



EKOM

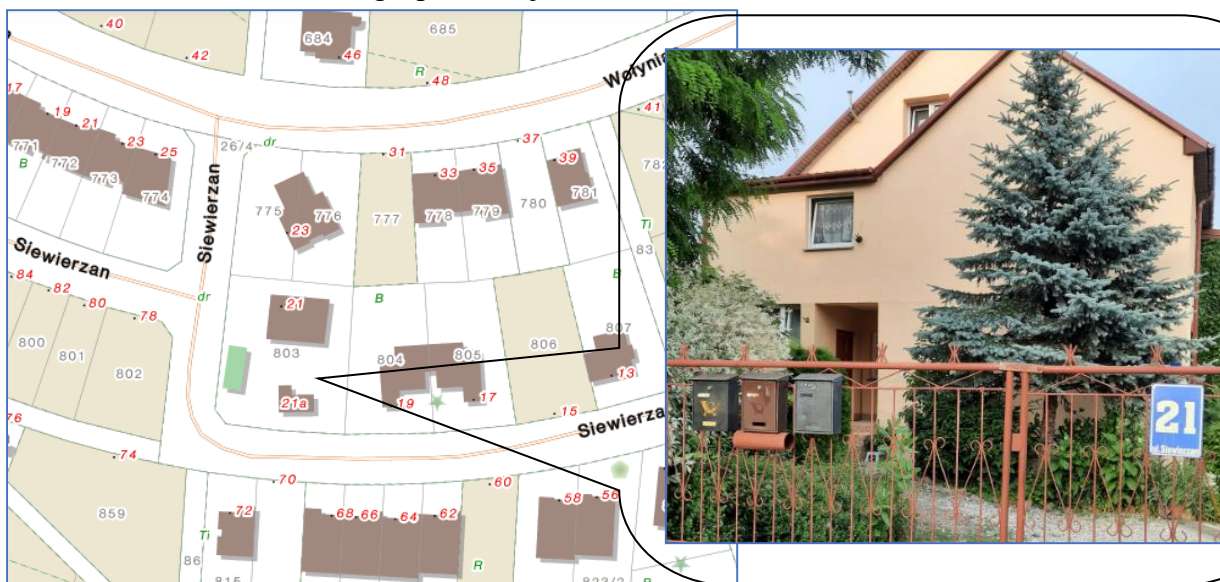
Wycena Nieruchomości Agnieszka Wolińska
20 – 607 Lublin, ul. K. Wallenroda 2B/15
NIP: 7121790269 tel. 600 958 914
e mail: ekom.wycena@gmail.com

Sygn. akt: IX GUp 206/21 „of”.

OPERAT SZACUNKOWY z określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Objekt: Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi, stanowiąca działkę o nr ewidencyjnym 803 o pow. 1001m², położona przy ul. Siewierzan nr 21,21a, obręb 730 Sławin-Szerokie w Lublinie, dla której prowadzona jest KW nr LU11/00185120/5.

Zamawiający: Syndyk Masy Upadłości Piotra Rosińskiego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, Lublin, ul. Siewierzan 21.



Oszacowana wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi: **948 477 zł**

Słownie: *dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych.*

Udział 11/64 części w nieruchomości wynosi: **163 019 zł**

Słownie: *sto sześćdziesiąt trzy tysiące dziewiętnaście złotych.*

Opracowanie:

mgr inż. Agnieszka Wolińska
rzecznawca majątkowy, biegły sądowy

Lublin, dnia 24.08.2021r.

SPIS TREŚCI

I. Podstawy formalno – prawne opracowania	3
1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy opracowania.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne	4
4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
II. Dane o nieruchomości szacowanej	4
1. Stan prawny	4
2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości	6
3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	8
III. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	9
1. Rodzaj, obszar i okres monitorowania rynku.....	9
2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	9
IV. Przedstawienie sposobu wyceny	11
1. Rodzaj określonej wartości.....	11
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	11
3. Założenia do wyceny	12
V. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	12
1. Określenie próbki reprezentatywnej i cech mających wpływ na wartość nieruchomości.....	12
2. Szacowanie wartości nieruchomości.....	15
VI. Wyniki końcowe wyceny z uzasadnieniem	16
VII. Klauzule i ograniczenia.....	17
VIII. Załączniki	17

I. Podstawy formalno – prawne opracowania

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wycena majątku wchodzącego w skład masy upadłości Piotra Rosińskiego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej w Lublinie, przy ul. Siewierzan 21.

