

Spis treści

I. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Podstawa formalna	3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.3. Cel wyceny	4
1.4. Podstawy prawne	4
1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały	5
1.6. Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego	6
II OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
2.1 Stan prawny	6
2.2 Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ..	12
2.3 Położenie i opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	12
III ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	16
IV METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
V OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	21
5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny.....	21
Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie.....	21
5.2. Określenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych położonych w Krośnie.....	22
Określenie wartości lokalu nr 5	27
Określenie wartości lokalu nr 9	28
Określenie wartości lokalu nr 10	28
Określenie wartości lokalu nr 19	29
Określenie wartości lokalu nr 20	29
5.3. Określenie wartości rynkowej lokalu niemieszkalnego położonego w Krośnie.....	30
Określenie wartości lokalu nr 32	34
5.4. Określenie wartości rynkowej dz. nr ew. 69/15 niezabudowanej	35
VI WYNIK KOŃCOWY WYCENY	40
VII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	41

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek
ul. Rzeszowska 77/40 ■ 39-200 Dębica

Operat szacunkowy



NIERUCHOMOŚĆ	Lokale mieszkalne nr 5, 9, 10, 19, 20 położone w Krośnie przy ul. Niepodległości, lokal niemieszkalny nr 32 położony w Krośnie przy ul. Lewakowskiego oraz udział ½ w wieczystym użytkowaniu gruntu dz. nr ew. 69/15 obr. 3
SYGN. AKT	V GU 495/18
ZLECENIODAWCA	Syndyk Masy Upadłości
DATA	06.03.2019 r.
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawełek



I. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 04.02.2019 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Adam Siedlaczek.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

1. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 22 wraz z udziałem 144/2660 w częściach wspólnych budynku i gruncie dz. nr ew. 2620 o pow. 0,1244 ha;
2. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 22 wraz z udziałem 144/2660 w częściach wspólnych budynku i gruncie dz. nr ew. 2620 o pow. 0,1244 ha;
3. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 22 wraz z udziałem 122/2660 w częściach wspólnych budynku i gruncie dz. nr ew. 2620 o pow. 0,1244 ha;
4. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 19 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 22 wraz z udziałem 122/2660 w częściach wspólnych budynku i gruncie dz. nr ew. 2620 o pow. 0,1244 ha;
5. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 20 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 22 wraz z udziałem 144/2660 w częściach wspólnych budynku i gruncie dz. nr ew. 2620 o pow. 0,1244 ha;
6. prawo odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr 32 położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Lewakowskiego 21 wraz z udziałem 1728/19019 w częściach wspólnych budynku i gruncie dz. nr ew. 644 o pow. 0,1587 ha;

7. udział $\frac{1}{2}$ w prawie wieczystego użytkowania gruntu dz. nr ew. 69/15 o pow. 0,0931 ha położonej przy ul. Pużaka.

Dla nieruchomości założone są KW Nr **KS1K/00096017/4, KS1K/00096018/1, KS1K/00096019/8, KS1K/00096020/8, KS1K/00096021/5, KS1K/00108900/9, KS1K/00122719/7.**

Zakres wyceny obejmuje w/w prawo do nieruchomości.

1.3. Cel wyceny

Niniejszą wyceną określono wartość rynkową w/w nieruchomości do sprzedaży przez Syndyka.

1.4. Podstawy prawne

1. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933, 1132, Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244, z 2019 r. poz. 80, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość, a mianowicie Księga pierwsza Tytuł III „Mienie” oraz w zakresie definicji nieruchomości, Księga druga „Własność i inne prawa rzeczowe”

2. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637, 1693, 2385, 2432., wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomości, Część III. „Postępowanie egzekucyjne”. Tytuł II. „Egzekucja świadczeń pieniężnych”, Dział VI. „Egzekucja z nieruchomości”. Rozdział 3. „Opis i oszacowanie”.

3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, 2348, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów Działu IV „Wycena nieruchomości” Rozdział 1 „Określanie wartości nieruchomości”, Art. 151, ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości oraz Art. 152 – 156 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, zasady dokonywania wyboru właściwego podejścia, zasady stosowania podejścia porównawczego oraz formy sporządzenia opinii o wartości nieruchomości.

4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego /Dz.U. Nr 207, poz. 2109, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów Rozdziału 2 „Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny” § 3-5 dotyczące określania wartości rynkowej nieruchomości oraz zasad i warunków stosowania podejścia porównawczego nieruchomości,

- w zakresie przepisów Rozdziału 4 „Sposób sporządzenia, forma i treść operatu szacunkowego” § 55-57 opisujące zasady i tryb sporządzania oraz zawartość operatu szacunkowego.

5. Ustawa o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym z 27. Marca 2003 r., Dz.U. 2018 poz. 1945

6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – jako podstawa merytoryczna i warsztatowa.

7. Ustawa o własności lokali z 24.06.1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496, 1506.).

8. Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629 wraz z późniejszymi zmianami.

1.5. Źródła informacji i wykorzystane materiały

1) Źródła informacji:

- Księgi Wieczyste;
- Wypisy z rejestru gruntów;
- Wypis z kartoteki lokali;
- Kopia z mapy ewidencyjnej gruntów;
- Oględziny nieruchomości;
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy;
- Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Krosna,
- Informacje uzyskane z lokalnego rynku obrotu nieruchomościami.

2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005 rok.

2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.

3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.

4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.

5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.

6. Operat szacunkowy w praktyce – Bogusław Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018 rok.

1.6. Określenie istotnych dat dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	06.03.2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	06.03.2019 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	04.02.2019 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	07.02.2019 r.

II OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny

Nieruchomości podlegające wycenie położone są w miejscowości Krosno obręb Śródmieście i Przemysłowy, w województwie podkarpackim i mają uregulowany stan prawny w księgach wieczystych **KS1K/00096017/4**, **KS1K/00096018/1**, **KS1K/00096019/8**, **KS1K/00096020/8**, **KS1K/00096021/5**, **KS1K/00108900/9**, **KS1K/00122719/7**, które są prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Krośnie.

1) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00096017/4**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, lokal mieszkalny nr 5 o pow. użytkowej 78,10 m² wraz z piwnicą przynależną o pow. 6,00 m². Lokal składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju, położony na II piętrze w 1-szej klatce.

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis:

- Udział związany z własnością lokalu – z własnością lokalu związane jest prawo własności 144/2660 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę 2620 o pow. 0,1244 oraz w częściach wspólnych, elementach i urządzeniach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i poszczególnych lokali.

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV – Hipoteka – wpisano:

- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz Towarzystwo Ubezpieczeń INTERRISK S.A. w Warszawie;
- Hipotekę umowną łączną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz INTERRISK Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP w Warszawie.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 04.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **KS1K/00096017/4**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

2) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej KW Nr **KS1K/00096018/1**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 77,20 m² wraz z piwnicą przynależną o pow. 5,10 m². Lokal składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju, położony w 1-szej klatce.

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis:

- Udział związany z własnością lokalu – z własnością lokalu związane jest prawo własności 144/2660 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę 2620 o pow. 0,1244 oraz w częściach wspólnych, elementach i urządzeniach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i poszczególnych lokali.

