładów na wykończenie pomieszczeń. Zdarzają się na rynku pierwotnym mieszkania w stanie wykończonym. Powoduje to, że na rynku wtórnym zainteresowaniem cieszą się mieszkania wykończone dobrymi materiałami w nowoczesnej architekturze o bardzo dobrej lokalizacji, z dostępem do obiektów użyteczności publicznej. Na rozpiętość cenową ma wpływ lokalizacja nieruchomości, standard wykończenia, dostępność komunikacyjna, dostęp do placówek handlowo-usługowych oraz dostęp do miejsc parkingowych - szczególnie w ramach strefy płatnego parkowania.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej, będące przedmiotem sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli 1) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

8. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określę wartość rynkową nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.1.

„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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

9. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości, dla oszacowania wartości rynkowej uznano za najbardziej właściwe **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.” Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Natomiast zgodnie z § 4 ust.4 Rozporządzenia: „Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w po-

dejsciu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1 Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art. 156. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Opis procedury szacowania.

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury szacowania nieruchomości:

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen na datę wyceny,
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- 6) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 7) Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- 8) Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- 9) Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- 10) Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\text{min}}, C_{\text{max}}$].

11) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wielkość i – tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących,

12) określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w niniejszym operacie m^2 powierzchni wycenianego lokalu).

10. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 - Transakcje lokalami mieszkalnymi.

L.p.	Ulica i nr	Data transakcji	Rep.A nr	Kondygnacja	Powierzchność	Cena sprzedaży	Cena 1 m^2
1	W. Pola 5	2020-04-29	875/2020	5	65,70	339 000,00	5 159,81
2	Puławskiego 5	2020-07-03	2965/2020	4	50,20	280 000,00	5 577,68
3	Piastów 7	2020-02-11	970/2020	10	54,50	308 500,00	5 660,55
4	Sienkiewicza 2	2020-04-03	1765/2020	4	44,30	254 000,00	5 733,63
5	Puławskiego 7	2020-02-12	639/2020	10	39,70	230 000,00	5 793,45
6	Puławskiego 7	2020-02-21	1255/2020	10	50,20	299 000,00	5 956,17
7	Piastów 9	17.05.2021	1630/2021	7	37,40	225 000,00	6 016,04
8	Piastów 7	02.06.2021	2284/2021	3	67,00	405 000,00	6 044,78
9	W. Pola 11	2020-01-13	42/2020	5	41,44	253 000,00	6 105,21
10	Piastów 7	2020-06-18	3596/2020	1	38,00	235 000,00	6 184,21
11	Sienkiewicza 5	2020-06-02	2378/2020	4	35,20	218 000,00	6 193,18
12	W. Pola 4	2020-04-01	815/2020	1	47,50	295 000,00	6 210,52
13	Sienkiewicza 6	2020-02-05	616/2020	6	37,30	242 500,00	6 501,34
14	Sienkiewicza 1	2020-06-10	2017/2020	3	34,30	230 000,00	6 705,53
15	Puławskiego 7	2020-03-04	1144/2020	10	39,70	275 500,00	6 939,54
						Cena śr.	6 052,11

11. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen. Czynniki decydującymi o cenie były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, stan techniczny, położenie na piętrze dla nieruchomości lokalowych. Analizując ceny w badanym okresie można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne. Aby można było dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej trzy pary transakcji nieruchomościami podobnymi o jednakowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji.

cji. W wyniku przeprowadzonej analizy nie udało się znaleźć wystarczającej ilości par takich transakcji. Ponadto w metodyce wyceny jest mowa, że jeżeli w analizowanym okresie mamy wyniki różne co do znaków, należy uznać, że upływ czasu nie wpływa na cenę transakcyjną. W związku z powyższym nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości i do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne zawarte w aktach notarialnych.

12. Obliczenie wartości nieruchomości lokalowej.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców lokali mieszkalnych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- otoczenie (sąsiedztwo),
- powierzchnia użytkowa mieszkania,
- dostępność miejsc parkingowych,
- stan techniczny - standard wykończenia,
- dostępność komunikacyjna.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	bardzo korzystne	otoczenie o dobrej funkcji i renomie, bardzo dobry dostęp do usług i handlu
		korzystne	otoczenie o różnej funkcji i renomie, dobry dostęp do usług i handlu
		niekorzystne	otoczenie uciążliwe lub złej renomie, słaby dostęp do usług i handlu
2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	mała	do 40 m ²
		średnia	powyżej 40 m ² do 60 m ²
		duża	powyżej 60 m ²
3	Dostępność miejsc parkingowych	bardzo dobra	miejsca parkingowe dostępne w ramach parkingów zlokalizowanych na nieruchomościach gruntowych, brak obiektów biurowych i handlowo usługowych powodujących zajmowanie miejsc parkingowych mieszkańcom