W skład majątku wchodzi:

- 11/64 udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnym wolnostojącym o pow. użytkowej 261,21m² oraz budynkami gospodarczymi, stanowiąca działkę o numerze ew. 803 o pow. 1001 m², położona przy ul. Siewierzan nr 21,21a w Lublinie ;

Zakres wyceny obejmuje prawo własności 11/64 udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu, objętej KW nr LU11/00185120/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej 11/64 udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr ewidencyjny 803, położoną w przy ul. Siewierzan 21,21a w Lublinie, na potrzeby sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.

Poprzez określenie wartości rynkowej nieruchomości rozumie się określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca – Syndyk Masy Upadłości Piotra Rosińskiego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, Lublin, ul. Siewierzan 21.

Zleceniobiorca – EKOM Wycena Nieruchomości Agnieszka Wolińska
ul. K. Wallenroda 2B/15, 20-607 Lublin

reprezentowane przez mgr inż. Agnieszkę Wolińską – rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawą opracowania jest zlecenie na wycenę z dnia 17 czerwca 2021 roku.

Sygn. akt : IX GUp 206/21 „of”.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2020r, poz. 1990 z późn. zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz. U. 2021 r. poz. 555)

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 2171).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

- KSWP – „Wartość rynkowa”
- Nota interpretacyjna NI – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
 - zeszyty metodyczne „Wycena nieruchomości” wyd. WACETOB Warszawa;
 - literatura fachowa

3.4. Źródła danych merytorycznych

- informacje własne o uwarunkowaniach lokalnych;
- księga wieczysta KW nr LU1I/00185120/5 ;
- ewidencja gruntów i budynków w Starostwie Powiatowym w Lublinie;
- informacje o cenach uzyskane za nieruchomości podobne, sprzedane w obrocie nieruchomościami na terenie Lublina w okresie 2020 - 2021r.;
- informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- oględziny nieruchomości i ruchomości przeprowadzone w dniu 23.06.2021 r.

4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- | | |
|--|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | 24.08.2021r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 23.06.2021r. |
| - data, na którą określono stan nieruchomości | 23.06.2021r. |
| - data oględzin nieruchomości | 23.06.2021r. |

II. Dane o nieruchomości szacowanej

1. Stan prawny

Stan prawny według księgi wieczystej:

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania posiada założoną księgę wieczystą KW nr **LU1I/00185120/5**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.

- **W dziale I-O** : ujawniono nieruchomość gruntową, działkę ewidencyjną nr 803 o pow. 0,1001ha, położoną przy ul. Siewierzan 21 w Lublinie. Sposób korzystania- działka gruntu.
- **W dziale I-Sp** : brak wpisów;
- **W dziale II** : ujawniono prawo własności uregulowane na rzecz:
 - Piotr Rosiński – udział 1/8,
 - Urszula Miller – udział 2/8,
 - Helena Rosińska - udział 2/8,

- Dorota Rosińska – udział 1/8,
- Barbara Mącik – udział 3/64,
- Ewa Rosińska – udział 3/64,
- Urszula Miller – udział 3/64,
- Piotr Rosiński – udział 3/64,
- Helena Rosińska – udział 4/64;
- **W dziale III:** brak wpisów;
- **W dziale IV :** ujawniono hipotekę przymusową na kwotę 15994,38 zł. na rzecz Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Warszawa.

Stan wg wypisu z rejestru gruntów

Ujawniono nieruchomości - działkę ew. nr 803, arkusz 13 o pow. 0,1001 ha. Klasoużytek: B- tereny mieszkaniowe. Jednostka rejestrowa G783. KW nr LU1I/00185120/5.