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV – Hipoteka – wpisano:

- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz Towarzystwo Ubezpieczeń INTERRISK S.A. w Warszawie;
- Hipotekę umowną łączną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz INTERRISK Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP w Warszawie.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 04.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **KS1K/00096018/1**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

3) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/0009601/8**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, lokal mieszkalny nr 10 o pow. użytkowej 66,20 m² wraz z piwnicą przynależną o pow. 5,00 m². Lokal składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju, położony na IV piętrze w 1-szej klatce.

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis:

- Udział związany z własnością lokalu – z własnością lokalu związane jest prawo własności 122/2660 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę 2620 o pow. 0,1244 oraz w częściach wspólnych, elementach i urządzeniach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i poszczególnych lokali.

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV – Hipoteka – wpisano:

- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz Towarzystwo Ubezpieczeń INTERRISK S.A. w Warszawie;
- Hipotekę umowną łączną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz INTERRISK Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP w Warszawie.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 04.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z **KW Nr KS1K/00096019/8**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

4) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00096020/8**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, lokal mieszkalny nr 19 o pow. użytkowej 66,50 m² wraz z piwnicą przynależną o pow. 5,30 m². Lokal składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju, położony w II-giej klatce.

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis:

- Udział związany z własnością lokalu – z własnością lokalu związane jest prawo własności 122/2660 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę 2620 o pow. 0,1244 oraz w częściach wspólnych, elementach i urządzeniach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i poszczególnych lokali.

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV – Hipoteka – wpisano:

- Hipotekę umowną łączną kaucyjną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz Towarzystwo Ubezpieczeń INTERRISK S.A. w Warszawie;
- Hipotekę umowną łączną w kwocie 6 000 000 zł na rzecz INTERRISK Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP w Warszawie.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 04.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z **KW Nr KS1K/00096020/8**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

5) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00096021/5**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, lokal mieszkalny nr 20 o pow. użytkowej 78,10 m² wraz z piwnicą przynależną o pow. 6,00 m². Lokal składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju, położony na IV piętrze w II-giej klatce.

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis:

- Udział związany z własnością lokalu – z własnością lokalu związane jest prawo własności 144/2660 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę 2620 o pow. 0,1244 oraz w częściach wspólnych, elementach i urządzeniach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i poszczególnych lokali.

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV – Hipoteka – wpisano:

- Hipotekę umowną w kwocie 1 000 000 zł na rzecz INTERRISK Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP w Warszawie.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 04.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z **KW Nr KS1K/00096021/5**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

6) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW Nr KS1K/00108900/9**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, lokal niemieszkalny nr 32 o pow. użytkowej 172,80 m² składający się z kotłowni o pow. 38,30 m², kotłowni o pow. 27,50 m², kotłowni o pow. 17,40 m², kotłowni o pow. 16,50 m², składu opału o pow. 56,50 m², schowek o pow. 7,60 m², komunikacja o pow. 6,30 m², w.c. o pow. 2,70 m².

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis:

- Udział związany z własnością lokalu – z własnością lokalu związane jest prawo własności 1728/19019 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę 644 o pow. 0,1587 ha oraz w częściach wspólnych, elementach i urządzeniach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli i poszczególnych lokali.

W dziale II – Własność – stwierdzono wpis:

- Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane Spółka Akcyjna.

Dział III wolny od wpisów.

W dziale IV – Hipoteka – wpisano:

➤ Hipotekę przymusową w kwocie 35 413,61 zł na rzecz Piotra Kozioł.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 04.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **KS1K/00108900/9**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00096017/4, KS1K/00096018/1, KS1K/00096019/8, KS1K/00096020/8, KS1K/00096021/5, KS1K/00108900/9 jest zgodny z wypisem z kartoteki lokali.

Nr lokalu	Adres	Funkcja	Piętro	P.u. [m ²]	Piwnica [m ²]
5	ul. Niepodległości 22	Mieszkalny	II	72,10	6,00
9	ul. Niepodległości 22	Mieszkalny	IV	72,10	5,10
10	ul. Niepodległości 22	Mieszkalny	IV	61,20	5,00
19	ul. Niepodległości 22	Mieszkalny	IV	61,20	5,30
20	ul. Niepodległości 22	Mieszkalny	IV	72,10	6,00
32	ul. Lewakowskiego 21	Niemieszkalny	-1	-	172,80

7) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej KW Nr **KS1K/00122719/7**.

W dziale I – Oznaczenie nieruchomości – jako lokalizacja wpisano: województwo podkarpackie, miasto Krosno, obręb 3, nr działki **69/15** o pow. **0,0931 ha** (BI – inne tereny zabudowane).

W dziale I – Spis praw związanych z własnością – stwierdzono wpis dotyczący użytkowania wieczystego do 04.12.2089 r.

W dziale II jako właściciela wpisano Skarb Państwa. Jako użytkownika wieczystego wpisano Krośnieńskie Przedsiębiorstwo Budowlane w Krośnie Spółka Akcyjna i ZPRE „Jedlicze” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością po ½ udziału.

Dział III i IV wolne od wpisów.

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z dnia 13.02.2019 roku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z KW Nr **KS1K/00122719/7**, którego kopia stanowi załącznik do niniejszego operatu.

Wpis zawarty w KW Nr KS1K/00122719/7 jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów.

2.2 Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działka nr ew. **2620**, na której położone są przedmiotowe lokale mieszkalne położona jest w Krośnie w obrębie „Śródmieście XIII” dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna (uchwała nr XXXV/617/08 z dnia 28.11.2008 r.). W powyższym miejscowym planie przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 1.MW/U 1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Działka nr ew. **644**, na której położony jest przedmiotowy lokal niemieszkalny zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosno znajduje się na obszarze, dla którego w chwili obecnej Urząd Miasta nie posiada ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krosno.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą LIX/1340/14 przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 1. M1 – obszar charakteryzuje się różnorodnością typów zabudowy mieszkaniowej zarówno zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej jak i usługowej. Cały obszar charakteryzuje się stosunkowo dużą intensywnością zabudowy i znacznym zróżnicowaniem jej stanu technicznego, estetycznego oraz kompozycji urbanistycznej.

Działka nr ew. **69/15** położona jest w Krośnie w obrębie „Przemysłowa III” dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krosna (uchwała nr XLVI/963/17 z dnia 28 czerwca 2017 r.) W powyższym miejscowym planie przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 1.U, SM – tereny usług oraz składów i magazynów.

2.3 Położenie i opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

A) położenie

Przedmiotowe lokale położone są w centralnej części miasta Krosna wśród zabudowy wielorodzinnej, usługowej i handlowej.

Śródmieście to dzielnica Krosna kojarzona głównie z krośnieńskim rynkiem, obejmująca jego okolice. Północną i wschodnią granicę dzielnicy wyznacza rzeka

Wisłok, zachodnią Lubatówka, zaś południową ulica Niepodległości i Powstańców Warszawskich.

