

Cieszyn, 18 kwietnia 2023 r.

Sz. P.
Remigiusz Jankowski
Przewodniczący Rady
Miejskiej Cieszyna

GN.6824.1.2022

W związku z pismem Pani z dnia 20 marca 2023 r., nawiązującym do złożonej skargi do Rady Miejskiej Cieszyna z uwagi na prowadzoną na jej rzecz sprzedażą powierzchni strychowej, w załączeniu przedkładam wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego stanowiące odpowiedź na zadane przez wyżej wymienioną pytania.


Przemysław Major
(2)

Załączniki:

1 x pismo biegłej działającej pod firmą JOANNA WADOWSKA ~SKANGLOB~ WYCENA NIERUCHOMOŚCI z dnia 17 kwietnia 2023 r.

Otrzymują:

1 x Adresat,
1 x a/a Wydział GN

Cieszyn, 14.04.2023r.

Dotyczy: zlecenie ZBM w Cieszynie znak ZDM/DL/2598/2022

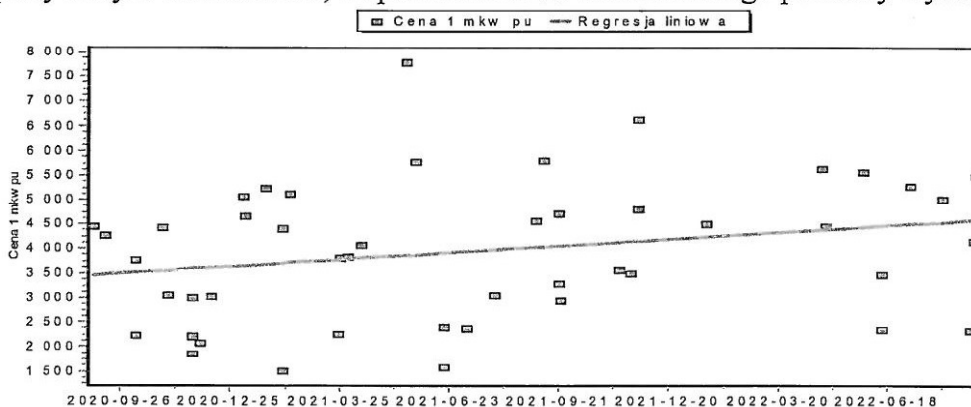
Odpowiadając na zarzuty zawarte w piśmie Pani z dnia 20.03.2023r., do operatu szacunkowego z dnia 1.09.2022r., określającego wartość rynkową powierzchni strychowej i pralni położonych w budynku nr w Cieszynie, wyjaśniam co następuje:

1. Przedmiotem wyceny była powierzchnia strychowa i pralnia, które są przewidziane do wydzielenia z nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Cieszynie, oznaczoną jako o pow. 0,0304ha i zaadaptowania na samodzielny lokal mieszkalny. Zakres i uwarunkowania wyceny obejmują określenie wartości rynkowej prawa własności powierzchni strychowej i pralni wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jako nieruchomości lokalowej. A celem wyceny było określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej, która będzie podstawą do ustalenia ceny sprzedaży.

Dlatego, mając na uwadze przedmiot wyceny oraz uwarunkowania prawne wynikające z celu sporządzenia wyceny, ustalono rodzaj rynku i wybrano rynek obrotu lokalami mieszkalnymi usytuowanymi w budynkach wielolokalowych – kamienicach.

Do obliczeń przyjęto zbiór składający się z 19 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, uwzględniając przy tym cechy rynkowe różniące te lokale od przedmiotu wyceny. Należy jednak wskazać, iż lokal mieszkalny porównawczy to nie lokal identyczny, a różnice uwzględnia się w odpowiednio wyważonych cechach rynkowych, co zostało szczegółowo opisane w ww. operacie szacunkowym na str. 13 – 15.