Nieruchomość położona jest przy ul. Siewierzan 21,21a, obr. 72- Sławin- Szerokie, jedn. ewid. Lublin.

Współwłaściciele:

- Barbara Mącik – udział 3/64,
- Urszula Miller – udział 19/64,
- Dorota Rosińska – udział 1/8,
- Ewa Rosińska – udział 3/64,
- Helena Rosińska - udział 20/64,
- **Piotr Rosiński – udział 11/64,**

Uwaga:

Istnieje niezgodność we wpisie w dziale II Księgi Wieczystej a ewidencją gruntów. W KW ujawniono udziały 9 współwłaścicieli nieruchomości, natomiast w ewidencji gruntów wpisano udziały 6 współwłaścicieli nieruchomości.

Stan wg wypisu z kartoteki budynków

Budynki na działce nr 803:

- budynek mieszkalny jednorodzinny o pow. zabudowy 139m², pow. użytkowej 261,20m². Rok zakończenia budowy- 1972 r. , rok zakończenia przebudowy – 2000 r. Budynek murowany o 2 kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej.

- budynek niemieszkalny- budynek gospodarczy o pow. zabudowy 42m², pow. użytkowej 60m². Rok zakończenia budowy- 1958 r. Budynek murowany parterowy, niepodpiwniczony . Budynki zlokalizowane przy ul. Siewierzan 21 w Lublinie. Jednostka rejestrowa G783.

W kartotece budynków zamieszczono uwagę: liczba wszystkich budynków w tej pozycji kartoteki wynosi: 3.

2. Charakterystyka wycenianej nieruchomości

Położenie i otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działki nr 803, o powierzchni **0,1001** ha, zlokalizowana jest przy ul. Siewierzan 21,21a, obręb 73- Sławin- Szerokie w Lublinie. Sąsiedztwo stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową oraz grunty przeznaczone pod zabudowę. Położenie dobre w zachodniej części miasta.

Średnia odległość od środków komunikacji i obiektów handlowo-usługowych.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej ul. Siewierzan o nawierzchni częściowo asfaltowej a częściowo gruntowej utwardzonej szutrem, bez utrudnień komunikacyjnych.

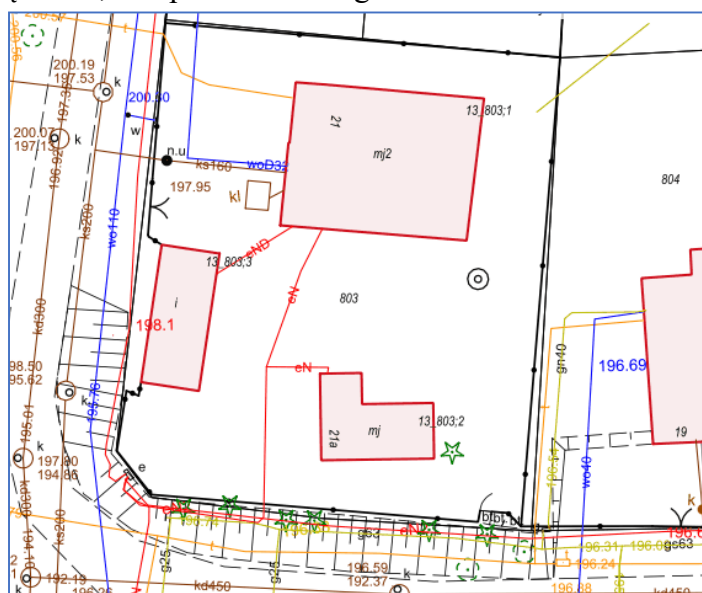
Stan zagospodarowania:

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki nr 803 o powierzchni 1001m².

Teren o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta, teren lekko obniżający się w kierunku południowym. Teren ogrodzony, średnio zagospodarowany. Na nieruchomości zlokalizowany jest w części północnej budynek mieszkalny jednorodzinny, od południowej granicy działki budynek gospodarczy w stanie gorszym, do rozbiórki od zachodu budynek garażowy po byłej oborze w gorszym stanie. Pozostały teren jest częściowo utwardzony kostką betonową, prostokątnymi płytami betonowymi, betonowymi płytami ażurowymi, szutrem a w części teren zielony z trawnikiem i nasadzeniami drzew i krzewów.