W tej dzielnicy zlokalizowane są muzea (Muzeum Podkarpackie, Muzeum Rzemiosła), zabytkowe kościoły (Bazylika Farna, klasztor oo. Franciszkanów, kościół Kapucynów), park jordanowski, oraz obiekty rekreacyjno – sportowe (m.in. stadion Karpat, hala sportowa, stadion lekkoatletyczny, kompleks basenów). To na Śródmieściu leży zabytkowy rynek wraz z kamienicami. Na terenie tej dzielnicy znajdują się placówki oświatowe, takie jak Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 6 im. Jana Sasa-Zubrzyckiego („Budowlanka”), czy Katolickie Liceum Ogólnokształcące im. ks. Bronisława Markiewicza („Katolik”). Znajduje się również Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa. Przy Placu Konstytucji 3 Maja znajduje się Urząd Miasta, oraz Sądy – Okręgowy i Rejonowy.

Układ komunikacyjny Śródmieścia tworzą głównie ulice Legionów, Podwale, Tkacka, Grodzka, Niepodległości. Ruch skupiają też ulice Bursaki i Powstańców Warszawskich. Przez tę dzielnicę przebiega Droga Wojewódzka nr 991.

Przedmiotowe nieruchomości – lokale mieszkalne położone są w centralnej części miasta Krosna przy ulicy Niepodległości - bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej i znajdują się w okolicy zabudowań wielorodzinnych, handlowych i usługowych. Nieruchomość oddalona o około 1 km od ścisłego centrum miasta Krosna. Natomiast nieruchomość lokalowa niemieszkalna położona jest przy ulicy Lewakowskiego w III linii zabudowy. Nieruchomość znajduje się w okolicy zabudowań wielorodzinnych, handlowych i usługowych. Działka oddalona o około 1,5 km od centrum miasta Krosna.

Lokalizację szczegółową nieruchomości lokali uznano za korzystną – nieruchomość jest położona wśród zabudowy mieszkaniowej oraz handlowo – usługowej. W niedalekim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowane m.in. apteka, szkoła, przychodnia, banki, centra handlowe oraz budynki wielorodzinne.

Lokalizacja lokali mieszkalnych położonych przy ul. Niepodległości



Lokalizacja lokalu niemieszkalnego położonego przy ul. Lewakowskiego



Wyceniane lokale mieszkalne położone są w budynku wielorodzinnym – lokale nr 9, 10, 19 i 20 położone są na IV piętrze, natomiast lokal 5 na II piętrze. Lokale znajdują się w budynku wybudowanym w latach 80 XX wieku. Przed budynkiem znajduje się parking utwardzony kostką dziurawką dla mieszkańców. Otoczenie stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, jednorodzinne oraz handlowo – usługowe.

Lokal mieszkalny nr 5 o pow. użytkowej 72,10 m² składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki i w.c.. W pokojach ściany cementowo – wapienne pomalowane farbą emulsyjną, w kuchni i łazience częściowo położone płytki ścienne, w przedpokoju boazeria. Na podłożu w pokojach i przedpokoju parkiet, w łazience i w.c. płytki podłogowe, natomiast w kuchni linoleum. Lokal posiada balkon, okna PCV. Stan techniczny lokalu niski.

Lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 72,10 m² składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki i w.c.. W pokojach ściany cementowo – wapienne pomalowane farbą emulsyjną (w salonie na suficie kasetony), w kuchni i łazience częściowo położone płytki ścienne, w przedpokoju boazeria. Na podłożu w pokojach i przedpokoju panele podłogowe, w łazience i w.c. płytki podłogowe, natomiast w kuchni linoleum. Lokal posiada balkon, okna PCV. Stan techniczny lokalu niski.

Lokal mieszkalny nr 10 o pow. użytkowej 61,20 m² składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i w.c.. W pokojach ściany cementowo – wapienne pomalowane farbą emulsyjną, w kuchni i łazience częściowo położone płytki ścienne, w przedpokoju boazeria. Na podłożu w pokojach i przedpokoju parkiet, w łazience i w.c. płytki podłogowe, natomiast w kuchni linoleum. Lokal posiada balkon, okna PCV. Stan techniczny lokalu niski.

Lokal mieszkalny nr 19 o pow. użytkowej 61,20 m² składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i w.c.. W pokojach ściany cementowo – wapienne pomalowane farbą emulsyjną (w pokojach na suficie i ścianach widoczne ślady zawilgocenia i zagrzybienia), w kuchni i łazience częściowo położone płytki ścienne, w przedpokoju boazeria. Na podłożu w pokojach i przedpokoju parkiet, w łazience i w.c. płytki podłogowe, natomiast w kuchni linoleum. Lokal posiada balkon, okna PCV. Na ścianach Stan techniczny lokalu niski.

Lokal mieszkalny nr 20 o pow. użytkowej 72,10 m² składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki i w.c.. W pokojach ściany cementowo – wapienne pomalowane farbą emulsyjną, w kuchni i łazience częściowo położone płytki ścienne (w kuchni dodatkowo panele ścienne), w przedpokoju boazeria. Na podłożu w pokojach i przedpokoju parkiet, w kuchni, łazience i w.c. płytki podłogowe. Lokal posiada 2 balkony, okna PCV. Stan techniczny lokalu niski.

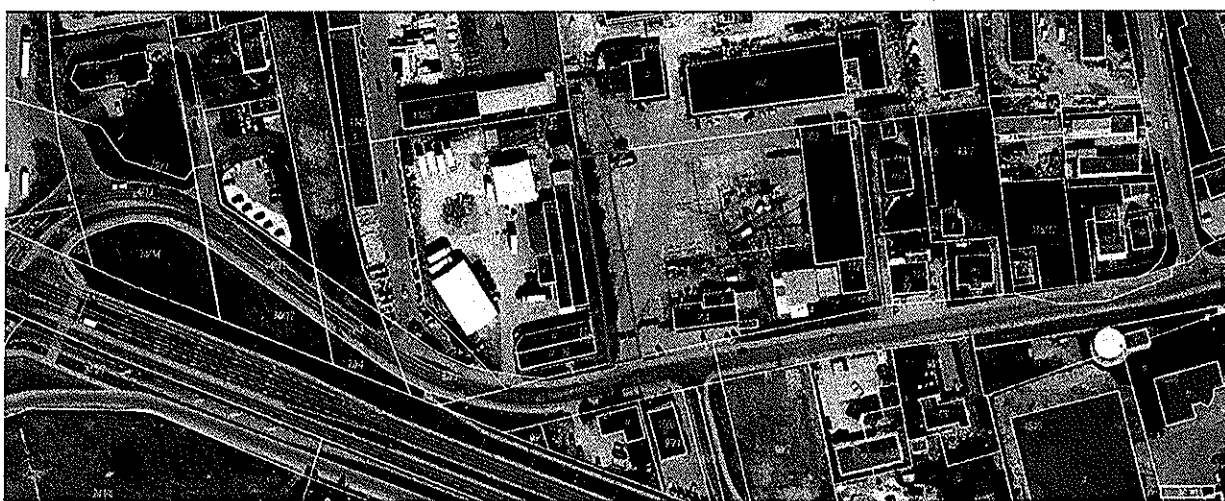
Uzbrojenie: wodne, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, ciepłownicze.