		dobrze	miejsca parkingowe dostępne w niewielkiej ilości na nieruchomości gruntowej oraz na drogach dojazdowych do nieruchomości możliwe obiekty biurowe i handlowo-usługowe powodujące zajmowanie miejsc parkingowych mieszkańcom
		ograniczona	miejsca parkingowe w pobliżu punktów handlowo usługowych i obiektów biurowych narażone na wysoki współczynnik zajętości, strefa płatnego parkowania
4	Stan techniczny - standard wykończenia	bardzo dobry	małe zużycie techniczne, standard wykończenia wysoki, wykonany z bardzo dobrych materiałów
		dobry	zużycie techniczne zauważalne, standard wykończenia z materiałów standardowych
		zadowalający	widoczne znaczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont pomieszczeń, słabej jakości materiały
5	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	położenie w centrum miasta/osiedla z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		dobra	położenie w części śródmiejskiej miasta/osiedla z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta
		ograniczona	położenie na obrzeżach miasta/osiedla z utrudnionym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg miasta

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 5.159,81 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 6.939,54 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych dla nieruchomości lokalowych.

1	Otoczenie (sąsiedztwo)	W1	30%
2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	W2	20%
3	Dostępność miejsc parkingowych	W3	20%
4	Stan techniczny - standard wykończenia	W4	10%
5	Dostępność komunikacyjna	W5	20%
			100%

Określenie ceny średniej:

$$C_{\text{śr}} = (5.159,81 + \dots + 6.939,54) / 15 = 6.052,11 \text{ PLN/m}^2$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 5.159,81 / 6.052,11 = 0,853$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 6.939,54 / 6.052,11 = 1,147$$

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań dla lokali mieszkalnych.

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej dla nieruchomości lokalowych mieszkalnych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości		Nieruchomość wyceniana
		C min	C max	
1	Powierzchnia mieszkania	54,50	35,20	31,20
2	Stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
3	Stan techniczny lokalu	zadowalający	bardzo dobry	zadowalający
4	Dostęp do infrastruktury miejskiej	dobry	bardzo dobry	dobry
5	Dojazd	dobry	bardzo dobry	dobry
6	Lokalizacja ogólna	Podwisłocze	Hetmańska	Piastów
7	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
8	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	5 660,55	6 193,18	X
9	Data transakcji	2020-02-11	2020-06-02	X

Cechy rynkowe nieruchomości przyjętych do porównań.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnione cechy do porównań	Charakterystyka porównywalnych nieruchomości		
		C min	C max	nieruchomość wyceniana
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	korzystne	bardzo korzystne	korzystne
2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	duża	mała	mała
3	Dostępność miejsc parkingowych	ograniczona	bardzo dobre	ograniczona
4	Stan techniczny - standard wykończenia	zadowalający	bardzo dobry	dobry
5	Dostępność komunikacyjna	dobra	bardzo dobra	dobra

Tabela określająca sumę współczynników korygujących.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników ui
1	2	3	4		5
1	Otoczenie (sąsiedztwo)	30,00%	0,256	0,344	0,256
2	Powierzchnia użytkowa mieszkania	20,00%	0,171	0,229	0,229
3	Dostępność miejsc parkingowych	20,00%	0,171	0,229	0,171
4	Stan techniczny - standard wykończenia	10,00%	0,085	0,115	0,100
5	Dostępność komunikacyjna	20,00%	0,171	0,229	0,171
	Suma	100,00%	0,853	1,147	0,926

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości lokalowej mieszkalnej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=5}^n u_i$$

$$C_{sr} = 6.052,11 \text{ PLN/m}^2$$

$$W_{1m^2} = 6.052,11 \times 0,926 = 5.604,99 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu $W_{R \text{ nier.}}$:

$$W_{R \text{ nier.}} = 31,20 \text{ m}^2 \times 5.604,99 \text{ PLN/m}^2 = 174.875,56 \text{ PLN}$$

Wartość po zaokrągleniu:

$$W_{R \text{ nier.}} = 174.876,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt sześć

13. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznaczonego numerem 67 położonego przy ul. Piastów 3 określona na dzień 03.08.2021 r. wynosi **174.876,00 PLN**; **słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt sześć.**

Wycenę przeprowadzono na podstawie zbioru nieruchomości podobnych położonych na terenie miasta Rzeszowa, których transakcje przeprowadzono w okresie od stycznia 2020 r. do dnia wyceny. W procesie wyceny uzyskano wartość 1 m² w wysokości: 5.604,99 PLN/m².

Uzyskana wartość rynkowa jest najbardziej zbliżona do ceny jaką można za przedmiotowy lokal uzyskać na wolnym rynku. Wartość ta mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku. Lokal mieszkalny w ogólnym dobrym stanie technicznym, wymagającym odświeżenia i remontu szczególnie w zakresie łazienki. Położony w centralnej południowej części miasta Rzeszowa z dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej.

14. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.

5. Zgodnie z art 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. - tekst jednolity Dz.U.2020 r. z dnia 12 listopada 2020 poz. 1990: „Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wyrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”
6. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu programu NUMBERS 11.1.
7. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Usytuowanie budynku wielomieszkaniowego na mapie Rzeszowa.
3. Wydruk z mapy geodezyjnej z systemu <http://osrodek.erzeszow.pl>.
4. Rzut lokalu z dokumentacji technicznej spółdzielni mieszkaniowej.
5. Informacja o działce.

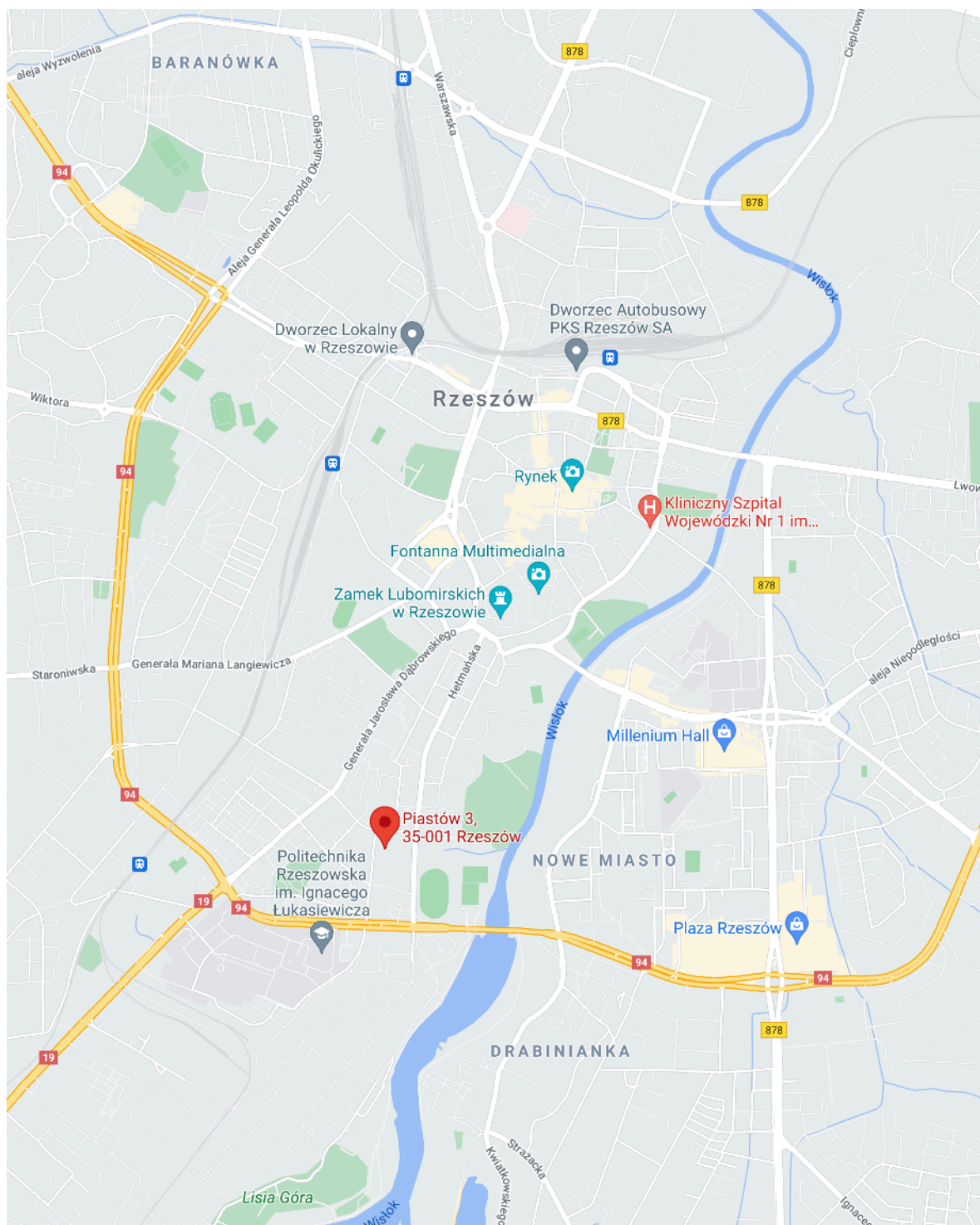
Załącznik nr 1
Dokumentacja fotograficzna.





Załącznik nr 2

Usytuowanie budynku wielomieszkaniowego przy ul. Piastów 3 na mapie.



Załącznik nr 3

Wydruk z mapy geodezyjnej z systemu <http://osrodek.erzeszow.pl>.