Ogrodzenie z siatki metalowej na słupkach stalowych z bramą wjazdową rozwieraną i furką stalową.

Nieruchomość uzbrojona w następujące sieci: elektryczna, wodociągowa z sieci miejskiej, kanalizacyjna sanitarna do sieci, instalacji gazowej brak, sieć gazowa w drodze z możliwością podłączenia, c.o. piecem na ekogroszek.



2.1. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, wolnostojący, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej w 1975 roku, przebudowany w 2000 roku.

Rozwiązania konstrukcyjno- materiałowe

- fundamenty betonowe
- ściany zewnętrzne i działowe: drobnowymiarowe elementy murowe- bloczki gazobetonowe i cegła ceramiczna pena; ocieplenie- styropian
- stropy: żelbetowe i drewniane
- stropodach wentylowany
- dach: konstrukcja drewniana krokwiowo- jętkowa, pokrycie blachodachówka
- stolarka okienna i drzwiowa: okna PCV, drzwi zewn. stalowe izolowane, wewnętrzne drewniane i płycinowe, pełne i przeszklone
- schody zewnętrzne betonowe, obłożone gresem, wewnętrzne betonowe pokryte gresem oraz drewniane
- tynki zewnętrzne cementowo- wapienne, niegładzone , malowane farbami emulsyjnymi, do odświeżenia.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczna
 - wodociągowa z sieci miejskiej
 - kanalizacja sanitarna do sieci
 - c.o. i c.w. z pieca na paliwo stałe, grzejniki płytowe
- Ogólnie stan techniczny i standard budynku średni, do bieżącego remontu. Stopień zużycia adekwatny do wieku budynku.
Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń dobry.

Budynek stanowi jedną niepodzieloną prawnie całość, ale zamieszkiwany jest przez 4 niezależne rodziny. Na parterze i piętrze znajdują się po dwa mieszkania. Od strony zachodniej znajduje się wspólne wejście i klatka schodowa do dwóch mieszkań zlokalizowanych na piętrze. Schody obłożone terakotą, balustrady stalowe. Każda z rodzin ma indywidualne ogrzewanie z pieców na ekogroszek oraz osobne opomiarowanie. Łazienki podobnie wyposażone jak w mieszkaniu nr 1.

Mieszkanie na piętrze **nr 1**, gdzie zamieszkują P. Rosińscy składa się z pokoju z balkonem, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, na poddaszu znajdują się dodatkowo dwa pokoje i holl. W pokoju ściany niegładzone, malowane farbami emulsyjnymi, na suficie płyty gipsowo-kartonowe podwieszane, na podłodze parkiet. Z pokoju wejście schodami drewnianymi jesionowymi na poddasze. W kuchni i przedpokoju na ścianach glazura i boazeria, na podłodze terakota. W łazience na podłodze terakota, na ścianach glazura do wysokości sufitu. Łazienka wyposażona w kabinę prysznicową, miskę ustępową i umywalkę. Na balkonie płytki ceramiczne, balustrada drewniana osadzona na konstrukcji stalowej. Ściany i sufity

pomieszczeń na poddaszu obłożone boazerią, na podłodze panele drewnopodobne, okna dachowe i tradycyjne.

Mieszkanie na piętrze **nr 2** składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, na poddaszu znajdują się dodatkowo dwa pokoje i holl. Wykończenie wewnątrz analogiczne jak w mieszkaniu nr 1.

Mieszkanie na parterze **nr 3** składa się z pokoju dużego, pokoju małego, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc. W pokojach na podłodze panele drewnopodobne, w przedpokoju, kuchni i łazience terakota. Ściany malowane, bez boazerii, w łazience glazura do wysokości sufitu.

Mieszkanie na parterze **nr 4** składa się z pokoju dużego, kuchni z jadalnią, przedpokoju, łazienki z wc. W pokoju i kuchni na podłodze deski drewniane, w przedpokoju wykładzina PCV na cemencie, w łazience terakota. Ściany nieglądzone, malowane, bez boazerii, w łazience glazura do wysokości sufitu. Okna i drzwi drewniane starego typu.