Lokal niemieszkalny nr 32 o pow. użytkowej 172,80 m² składający się z 4 pomieszczeń – kotłowni. Ściany cementowo – wapienne pomalowane farbą emulsyjną, na podłożu częściowo wylewka betonowa, częściowo płytki podłogowe. Zejście do lokalu po betonowych schodach.

Przedmiotowa działka 69/15 położona jest w przemysłowej części miasta Krosna przy ulicy Pużaka wśród zabudowań produkcyjnych, usługowych i biurowych posiadająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Działka oddalona o około 3 km od centrum miasta Krosna oraz o około

700 m od drogi krajowej nr 28. W dniu wizji lokalnej działka wykorzystywana jest jako plac składowy, utwardzona płytami betonowymi, częściowo ogrodzona. Działka w kształcie prostokąta, teren płaski. Zgodnie z graficzną częścią powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego działka jest uzbrojona w kanalizację, wodę i prąd. Istniejące na działce sieci infrastruktury technicznej nie powodują ograniczenia w użytkowaniu działki zgodnie z przeznaczeniem planistycznym

Lokalizację szczegółową działki 69/15 uznano za korzystną – działka jest położona wśród zabudowy przemysłowej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowane budynkami produkcyjno-magazynowo – usługowymi.



III ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Okres monitorowania rynku: 2017 r. – 2018 r.

Rodzaj rynku: rynek lokali mieszkalnych i niemieskalnych oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Obszar rynku: miasto Krosno.

Krosno leży w południowo-wschodniej Polsce, w województwie podkarpackim, przy ujściu potoku Lubatówki do Wisłoka, na obszarze Kotliny Jasielsko-Krośnieńskiej, wchodzącej w skład Pogórza Środkowobeskidzkiego. Krosno określano jako „*parva Cracovia*” – czyli „mały Kraków”, dlatego, że krośnieński Rynek z renesansowymi sukiennicami kojarzył się z krakowskim Starym Miastem, a także ze względu na wysoki poziom życia umysłowego miasta.

Krosno jest pełne średniowiecznych kościołów i zabytkowych kamieniczek, usytuowanych głównie w obrębie Rynku, który mieści się na wzniesieniu ok. 277 m n.p.m. Miasto należy do Zagłębia Naftowego Jasielsko-Krośnieńskiego, słynie również z hut szkła i z lotnictwa.

Kotlina Krośnieńska od zachodu graniczy z doliną Jasiołki i niewielkimi przełęczami, z Kotliną Jasielską, a na wschodzie łączy się doliną Wisłoka i z Kotliną Zarszynską. Nad Krosnem wznosi się od północy tzw. Pasma Odrzykońskie, z wyróżniającymi się kulminacjami Królewskiej Góry (554 m n.p.m.) i Suchej Góry (585 m n.p.m.). U podnóża pierwszej, znajduje się Zamek „Kamieniec”, a na szczycie drugiej wieża przekaźnikowa stacji telewizyjnej. Do krośnieńskiego bogactwa oprócz ropy naftowej, piaskowca, glinek, zaliczamy źródła mineralne, które występują w dzielnicy Białobrzegi, jako siarkowo-wodorowe, na Zawodziu siarczany i solanki o dużym stężeniu, oraz w innych dzielnicach solanki o różnym składzie chemicznym.

W mieście działa ponad 5,5 tysiąca podmiotów gospodarczych. Około 97 % z nich to firmy prywatne. Krosno jest silnym ośrodkiem przemysłowym i usługowym, który charakteryzuje się dużą różnorodnością branż. Zajmuje wysokie pozycje w rankingach miast przyjaznych dla biznesu. Regularnie uzyskuje najwyższe oceny w raportach atrakcyjności inwestycyjnej opracowywanych na zlecenie Polskiej Agencji Inwestycji i Handlu. Główne sektory, na których opiera się lokalna gospodarka, bazują na bogatych tradycjach, doświadczonych kadrach oraz stałym wdrażaniu innowacji.

Transakcji kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych na badanym rynku jest średnia ilość, można stwierdzić, że rynek ten jest średnio rozwinięty. Przy analizowaniu transakcji sprzedaży, szczególnie zwrócono uwagę na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności tj.: odległość od obiektów uciążliwych, ruchliwych ulic, jak też ze względu na możliwość dojazdu i stan techniczny lokalu. Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży na rynku podobnych nieruchomości z ostatnich kilku lat wynika, że od kilku lat następuje stabilizacja cen – z niewielką tendencją wzrostową nieruchomości podobnych. Podobne wyniki podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

Okres, w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 24 miesiące, tj. mieścił się przedziale od 2017 roku do 2018 roku. W tym okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym obszarze zanotowano kilkanaście transakcji lokalami mieszkalnymi podobnymi do nieruchomości wycenianej. W odniesieniu do obrotu

ww. nieruchomościami trudno wyrazić jest jednak jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców, czy tendencji zmian cen. Zdecydowanie najbardziej pożądanymi lokalami mieszkalnymi na rynku krosnieńskim są te o powierzchni między 30 a 50 m². Małe lokale znikają najszybciej z ofert, od zawsze cieszyły się one największym zainteresowaniem. Największą grupą docelową dla takich lokali w ostatnich latach są klienci inwestycyjni, którzy chcą bezpiecznie ulokować swój kapitał. Z wynajmu lokali mieszkalnych o małym metrażu mogą osiągnąć największy zwrot z inwestycji, szczególnie w przypadku niskiej ceny zakupu i taniego wykończenia. Małometrażowe lokale są również nabywane, by szybko odsprzedać je z zyskiem. W analizowanym okresie czasu zmiany cen lokali mieszkalnych na badanym rynku są nieznaczne, lecz pozostają zróżnicowane pod względem ich poziomu. Na wartość lokali mieszkalnych nie mają wpływu założone księgi wieczyste, ani wielkość udziału w gruncie.

Na wartość lokalu wpływa zarówno położenie w obszarze miasta jak i jego lokalizacja na piętrze. Najwyższą cenę uzyskuje się za lokale mieszkalne usytuowane na I i II piętrze, a najniższą na IV piętrze. Ważnym czynnikiem wpływającym na cenę lokalu mieszkalnego jest również jego najbliższe sąsiedztwo. Budynki położone przy nieruchliwych ulicach osiedlowych cieszą się większym zainteresowaniem niż budynki położone przy ulicach i drogach tranzytowych o dużym natężeniu ruchu. Innym ważnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości jest łatwość dostępu do ośrodków kulturalno-oświatowych, obiektów sportowych i rekreacyjnych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, położonych na terenie miasta Krosno stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 2 569,24 zł a 3 469,39 zł za 1 m² p. u. Nieruchomości takie sprzedawane są w przeliczeniu za 1 m² powierzchni użytkowej.

