



Rzecznawca Majątkowy
mgr inż. Andrzej Jędrasik, nr uprawnień 1191
członek Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Jelenia Góra – Wałbrzych
ul. Jagiellońska 11/1; 58-300 Wałbrzych; tel. 661829411 ; andrzej.jedrasik@op.pl



OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej

*Pomieszczenia Wspólnoty Mieszkaniowej
przy ul. Piasta 3A, 3B w Wałbrzychu*

Opracował :



Wałbrzych, 12 lutego 2021 r.

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

Woj. dolnośląskie
Powiat : m. Wałbrzych
Miasto : Wałbrzych

WYCIĄG

Lokalizacja nieruchomości	Wałbrzych, ul. Piasta 3A, 3B
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny są dwa pom. strychowe w budynku przy ul. Piasta 3A, 3B w Wałbrzychu. Dwa pomieszczenia wspólnoty mieszkaniowej - część strychu o łącznej powierzchni użytkowej 77,1 m ² .
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel – WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA przy ul. Piasta 3A, 3B w Wałbrzychu
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w pomieszczeń wspólnoty.
Wartość nieruchomości	WARTOŚĆ POMIESZCZENIA WSPÓLNOTY W = 33 000 zł słownie : trzydzieści trzy tysiące złotych
Data określenia wartości	12 lutego 2021 r.
Data sporządzenia operatu	12 lutego 2021 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy	 <p>The stamp is circular with a blue border. Inside, the text reads: 'RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY' at the top, 'ANDRZEJ JĘDRASIK' in the center, '58-300 WAŁBRZYCH' and 'ul. JAGIEŁŁOŃSKA 11/1 (3320)' below it, and 'UPRAWNIENIA MR 1191' at the bottom. To the right of the stamp is a blue ink signature.</p>

SPIS TREŚCI

I	CZEŚĆ OGÓLNA	2
1	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
2	CEL WYCENY	2
3	PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	2
3.1	Podstawa materialno - prawna	2
3.2	Źródła merytoryczne	3
4	DATY ISTOTNE DLA OPERATU	3
II	CZEŚĆ SZCZEGÓLOWA	3
5	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	3
6	OPIS I CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	4
7	CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	5
8	METODOLOGIA WYCENY, UWARUNKOWANIA PRAWNE	6
8.1	Rodzaj określonej wartości	6
8.2	Podejście	7
III	OKREŚLENIE WARTOŚCI	8
9	WYCENA	8
10	WNIOSKI Z WYCENY, WYNIK KOŃCOWY	9
11	UWAGI I KLAUZULE	9

I CZĘŚĆ OGÓLNA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY


- Rodzaj : pomieszczenia wspólnoty mieszkaniowej – dwa pom. strychowe
- Położenie : Wałbrzych, ul. Piasta 3A, 3B
- Data określenia wartości : 12 lutego 2021 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w pomieszczeń wspólnoty.

3. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

3.1 PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- * Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity – Dz. U. z 2020 roku. poz. 1990).
 - * Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami).
 - * Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotekach (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
 - * Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109), z późniejszymi zmianami.
 - * Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z dnia 19.04.2019 r., poz. 737, tekst jednolity).
- 

3.2 ŹRÓDŁA MERYTORYCZNE

- operat z ewidencji gruntów
- zapis w planie i studium zagospodarowania przestrzennego
- wywiad terenowy przeprowadzony 12 lutego br.
- informacje uzyskane od właściciela nieruchomości
- informacje o sprzedaży nieruchomości podobnych

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU.

Data sporządzenia wyceny : 12.02.2021 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 12.02.2021 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 12.02.2021 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości : 12.02.2021 r.

II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

PODMIOT :

Właściciel – Wspólnota mieszkaniowa, ul. Piasta 3A, 3B w Wałbrzychu

PRZEDMIOT :

Woj. – dolnośląskie
Powiat – wałbrzyski
Miasto – Wałbrzych

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego i studium zagospodarowania przestrzennego miasta jest to teren zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.

6. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA :

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana w Wałbrzychu, ul. Piasta 3A, 3B, strefa pośrednia miasta, teren zabudowy mieszkaniowej.

Teren uzbrojony w instalację wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną.

Lokalizację uznaję za przeciętną.

OPIS BUDYNKU :

Budynek wzniesiony w okresie przedwojennym, w technologii tradycyjnej, mieszanej.

Ściany murowane z cegły na zaprawie cementowo - wapiennej.

Tynki cementowo – wapienne.

Schody kamienne oraz drewniane.

Stropy staloceramiczne oraz drewniane belkowe.

Posadzki betonowe oraz podłogi drewniane i wykładziny.

Stolarka okienna drewniana oraz PCW.

Stolarka drzwiowa drewniana płytowa i płycinowa.

Dach konstrukcji drewnianej, stromy, dachówkowy, w części płaski.

Budynek wyposażony w instalacje : wodną, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, ogrzewanie indywidualne.