Dane techniczne:

powierzchnia użytkowa wynosi : **261,20 m²**

powierzchnia zabudowy: **139,00 m²**

Budynki gospodarcze

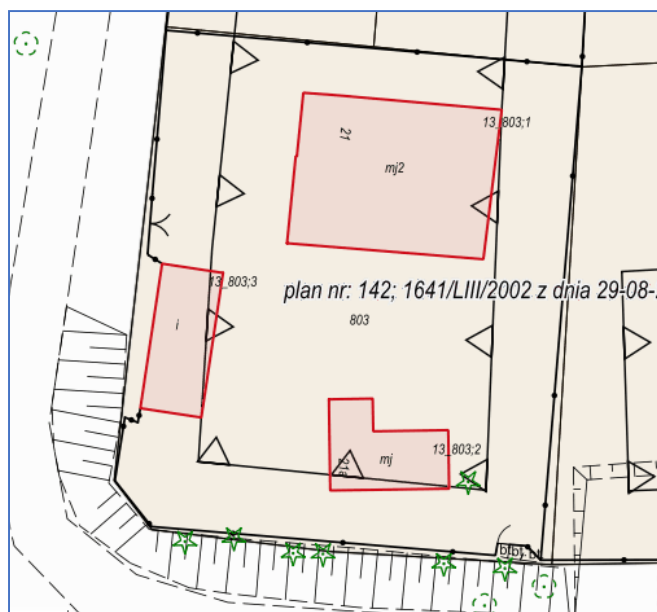
Na terenie działki nr 803 zlokalizowane są dwa budynki niemieszkalne. Budynki murowane, parterowe, niepodpiwniczone, w stanie technicznym gorszym. Budynki wybudowane w technologii tradycyjnej w 1958 roku.

Budynek oznaczony w kartotece budynków numerem 803;3 o pow. zabudowy 42m² stanowił w okresie budowy oborę, obecnie wykorzystywany jest jako budynek gospodarczy. Wrota garażowe szt. 1 rozwierane i drzwi szt. 2 drewniane, gorszej jakości. Dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej, zniszczony. Ściany tynkowane, malowane, z odpadającą farbą, spowodowane zalewaniem ścian, rynny i rury spustowe niekompletne. Posadzka cementowa. Budynek wyposażony w energię elektryczną. Budynek zgodnie z mpzp położony jest poza obowiązującą linią zabudowy.

Budynek oznaczony nr 21a o pow. zabudowy ok. 34m² od wielu lat jest nieużytkowany, grożący zawaleniem. Konstrukcja ścian miejscami popękana, konstrukcja dachu z oznakami próchnicy, dach pokryty papą.

3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin- część I, zatwierdzonego Uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002r. wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



III. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Rodzaj, obszar i okres monitorowania rynku

Rodzaj:

Z racji sposobu użytkowania przedmiotową nieruchomość zakwalifikowano do rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi.

Obszar:

Obszar badania rynku określono dla terenu charakteryzującego się podobnym przeznaczeniem, co teren, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość. W związku z powyższym obszarem badania rynku objęto segment nieruchomości Lublina, Obręb Sławin- Szerokie i obręby najbliższe.

Okres monitorowania cen:

Okres monitorowania cen 2020- 2021r. Natężenie obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi w analizowanym okresie jest zróżnicowane w zależności od rodzaju nieruchomości. Popyt równoważy się z podażą. W związku z powyższym cen nie aktualizowano ze względu na upływ czasu.

2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Lublin jest największą terytorialnie, najludniejszą, o największej gęstości zaludnienia gminą miejską województwa lubelskiego. Jako największe miasto wschodniej Polski pełni ważne funkcje administracyjne, akademickie, społeczne, kulturalne i gospodarcze. Jest ośrodkiem obsługującym region Lubelszczyzny oraz współpracującym coraz szerzej z innymi centrami regionalnymi w kraju i za granicą.