Rozpatrywany rynek nieruchomości lokali niemieszkalnych obejmujący teren miasta Krosna, na którym znajduje się objęta wyceną nieruchomość charakteryzuje się małą ilością transakcji. W związku z tym ogólnie należy stwierdzić, iż zalicza się on raczej do rynków słabo rozwiniętych. Transakcje przeprowadzone na tym rynku dotyczą głównie lokali mieszkalnych. Rzadko mają tutaj miejsce transakcje, których przedmiotem są lokale niemieszkalne. Z uwagi na charakter wyceny oraz rodzaj nieruchomości dokonano szczegółowej analizy transakcji dotyczących kupna – sprzedaży lokali niemieszkalnych. Ważnym czynnikiem wpływającym na cenę lokalu jest również jego najbliższe sąsiedztwo. Budynki położone blisko centrum miasta mają większy popyt, niż budynki położone na obrzeżach. Innym ważnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości jest jego stan techniczny. Na

podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, położonych na terenie miasta Krosno stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 1 711,31 zł a 3 155,79 zł za 1 m² p. u. Nieruchomości takie sprzedawane są w przeliczeniu za 1 m² powierzchni użytkowej.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie poddanym analizie jest rozwinięty na średnim poziomie. Dokonując ogólnej analizy rynku należy podkreślić, iż na rynku obserwuje się stabilizację wolumenu zawieranych transakcji w latach 2017 – 2018, w stosunku do lat ubiegłych. Nie zaobserwowano zmiany poziomu cen transakcyjnych. W ocenie pracowników lokalnych biur pośrednictwa nieruchomościami oraz na podstawie zawartych transakcji zauważyć można stałe zainteresowanie nabyciem nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie przemysłowym miasta Krosna. Przypuszczać należy, że większość potencjalnych nabywców tych nieruchomości myśli o budowie lub rozbudowie istniejących obiektów magazynowych, produkcyjnych czy handlowo-usługowych. Tendencje te widoczne są na terenie niektórych obrębów bezpośrednio sąsiadujących z obręb Przemysłowa, gdzie występuje silniejszy popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane. Bezpośrednie sąsiedztwo z centrum miasta Krosno, dobre połączenie komunikacyjne, mały odsetek terenów w pożądanym stanie planistycznym to atrybuty nieruchomości powodujące większe zainteresowanie nieruchomościami na terenie w/w obrębu. Podaż działek utrzymuje się na stałym poziomie na analizowanym rynku. Obszarowo analizowany rynek można podzielić na trzy strefy różniące się między sobą poziomem popytu na nieruchomości gruntowe niezabudowane. Do nieruchomości osiągających najwyższe jednostkowe ceny transakcyjne należą zlokalizowane na terenie obrębu Śródmieście, z kolei najmniejszym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości zlokalizowane w częściach peryferyjnych poszczególnych obrębów, z trudnym dostępem lub uciążliwym dojazdem. Do cech, które w istotny sposób kształtują ceny na rynku lokalnym należą sąsiedztwo i otoczenie, uzbrojenie działki, powierzchnia i kształt działki oraz dostęp do drogi. Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, położonych na terenie miasta Krosno stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 72,67 zł a 132,75 zł za 1 m² powierzchni gruntu.

IV METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, wycena ma na celu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości do sprzedaży przez Syndyka.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Jednocześnie zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – „Ustalona wartość rynkowa nieruchomości przy spełnieniu założeń wymienionych w Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „...musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży w dniu wyceny”.

Zgodnie natomiast z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Zgodnie ze zleceniem wycena nieruchomości ma na celu określenie wartości nieruchomości, a określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

V OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu 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 różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia 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 porównywania parami. Natomiast zgodnie z ust 3 ww. Rozporządzenia „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.

Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie. Zgodnie jednak z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość

nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”. W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2017 roku do 2018 roku. Założenie to pozwoliło zakreslić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.

2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.

3. Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznannej wartości, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.

4. Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym, i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

5.2. Określenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych położonych w Krośnie

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości lokali mieszkalnych jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Krosna, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Śródmieście.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilkanaście transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były lokale mieszkalne. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu wynosiła $C_{\min} = 2\,569,24 \text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 3\,469,39 \text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu znajdzie się w przedziale $[2\,569,24 \text{ m}^2 - 3\,469,39 \text{ m}^2]$

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytkowa	Cena transakcji	Cena
1	Krosno, obr. 5 Śródmieście	08-06-2018 rep. 2324/18	48,32 m ²	153 000 zł	3 166,39 zł/m ²
2	Krosno, obr. 5 Śródmieście	18-05-2018 rep. 2767/18	54,52 m ²	140 075 zł	2 569,24 zł/m ²
3	Krosno, obr. 5 Śródmieście	27-08-2018 rep. 5142/18	48,25 m ²	130 000 zł	2 694,30 zł/m ²
4	Krosno, obr. 5 Śródmieście	11-10-2018 rep. 5792/18	57,02 m ²	152 240 zł	2 669,94 zł/m ²
5	Krosno, obr. 5 Śródmieście	04-12-2018 rep. 7188/18	57,40 m ²	152 000 zł	2 648,08 zł/m ²
6	Krosno, obr. 5 Śródmieście	08-06-2018 rep. 4337/18	50,80 m ²	166 000 zł	3 267,72 zł/m ²
7	Krosno, obr. 5 Śródmieście	21-08-2018 rep. 4995/18	86,70 m ²	256 000 zł	2 952,71 zł/m ²
8	Krosno, obr. 5 Śródmieście	18-09-2018 rep. 5356/18	61,20 m ²	210 000 zł	3 431,37 zł/m ²
9	Krosno, obr. 5 Śródmieście	28-09-2018 rep. 3883/18	53,41 m ²	163 000 zł	3 051,86 zł/m ²
10	Krosno, obr. 5 Śródmieście	10-10-2018 rep. 6247/18	49,00 m ²	170 000 zł	3 469,39 zł/m ²
11	Krosno, obr. 5 Śródmieście	09-11-2018 rep. 1242/18	59,20 m ²	187 000 zł	3 158,78 zł/m ²
12	Krosno, obr. 5 Śródmieście	15-11-2018 rep. 2663/18	62,80 m ²	190 000 zł	3 025,48 zł/m ²
13	Krosno, obr. 5 Śródmieście	21-11-2018 rep. 7043/18	49,00 m ²	150 000 zł	3 061,22 zł/m ²
14	Krosno, obr. 5 Śródmieście	01-12-2018 rep. 1338/18	48,84 m ²	157 000 zł	3 214,58 zł/m ²

Cena maksymalna: $C_{\max} = 3\,469,39 \text{ zł/m}^2$ -

Cena minimalna: $C_{\min} = 2\,569,24 \text{ zł/m}^2$ -

$$\Delta C = 900,15 \text{ zł/m}^2$$

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową. Wśród przyjętych cech znalazły się:

- położenie i sąsiedztwo – uwzględnia położenie szczegółowe w analizowanej strefie, uwzględnia korzyści lub uciążliwości występujące w najbliższym otoczeniu mające wpływ na komfort korzystania z nieruchomości.
- powierzchnię użytkową lokalu – uwzględnia różnice w wielkościach lokali
- standard lokalu – uwzględnia zróżnicowanie w standardzie wykończenia wnętrza lokalu
- położenie na piętrze – uwzględnia zróżnicowanie w położeniu na piętrze

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami obiektów porównawczych oraz obiektu wycenianego, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego .

Tabela 1. Określenie cech rynkowych lokalu mieszkalnego

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy.	Strefa, klasy
1	Położenie i sąsiedztwo	30%	Korzystne Przeciętne Niekorzystne
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
3	Standard wykończenia lokalu	30%	Wysoki Dobry Przeciętny Niski
4	Położenie na piętrze	20%	Korzystne Przeciętne Niekorzystne

Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości lokali mieszkalnych sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: mieszkalny

Kondygnacja: IV

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 5

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
18-09-2018 rep. 5356/18	61,20 m ²	210 000 zł 3 431,37 zł/m ²

Opis: Lokal mieszkalny położony na III piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, o łącznej pow. użytkowej 61,20m² + piwnica 5,41 m² Lokal o w dobrym stanie. Budynek położony bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej.. Otoczenie stanowią budynki wielorodzinne oraz handlowo - usługowe. Nieruchomość położona w centralnej części Krosna, w odległości ok 1,5 km od rynku.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: lokal mieszkalny

Kondygnacja: I

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 5,

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
11-10-2018 rep. 5792/18	57,02 m ²	152 240 zł/ 2 669,94 zł/m ²

Opis: Lokal mieszkalny położony na parterze w budynku wielorodzinnym, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, o łącznej pow. użytkowej 57,02 m². Lokal o niskim standardzie. Dojazd do budynku drogą wewnętrzną. Otoczenie stanowią budynki wielorodzinne. Na terenie nieruchomości znajdują się sklepy osiedlowe. Lokal oddalony o ok 2 km od centrum Krosna.

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: mieszkalny

Kondygnacja: IV

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 3

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
28-09-2018 rep. 3883/18	53,41 m ²	163 000 zł 3 051,86 zł/m ²

Opis: Lokal mieszkalny położony na III piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, o łącznej pow. użytkowej 53,41 m² + piwnica 5,41m². Lokal w przeciętnym stanie. Budynek położony bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej.. Otoczenie stanowią budynki wielorodzinne. Na terenie nieruchomości znajdują się sklepy osiedlowe. Lokal oddalony o ok 1,5 km od centrum Krosna, położony w bliskim sąsiedztwie z dworcem PKP.

Tabela 2. Opis cech nieruchomości wycenianej – lokalu nr 5 oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Przeciętne	Korzystne
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Niekorzystna	Przeciętna	Korzystna	Korzystna
3	Standard wykończenia lokalu	Niski	Dobry	Niski	Przeciętny
4	Położenie na piętrze	Korzystne	Przeciętne	Korzystne	Przeciętne

Tabela 3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	30%	270,05	0,0	+135,03	0,0
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	180,03	-90,02	-180,03	-180,03
3	Standard wykończenia lokalu	30%	270,05	-180,03	0,0	-90,02
4	Położenie na piętrze	20%	180,02	+90,02	0,0	+90,02
	Suma	100	900,15	-180,03	-45,00	-180,03
	Cena sprzedaży zł/m²			3 431,37	2 669,94	3 051,86
				3 251,34	2 624,94	2 871,83
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					2 916,04

Określenie wartości lokalu nr 5

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu

P_N – powierzchnia lokalu

$$W_N = 2\,916,04 \text{ zł/m}^2 \times 72,10 \text{ m}^2 = 210\,246 \text{ zł}$$

$$W_N = 210\,000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



Tabela 4. Opis cech nieruchomości wycenianych – lokali nr 9 i 20 oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Przeciętne	Korzystne
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Niekorzystna	Przeciętna	Korzystna	Korzystna
3	Standard wykończenia lokalu	Niski	Dobry	Niski	Przeciętny
4	Położenie na piętrze	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne	Przeciętne

Tabela 5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	30%	270,05	0,0	+135,03	0,0
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	180,03	-90,02	-180,03	-180,03
3	Standard wykończenia lokalu	30%	270,05	-180,03	0,0	-90,02
4	Położenie na piętrze	20%	180,02	-90,02	-180,02	-90,02
	Suma	100	900,15	-360,07	-225,02	-360,07
	Cena sprzedaży zł/m²			3 431,37	2 669,94	3 051,86
				3 071,30	2 444,92	2 691,79
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					2 736,00

Określenie wartości lokalu nr 9

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu

P_N – powierzchnia lokalu

$$W_N = 2\,736,00 \text{ zł/m}^2 \times 72,10 \text{ m}^2 = 197\,266 \text{ zł}$$

$$W_N = 197\,000 \text{ zł} \text{ /w zaokrągleniu/}$$

Określenie wartości lokalu nr 20

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu

P_N – powierzchnia lokalu

$$W_N = 2\,736,00 \text{ zł/m}^2 \times 72,10 \text{ m}^2 = 197\,266 \text{ zł}$$

$$W_N = 197\,000 \text{ zł} \text{ /w zaokrągleniu/}$$



Tabela 6. Opis cech nieruchomości wycenianych – lokali nr 10 i 19 oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	Korzystne	Korzystne	Przeciętne	Korzystne
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	Przeciętna	Przeciętna	Korzystna	Korzystna
3	Standard wykończenia lokalu	Niski	Dobry	Niski	Przeciętny
4	Położenie na piętrze	Niekorzystne	Przeciętne	Korzystne	Przeciętne

Tabela 7. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	30%	270,05	0,0	+135,03	0,0
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	180,03	0,0	-90,02	-90,02
3	Standard wykończenia lokalu	25%	270,05	-180,03	0,0	-90,02
4	Położenie na piętrze	20%	180,02	-90,02	-180,02	-90,02
	Suma	100	900,15	-270,05	-135,01	-270,06
	Cena sprzedaży zł/m²			3 431,37	2 669,94	3 051,86
				3 161,32	2 534,93	2 781,80
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					2 826,02

Określenie wartości lokalu nr 10

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu

P_N – powierzchnia lokalu

$$W_N = 2\,826,02 \text{ zł/m}^2 \times 61,20 \text{ m}^2 = 172\,952 \text{ zł}$$

$$W_N = 173\,000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$

Określenie wartości lokalu nr 19

$$W_N = 2\,826,02 \text{ zł/m}^2 \times 61,20 \text{ m}^2 = 172\,952 \text{ zł}$$

$$W_N = 173\,000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



5.3. Określenie wartości rynkowej lokalu niemieszkalnego położonego w Krośnie

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości lokali niemieszkalnych jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Krosna, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu Śródmieście.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były lokale niemieszkalne. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu wynosiła $C_{\min} = 1\,711,31\text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 3\,155,79\text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu znajdzie się w przedziale $[1\,711,31\text{ zł/m}^2 - 3\,155,79\text{ zł/m}^2]$

I.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytkowa	Cena transakcji	Cena
1	Krosno, obr. 5 Śródmieście	08-08-2018 rep. 1909/18	47,70 m^2	120 000 zł	2 515,72 zł/m^2
2	Krosno, obr. 5 Śródmieście	31-12-2018 rep. 8054/18	146,16 m^2	461 250 zł	3 155,79 zł/m^2
3	Krosno, obr. 5 Śródmieście	24-03-2017 rep. 1385/17	33,60 m^2	57 500 zł	1 711,31 zł/m^2
4	Krosno, obr. 5 Śródmieście	18-05-2018 rep. 2767/18	54,52 m^2	140 075 zł	2 569,24 zł/m^2