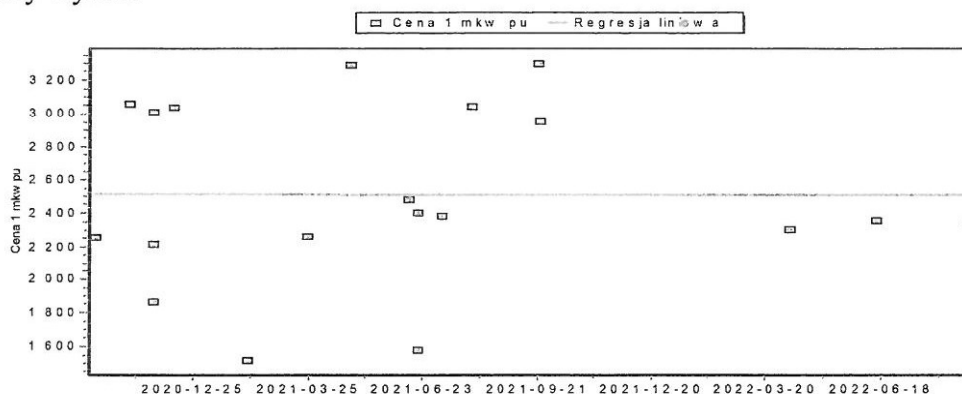
2. Trend wzrostu został ustalony na podstawie dogłębnej analizy rynku lokalnego przeprowadzono na transakcjach zawartych w okresie 09.2020r. - 08.2022r., z wykorzystaniem programu „Walor”. Z analizy cen jednostkowych transakcji lokalami mieszkalnymi w badanym segmencie rynku nieruchomości lokalowych (lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wielolokalowych - kamienicach, o powierzchni użytkowej z przedziału około 30m² – 140m²) ustalono, że wystąpił wzrost cen z uwagi na upływ czasu w rozpatrywanym czasookresie, na poziomie 15%. Przedstawia go poniższy wykres



Trend zmian [%/rok]: 15,02

Mając jednak na uwadze przedmiot wyceny, ceny jednostkowe transakcji z tego okresu przyjęto w wysokości transakcyjnej. Powyższe ustalono na podstawie analizy cen jednostkowych transakcji lokalami mieszkalnymi najbardziej podobnych do przedmiotu

wyceny, gdzie trend czasowy zmiany cen był bliski 0% w stosunku rocznym i przedstawia go poniższy wykres



3. W myśl 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”. Wobec powyższego, rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: rodzaj rynku, obszar rynku, okres badania cen, informacje o popycie i podaży oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne. Nadto, zgodnie z Notą Interpretacyjną Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, którą należy traktować jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową, do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości, a wykorzystanie cen z innych okresów wymaga dopiero szczegółowego uzasadnienia. W przypadku ww. operatu szacunkowego okres ten nie został wydłużony, a analizę rynku lokalnego przeprowadzono na transakcjach zawartych w okresie 09.2020r. - 08.2022r.
4. Wycenę przeprowadzono w podejściu porównawczym, a w ramach dobranego podejścia zastosowano metodę korygowania ceny średniej (str. 13-15 ww. operatu szacunkowego oraz załącznik wykaz transakcji).

Istotą podejścia porównawczego jest założenie, że ewentualny nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nią ceny większej od cen innych nieruchomości o podobnych cechach sprzedawanych na rynku lokalnym.

Dla metody korygowania ceny średniej zakłada się, że:

- wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie zanotowano na rynku lokalnym w okresie monitorowania cen;
- wartość rynkowa nieruchomości jest korektą ceny średniej (przeciętnej) obliczonej na podstawie populacji generalnej cen lub na podstawie próbki reprezentatywnej.

Zakres współczynników korygujących określany jest jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

Procedura określenia wartości rynkowej, polega na korygowaniu ceny średniej ze względu na cechy obiektu wycenianego i obliczenie wartości nieruchomości wycenianej.

Wobec tego, podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{\max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętych cech rynkowych jest wystarczające.

Potwierdzeniem tego, jest uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna II CSK 369/11 z dnia 5 kwietnia 2012r., w którym czytamy:

„Przyjąć należy, (...) że w kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy. Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.” Ponadto „do zweryfikowania poprawności operatu i opinii biegłego rzeczowista identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest wcale potrzebna”.

Ponadto pragnę zauważyć, iż analizując w badanym czasookresie, ceny jednostkowe transakcji lokalami mieszkalnymi w badanym segmencie rynku nieruchomości lokalowych (lokale mieszkalne usytuowane w budynkach wielolokalowych - kamienicach, o powierzchni użytkowej z przedziału około 30m^2 – 140m^2) w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym, to średnia cena jednostkowa dla tych transakcji, wynosiła $5.674,52\text{zł}/\text{m}^2$ powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, co jest wyższe o około 62% od wartości 1m^2 powierzchni użytkowej przedmiotu wyceny określonej w ww. operacie szacunkowym ($1.811,23\text{zł}/\text{m}^2$). Natomiast, zgodnie z Biuletynem Cen Modernizacji Remontów Sekocenbud, cena jednostkowa przebudowy kamienicy wielorodzinnej po modyfikacji współczynnikiem regionalnym, to koszt $3.932,95\text{zł}/\text{m}^2$ powierzchni użytkowej.

Mając zatem na uwadze powyższe, operat szacunkowy z dnia z dnia 1.09.2022r., określający wartość rynkową powierzchni strychowej i pralni położonych w budynku nr 11, przy ul. _____ w Cieszynie, sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym. A co za tym idzie, określona w nim wartość rynkowa została ustalona w sposób prawidłowy.

Z poważaniem

Joanna Wadowska