Określenie stanu technicznego.

Stan techniczny określono na podstawie oględzin poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, wykonany remont dachu, klatki schodowej, elewacji.

Stopień zużycia określam w wysokości 55 %.

Obliczenia w materiałach biegłego.

OPIS POMIESZCZEŃ :

Dwa pomieszczenia wspólnoty mieszkaniowej – część strychu łącznej o pow. użytkowej 77,1 m², zgodnie z pomiarami biegłego – szkic w załączeniu.

7. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Obszarem badania objęto nieruchomości lokalowe o charakterze mieszkalnym położone w Wałbrzychu.

Analizą objęto transakcje zawarte od 2019 roku, wynotowano 18 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych.

Lokale w stanie technicznym średnim.

Ceny 1 m² powierzchni użytkowej podobnych lokali mieszkalnych kształtują się od 1558 zł do 2382 zł.

W badanym czasokresie zanotowano stabilizację cen jednostkowych- trend czasowy zmiany cen na poziomie 0.

Wysokość ceny jednostkowej jest uzależniona od położenia w danej miejscowości, odległości od centrów administracyjnych i handlowych, połączeń komunikacyjnych, wielkości obiektu, standardu wykończenia i wyposażenia, funkcjonalności oraz stanu technicznego.

Przedstawione ceny obejmują wartość lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz z pomieszczeniami przynależnymi i gruntem działki.

BAZA DANYCH

L. p.	Data transakcji	Cena 1 m ² p.u. (zł)	p. u. (m ²)	Adres
1	2019-10	1724	44,60	ul. Andersa
2	2019-10	1653	83,72	ul. Andersa
3	2020-01	1558	44,30	ul. Prosta
4	2020-05	2065	62,96	ul. Przyjaciół Żołnierza
5	2020-05	1988	76,88	ul. Andersa
6	2020-06	1998	33,54	ul. Bema
7	2020-05	1586	53,61	ul. Miczurina
8	2020-05	1574	43,20	ul. Wańkowicza
9	2019-10	1776	45,04	ul. Uzdrowskowa
10	2019-08	2071	41,05	ul. Bardowskiego
11	2019-09	2132	31,15	ul. Niepodległości

12	2019-10	2382	41,98	ul. Kaszubska
13	2019-02	1616	40,84	ul. Niepodległości
14	2019-01	2374	47,60	ul. Głowackiego
15	2019-01	2348	42,59	ul. Niepodległości
16	2019-02	2332	57,88	ul. Mączna
17	2020-05	2018	49,55	ul. Parkowa
18	2020-05	2086	47,93	ul. 11 Listopada
Cena średnia = 1960 zł		Σ : 35281		

8. METODOLOGIA WYCENY, UWARUNKOWANIA PRAWNE.

8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI.

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania - optymalnego – zabudowa mieszkaniowa.

Zgodnie z przepisami zawartymi w punkcie 3.1 opracowania do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Określenie wartości rynkowej poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

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

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

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.


W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

8.2. PODEJŚCIE.

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia strychowego określono jako udział poszczególnych elementów pomieszczenia strychowego w całości lokalu mieszkalnego, w odniesieniu do średniej wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.



III OKREŚLENIE WARTOŚCI

9. WYCENA.

Procentową wartość poszczególnych elementów pomieszczenia strychowego w stosunku do całości elementów lokalu mieszkalnego określono w oparciu o " Zasady ustalania zużycia technicznego budynków " WACETOB - PZITB, Warszawa, tablica 12.

L.p.	ELEMENT LOKALU	PROCENTOWA WARTOŚĆ %
1.	strop	10,4
2.	więźba dachowa	2,2
		Σ:12,6
3.	pokrycie dachu	1,8
4.	obróbki blacharskie	0,8
4.	tynki wewnętrzne, ocieplenie dachu	8,3
4.	stolarka okienna	5,2
		Σ:16,1

- wartość 1 m² p. u. pom. strychowego : 1960 zł x (12,6x0,45 + 16,1)% = 427 zł

OKREŚLENIE WARTOŚCI POM. STRYCHOWEGO

$$W = 77,1 \text{ m}^2 \times 427 \text{ zł/m}^2 = 32\,922 \text{ zł}$$

$$\underline{\underline{W = 33\,000 \text{ zł}}}$$

słownie : trzydzieści trzy tysiące złotych

UWAGA : określona powyżej wartość obejmuje wartość udziału w gruncie działki i nieruchomości wspólnej

10. WNIOSKI Z WYCENY, WYNIK KOŃCOWY.

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności uwzględnia dane wykorzystane w trakcie analizy rynku na analizowanym obszarze w badanym okresie czasu, a w szczególności cechy i tendencje wpływające na aktualną wartość rynkową.

Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. UWAGI, KLAUZULE.