Cena maksymalna: $C_{\max} = 3\,155,79\text{ zł/m}^2$

Cena minimalna: $C_{\min} = 1\,711,31\text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = 1\,444,48\text{ zł/m}^2$$

a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych

rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Tabela 8. Opis cech rynkowych

Lp.	Nazwa cechy	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Korzystna	Położenie budynku przy głównym ciągu komunikacyjnym z możliwością wejścia z ulicy
		Średnio korzystna	Położenie budynku przy głównych ciągach komunikacyjnych bez możliwości bezpośredniego wejścia z ulicy
		Niekorzystna	Położenie budynku przy mało ruchliwej ulicy bocznej
2.	Sąsiedztwo	Korzystne	Skupisko innych obiektów handlowo - usługowych
		Średnio korzystne	Lokal dobrze usytuowany na osiedlu
		Niekorzystne	Przypadkowa lokalizacja
3.	Standard lokalu	Bardzo dobry	Nowej wysokiej klasy materiały użyte do wykończenia lokalu
		Dobry	Lokal wykończony materiałami przeciętnej klasy, nie wymaga remontu
		Niski	Lokal wykończony materiałami przeciętnej klasy, lokal wymaga remontu
4.	Położenie na piętrze	Korzystne	Parter , ekspozycja od strony ulicy
		Średnio korzystne	Mniej korzystna lokalizacja na parterze lub wyższe piętra
		Niekorzystne	Lokal położony w podziemiach
5.	Powierzchnia lokalu	Korzystna	Powierzchnia do 60 m ²
		Średnio korzystna	Powierzchnia od 60 m ² do 100 m ²
		Niekorzystna	Powierzchnia powyżej 100 m ²

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej lokalu uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię użytkową lokalu.

Tabela 9. Określenie cech rynkowych nieruchomości

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy	Strefa, klasy
1	Lokalizacja	30%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
2	Sąsiedztwo	10%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
3	Standard lokalu	15%	Bardzo dobry Dobry Niski
4	Położenie na piętrze	25%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
5	Powierzchnia lokalu	20%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna

Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości lokali niemieszkalnych sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: lokal niemieszkalny

Kondygnacja: parter

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 5

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
31-12-2018 rep. 8054/18	146,16 m ²	461 250 zł 3 155,79 zł/m ²

Opis: Lokal niemieszkalny, położony bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej, w którym znajdują się obecnie pomieszczenia usługowe. W lokalu znajduje się 7 pomieszczeń. Położony w bliskim sąsiedztwie z wycenianym lokalem.

Transakcja nr 2

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: lokal niemieszkalny

Kondygnacja: I

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 5,

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
24-03-2017 rep. 1385/17	33,60 m ²	57 500 zł/ 1 711,31 zł/m ²

Opis: Lokal niemieszkalny położony na I piętrze w budynku z 1991 r. przy głównej drodze prowadzącej do centrum miasta (w odległości ok 1 km) Wejście do lokalu po zewnętrznych schodach betonowych. W budynku znajdują się lokale niemieszkalne, w których prowadzone są działalności handlowo – usługowe.

Transakcja nr 3

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba prawna -> osoba fizyczna

Rodzaj lokalu: lokal niemieszkalny

Kondygnacja: I

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 5

Data/ repertorium	Pow. użytkowa	Cena transakcji/ Cena m ²
18-05-2018 rep. 2767/18	54,52 m ²	140 075 zł 2 569,24 zł/m ²

Opis: Lokal niemieszkalny położony w centrum miasta na parterze w kamienicy wpisanej do rejestru zabytków. W lokalu znajduje się obecnie lokal handlowy wymagający generalnego remontu..

Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli .

Tabela 10. Zestawienie cech wycenianych nieruchomości oraz zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
2	Sąsiedztwo	Średnio korzystne	Korzystne	Korzystne	Korzystne
3	Standard lokalu	Niski	Dobry	Dobry	Niski
4	Położenie na piętrze	Niekorzystne	Korzystne	Średnio korzystne	Korzystne
5	Powierzchnia lokalu	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna	Korzystna

Tabela 11. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja	30%	433,34	-216,67	0,0	-216,67
2	Sąsiedztwo	10%	144,45	-72,23	-72,23	-72,23
3	Standard lokalu	15%	216,67	-108,36	-108,36	0,0
4	Położenie na piętrze	25%	361,12	-361,12	-180,56	-361,12
5	Powierzchnia lokalu	20%	288,90	0,0	-288,90	-288,90
	Suma	100	1 444,48	-758,38	-650,05	-938,92
	Cena sprzedaży zł/m²			3 155,79	1 711,31	2 569,24
				2 397,41	1 061,26	1 663,32
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					1 696,33

Określenie wartości lokalu nr 32

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_N$$

Gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

C_j – wartość 1m² powierzchni użytkowej lokalu

P_N – powierzchnia lokalu

$$W_N = 1\,696,33 \text{ zł/m}^2 \times 172,80 \text{ m}^2 = 293\,126 \text{ zł}$$

$$W_N = 293\,000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



5.4. Określenie wartości rynkowej dz. nr ew. 69/15 niezabudowanej

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Krosno, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu 3 – Przemysłowy.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika 1m^2 powierzchni gruntu wynosiła $C_{\min} = 72,67 \text{ zł/m}^2$, a cena najdroższej $C_{\max} = 132,75 \text{ zł/m}^2$.

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do 1m^2 powierzchni działki znajdzie się w przedziale $[72,67 \text{ zł/m}^2 ; 132,75 \text{ zł/m}^2]$.

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Krosno, obr. 7	12-11-2017 rep. 114/17	26...	487 m ²	49 692 zł	102,04 zł/m ²
2	Krosno, obr. 7	19-07-2017 rep. 3550/17	68...	561 m ²	54 919 zł	97,89 zł/m ²
3	Krosno, obr. 7	07-04-2017 rep. 787/17	34...	889 m ²	118 019 zł	132,75 zł/m ²
4	Krosno, obr. 6	27-03-2017 rep. 1513/17	32...	1032 m ²	75 000 zł	72,67 zł/m ²
5	Krosno, obr. 5	28-03-2018 rep. 1995/18	12...	524 m ²	55 000 zł	104,96 zł/m ²
6	Krosno, obr. 7	06-07-2018 rep. 3755/18	21...	1500 m ²	120 000 zł	80,00 zł/m ²

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 132,75 \text{ zł/m}^2$$

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 72,67 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 60,08 \text{ zł/m}^2$$

Ustalenie cech porównawczych

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m² powierzchni gruntu uzyskany z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię gruntu.