Najstarsze, położone w centrum dzielnice miasta pełnią funkcje usługowe, handlowe, mieszkalne oraz turystyczne. Wokół najstarszych dzielnic miasta rozlokowane są tereny

zabudowy wielorodzinnej wybudowane głównie w latach 1945 – 1989. Zabudowa jednorodzinna, położona jest przede wszystkim peryferyjnie i należą do niej m.in. od zachodniej granicy miasta : Szerokie, Sławinek, Sławin i Węglin.

Na Sławinie przeważa zabudowa jednorodzinna o wysokim standardzie, a w rejonie ul. Willowej powstają nowe zespoły zabudowy wielorodzinnej.

Szerokie to dzielnica mieszkaniowa z dominującą zabudową jednorodziną, powstała na dawnych gruntach wsi Szerokie, które zostały przekształcone pod zabudowę na początku lat pięćdziesiątych XX wieku.

Na terenie Węglina Północnego i Południowego, po obu stronach al. Kraśnickiej znajduje się dość intensywna zabudowa jednorodzinna, szeregowa i bliźniacza. Nowa zabudowa jednorodzinna, o mniejszej intensywności, powstaje na północ od ul. Raszyńskiej, natomiast przy ul. Jana Pawła II rozwija się zabudowa wielorodzinna.

Dla potrzeb wyceny analizie poddano transakcje dotyczące sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z terenów w/w dzielnic, na podstawie aktów notarialnych dotyczących przeniesienia praw do nieruchomości, zgromadzonych w Urzędzie Miasta w Lublinie.

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej na rynku wtórnym w sektorze będącym przedmiotem analizy, w monitorowanym okresie czasu były różnorodne. Uzyskane dane poddano ocenie pod względem ich wiarygodności i przydatności do dalszej analizy. Na tej podstawie stworzono bazę danych transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej. Szukano nieruchomości podobnych do przedmiotowej nieruchomości, spełniającej następujące kryteria:

- stanu prawnego- pełna własność
- rodzaju rynku- kupno- sprzedaż praw do nieruchomości
- położenia- Lublin, obręb Sławin- Szerokie, Sławinek, Wola Sławińska, Sławin-Helenów, Węglin Północny i Południowy
- typu nieruchomości- nieruchomości gruntowe
- funkcja- gruntowa zabudowana
- rodzaj zabudowy- budynki mieszkalne jednorodzinne , murowane.

Cena była uzależniona od wielu czynników, głównie położenia lokalnego, dojazdu i dostępności, powierzchni budynku, stanu technicznego, infrastruktury, stanu zagospodarowania etc.

Nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do wycenianej odnotowano wystarczającą ilość potrzebną do zastosowania przyjętej metodyki wyceny. W próbie reprezentatywnej do celów poglądowych wykazano kilka transakcji pochodzących z lat 2020 -2021.

Ceny jednostkowe nieruchomości na rynku wtórnym, stanowiących grunty zabudowane budynkami jednorodzinnymi wahały się od 3032 zł do 4875 zł za 1m² powierzchni użytkowej.

Cen nie aktualizowano ze względu na upływ czasu, z uwagi na utrzymywanie się cen transakcyjnych na stosunkowo stałym poziomie (brak widocznego trendu czasowego).

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

IV. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny 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, pod warunkiem że:

- mają stanowiący zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznanie i postępują rozważnie,
- nie znajdują się w sytuacji przymusowej;

(art.151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Metodyka wyceny pozostaje w bezpośrednim związku z celem opinii oraz obowiązującymi unormowaniami prawnymi. Oszacowania wartości dokonuje się zgodnie z art. 150 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku wyceny dokonuje się:

1. określenia wartości rynkowej;
2. określenia wartości odtworzeniowej;
3. ustalenie wartości katastralnej.

Stosownie do art. 150, ust. 2 Ustawy wartość rynkową określa się dla nieruchomości, „które są lub mogą być przedmiotem obrotu”. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust.3 Ustawy).