- 11.1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 11.2. Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 11.3. Operat szacunkowy nie może być publikowany, ani udostępniony bez zgody rzeczoznawcy.
- 11.4. Operatu nie można wykorzystać do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- 11.5. Podane w operacie wartości nie są zwiększone o opłaty i podatki, są wartościami netto.
- 11.6. Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy.
Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych. Powyższe dotyczy również organów powołanych z mocy prawa do rozporządzania operatem szacunkowym.

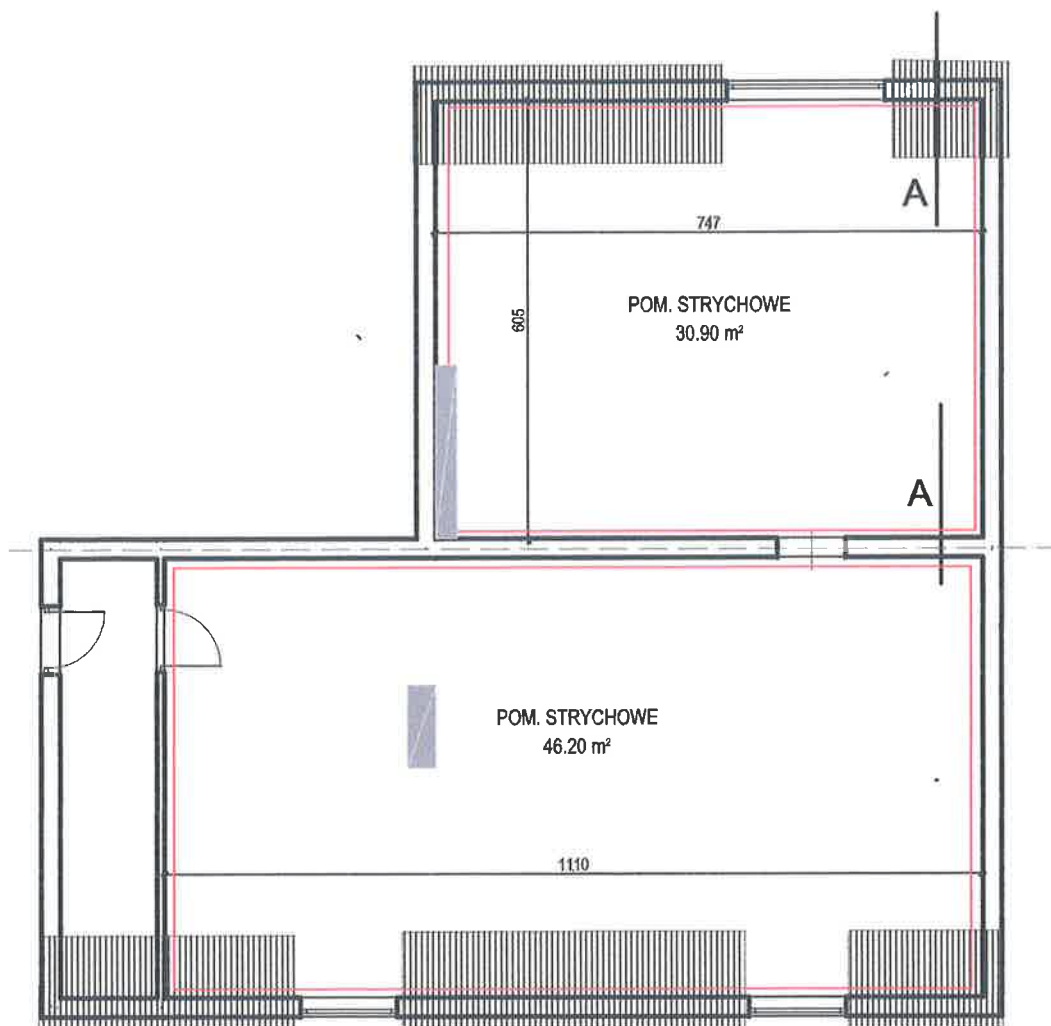
OPRACOWAŁ :



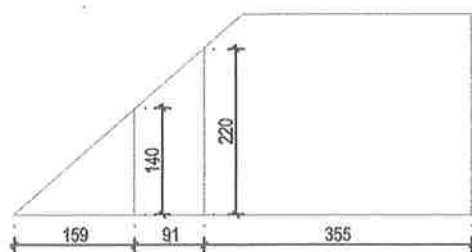
Wałbrzych, 12 lutego 2021 r.

WAŁBRZYCH, UL. PIASTA 3A, 3B

RZUT POMIESZCZEŃ STRYCHOWYCH
PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY



PRZEKRÓJ A-A



ANDRZEJ JĘDRASIK
mgr inż. budownictwa

Uprawnienia do projektowania, nadzorowania
i kosztorysowania na podst. § 2, ust. 1, pkt 1, 12.02.2021 r.
§ 5, ust. 1, § 6, ust. 13, § 7 i § 13, ust. 1, pkt 2
Nr UAN. VI-6/3/14/91, Nr UAN. VI-F/3/99/87