Tabela 12. Określenie cech rynkowych nieruchomości

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę/ wagę cechy	Strefa, klasy
1	Położenie	40%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
2	Uzbrojenie i stan zagospodarowania działki	30%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
3	Dojazd	10%	Korzystny Średnio korzystny Niekorzystny
4	Wielkość działki i kształt	20%	Duża Średnia Mała

Opis cech nieruchomości wycenianych oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli

Transakcja nr 1

Źródło notowania: akt notarialny, **Stan prawny:** własność

Rodzaj transakcji: wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

Sposób użytkowania: budowlana

Lokalizacja: woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 5

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
28-03-2018 rep. 1995/18	12...	524 m ²	55 000 zł 104,96 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i handlowo – usługowymi. Uzbrojenie: gaz.

Transakcja nr 2**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Sposób użytkowania:** budowlana**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 7

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
19-07-2017 rep. 3550/17	68...	561 m ²	54 919 zł 97,89 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie prostokąta, położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej. Przeznaczona pod zabudowę usługową. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i handlowo – usługowymi. Uzbrojenie: pełne.

Transakcja nr 3**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Sposób użytkowania:** budowlana**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. krośnieński, gm. Krosno, m. Krosno, obręb - 7

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. działki	Cena transakcji/ Cena m ²
27-03-2017 rep. 1513/17	32...	1032 m ²	75 000 zł 72,67 zł/m ²

Opis: Działka w kształcie prostokąta, położona na terenach handlowo – usługowych, posiadająca dojazd drogą wewnętrzną, położna w III linii zabudowy od drogi publicznej. Uzbrojenie: woda, prąd.

Tabela 13. Zestawienie cech wycenianej działki 69/15 niezabudowanej oraz zestawienie cech działek o znanych cenach transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Położenie	Korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Korzystne
2	Uzbrojenie i stan zagospodarowania działki	Korzystne	Średnio korzystne	Korzystne	Średnio korzystne
3	Dojazd	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Średnio korzystny
4	Wielkość działki i kształt	Średnia	Mała	Mała	Duża

Tabela 14. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m ²	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Położenie i sąsiedztwo	40	24,03	+12,02	+12,02	0,0
2	Uzbrojenie i stan zagospodarowania działki	30	18,02	+9,01	0,0	+9,01
3	Dojazd	10	6,01	0,0	0,0	+3,01
4	Wielkość działki i kształt	20	12,02	+6,01	+6,01	-6,01
	Suma	100	60,08	+27,04	+18,03	+6,01
	Cena sprzedaży zł/m²			104,96	97,89	72,67
				132,00	115,92	78,68
	Wartość rynkowa nieruchomości zł/m²					108,87

Obliczenie wartości udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego :

Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2 § 29 , wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = (1 - Sr/R) t/T + 0,25(T-t)/T$$

Gdzie:

W_k- współczynnik korygujący

Sr- stawka procentowa opłaty rocznej (3%)

R- przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12

t- liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego

T- liczba lat na które ustanowiono wieczyste użytkowanie

$$W_k = (1 - 3\%/0,10)70/99 + 0,25(99-70)/99$$

$$W_k = 0,5681$$

$$W_{pu} = 108,87 \text{ zł/m}^2 \times 0,5681 = 61,85 \text{ zł}$$

$$W_N = \frac{1}{2} \times 61,85 \text{ zł/m}^2 \times 931 \text{ m}^2 = 28 791 \text{ zł}$$

$$W_N = 29 000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



5.5. Określenie ceny nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Z sytuacją sprzedaży wymuszonej spotykamy się wówczas, gdy klient nie jest w stanie obsłużyć udzielonego kredytu i bank zmuszony jest podjąć decyzję, w jaki sposób odzyskać pieniądze. W dużej ilości przypadków banki proponują kredytobiorcy sprzedaż nieruchomości i zwrot gotówki, gdyż jak wynika z badań przeprowadzonych przez centrum obsługi AMRON uzyskane wówczas ceny kształtują się na poziomie od 80 do 100 % wartości rynkowej, a czas oczekiwania na ogół nie przekracza jednego roku.

Drugą metodą jest komornicza egzekucja z nieruchomości lub sprzedaż przez Syndyka, która jest mniej chętnie stosowana, gdyż dochodzą koszty i czas postępowania sądowego, a uzyskanie kwoty waha się od 60 do 80 % wartości nieruchomości. Czas potrzebny na odzyskanie długu kształtuje się przy tej metodzie do 12 miesięcy.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do wyceny oraz otrzymaną wartość rynkową 1 m² prognozuję ustabilizowanie się wartości rynkowej na dotychczasowym poziomie. Wobec obecnej sytuacji na rynku sprzedaży wymuszonej przyjmuję wskaźnik zmniejszający na poziomie 70%.

Cena nieruchomości w aktualnym stanie w przypadku sprzedaży wymuszonej wyniesie:

$$W_{WS} = 210\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 147\ 000\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla lokalu nr 5}$$

$$W_{WS} = 197\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 137\ 900\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla lokalu nr 9}$$

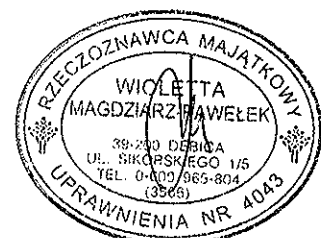
$$W_{WS} = 173\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 121\ 100\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla lokalu nr 10}$$

$$W_{WS} = 173\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 121\ 100\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla lokalu nr 19}$$

$$W_{WS} = 197\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 137\ 900\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla lokalu nr 20}$$

$$W_{WS} = 293\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 205\ 100\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla lokalu nr 32}$$

$$W_{WS} = 29\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 20\ 300\ \text{zł} \text{ /w zaokrągleniu/ - dla działki 69/15}$$



VI WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku położonego przy ul. Niepodległości 22 wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1	Lokal mieszkalny nr 5 o pow. użytkowej 72,10 m ²	210 000 zł
2	Lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 72,10 m ²	197 000 zł
3	Lokal mieszkalny nr 10 o pow. użytkowej 61,20 m ²	173 000 zł
4	Lokal mieszkalny nr 19 o pow. użytkowej 61,20 m ²	173 000 zł
5	Lokal mieszkalny nr 20 o pow. użytkowej 72,10 m ²	197 000 zł

Oszacowana wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku położonego przy ul. Lewakowskiego 21 wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1	Lokal niemieszkalny nr 32 o pow. użytkowej 172,80 m ²	293 000 zł

Oszacowana wartość udziału ½ w prawie wieczystego użytkowania gruntu dz. 69/15 o pow. 0,931 ha położonego w Krośnie przy ul. Pużaka wynosi:

29 000 zł

(słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych)



VII KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wg stanu na dzień wyceny.

2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.

3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnych.

Nie ponosi również odpowiedzialności za wady prawne i fizyczne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić także na podstawie dokumentacji prawnej lub geodezyjnej.

5. Podane w operacie wartości oraz ceny nie zawierają podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

6. Wszelkie dokładniejsze dane dotyczące analizowanych transakcji, które były podstawą do określenia wartości rynkowej znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie.

7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem, że nie wystąpią w ww. okresie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności dotyczące przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej czy stanu zagospodarowania nieruchomościami.

8. Powierzchnia użytkowa lokali została określona na podstawie danych zawartych w kartotece lokali.

9. Integralną część operatu szacunkowego stanowią załączniki.