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych”(art.154 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z przepisami §3 ust.1 Rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „*określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości*”. Do szacowania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się również szczegółowe regulacje metodologiczne zawarte w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości określono więc w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku lokalnego 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 wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Procedurę wyceny dokonano w oparciu o Rozporządzenie RM z dnia 21 września 2004 r. (§4 ust. 1.i ust. 2) oraz zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi stosowania podejścia porównawczego.

3. Założenia do wyceny

Dla potrzeb wyceny zbadano:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi
- szukano wyłącznie transakcji kupna- sprzedaży na rynku wtórnym,
- obszar Lublin
- szukano wyłącznie sprzedaży prawa własności .

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono cechy niezbędne do oszacowania wartości nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

Położenie, sąsiedztwo, otoczenie
Dojazd, dostęp do drogi publicznej
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego
Powierzchnia użytkowa budynku
Stan zagospodarowania

Powyższe cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

V. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

1. Określenie próbki reprezentatywnej i cech mających wpływ na wartość nieruchomości

Na podstawie analizy transakcji, które miały miejsce w latach 2020-2021 na terenie Lublina, obrębów Sławin– Szerokie i obrębów sąsiednich do obliczenia przyjęto próbkę składającą się z 11 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi. Wszystkie transakcje miały cechy transakcji rynkowych.

Ceny transakcyjne nieruchomości stanowiące próbkę reprezentatywną:

L.p	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia uż. budynku w m ²	Uzyskana cena zł/m ²
1	Ul. Oniegina 13	15.03.2021	166,00	3433,73
2	Ul. Blachnickiego	09.12.2020	178,00	3370,79
3	Ul. Szwejka 21	22.09.2020	139,00	3032,37
4	Ul. Skowronkowa 8h	05.09.2020	215,55	4152,17

5	Ul. Wołynian 18	03.08.2020	207,00	3855,07
6	Ul. Opolan 22	27.07.2020	186,45	4290,69
7	Ul. Opolan 38a	08.05.2020	179,00	3910,61
8	Ul. Skowronkowa	30.04.2020	185,63	4875,29
9	Ul. Gnieźnieńska 67	02.04.2020	109,00	4587,16
10	Ul. Al. Róż 19	26.03.2020	160,00	4043,21
11	Ul. Biskupińska 59	27.02.2020	373,78	3210,44
			Cśr.	3887,41

Z badanego zbioru 11 wiarygodnych transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych, określonych powyżej i położonych w najbliższym rejonie nieruchomości wycenianej ustalono następujące wysokości cen transakcyjnych:

$$C_{\min} = 3032,37 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 4875,29 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{cena średnia } C_{\text{śr}} = \mathbf{3887,41 \text{ zł/m}^2}$$

Określenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących:

$$W_d = C_{\min} / C_{\text{śr}} = \mathbf{0,7800}$$

$$W_g = C_{\max} / C_{\text{śr}} = \mathbf{1,2541}$$

Suma współczynników korygujących mieści się w przedziale $[0,7800 \div 1,2541]$

Określenie cech rynkowych:

Dla potrzeb szacowania, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

L.p.	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1.	Położenie, sąsiedztwo, otoczenie	<ul style="list-style-type: none"> - (1)bardzo dobre –strefa centralna miasta, b. dobry dostęp do środków komunikacji, obiektów usługowo-handlowych, ośrodków gminnych, brak zabudowy uciążliwej, - (0,5)dobre – z pewnymi odstępstwami, strefa oddalona od centrum, średnia odległość od środków komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, - (0)gorsze – strefa peryferyjna, dalsze odległości od środków komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, zabudowa uciążliwa
2	Dojazd, dostęp do drogi publicznej	<ul style="list-style-type: none"> - (1)bardzo dobry – bezpośrednio z drogi publicznej, droga utwardzona asfaltem lub kostką brukową, - (0,5)dobry – dojazd drogą asfaltową średniej jakości lub częściowo gruntową utwardzoną ,

		bez utrudnień - (0)gorszy – dojazd drogą gruntową lub z utrudnionym dojazdem
3	Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	- (1)dobry – budynek nowszy w b. dobrym stanie, o trwałej konstrukcji ścian i stropów, nie wymaga remontu, wykończenie w nowych technologiach - (0,5)średni – mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia, standard podstawowy lub budynek do remontu - (0)gorszy – bud. starszy, występują uszkodzenia, ubytki, budynek wymaga kapitalnego remontu, lub bud. w stanie do wykończenia
4	Powierzchnia użytkowa budynku	- (1)bardzo dobra – od 70 do 150m ² , - (0,5)dobra – od 150 - 300 m ² , - (0)przeciętna - < 70m ² lub > 300m ² .
5.	Stan zagospodarowania nieruchomości	- (1) dobry- dz. zagospodarowana, ogrodzona, budynki niemieszkalne wolnostojące w b. dobrym stanie - (0,5) przeciętny- dz. zagospodarowana, ogrodzona, brak budynków niemieszkalnych lub średnim stanie, - (0)gorszy- dz. średnio zagospodarowana, brak budynków gospodarczych lub w gorszym stanie

Przyjęto gradację cech rynkowych obejmującą 3 stany: 1- bardzo dobry, 0,5- dobry, 0- gorszy
 Cechy rynkowe określono na podstawie rynku lokalnego.

Zestawienie cech rynkowych i wag:

Nr cechy	Nazwa cechy	Waga cechy %
1	Położenie, sąsiedztwo, otoczenie	30
2	Dojazd, dostęp do drogi publicznej	20
3	Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	20
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15
5	Stan zagospodarowania nieruchomości	15
R A Z E M:		100%

Charakterystyka nieruchomości o cenie jednostkowej maksymalnej i minimalnej:

Nieruchomość o minimalnej cenie jednostkowej za 1m² p.u.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym, 2-kondygnacyjnym z 1975 r., położona przy ul. Szwejką w Lublinie. Nieruchomość o powierzchni 625m². Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi

139m². Położenie nieruchomości dobre, dojazd dobry. Stan techniczny budynku mieszkalnego średni. Zagospodarowanie gorsze. Nieruchomość sprzedana w dniu 22.09.2020r. za cenę 421500 zł, w przeliczeniu 3032,37zł/m².

Nieruchomość o maksymalnej cenie jednostkowej za 1m² p.u.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinym, wolnostojącym, murowanym, 2-kondygn., położona przy ul. Skowronkowej w Lublinie o powierzchni 505m². Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 185,63m². Położenie dobre, dojazd średni. Stan techniczny budynku mieszkalnego b. dobry. Zagospodarowanie dobre. Nieruchomość sprzedana w dniu 30.04.2020r. za cenę 905000zł, w przeliczeniu 4875,29 zł/m².

2. Szacowanie wartości nieruchomości

Ocena nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej (C_{\min}) i cenie maksymalnej (C_{\max}) w odniesieniu do przyjętej oceny rynku jest następująca:

Nr cechy	Rodzaj cechy	Charakterystyka		
		lokal wyceniany	lokal o C_{\min}	lokal o C_{\max}
1.	Położenie, sąsiedztwo, otoczenie	0,5	0,5	0,5
2.	Dojazd, dostęp do drogi publicznej	0,5	0,5	0,5
3.	Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	0,5	0,5	1
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	0,5	1	0
5.	Stan zagospodarowania nieruchomości	0	0	0,5

Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych, przyjęcie wartości współczynników:

Nr cechy	Rodzaj cechy rynkowej	Udział cechy (waga %)	Zakres współczynników korygujących
1.	Położenie, sąsiedztwo, otoczenie	30	0,2340 - 0,3762
2.	Dojazd, dostęp do drogi publicznej	20	0,1560 - 0,2508
3.	Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	20	0,1560 - 0,2508
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	15	0,1170 - 0,1881
5.	Stan zagospodarowania nieruchomości	15	0,1170 - 0,1881
Razem:		100	0,7800 ÷ 1,2541

Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią dla przedmiotu wyceny - wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przedstawia poniższa tabela:

Nr cechy	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość atrybutu dla przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny (u_i)
1.	Położenie, sąsiedztwo, otoczenie	30	0,2340 - 0,3762	0,5	0,3051
2.	Dojazd, dostęp do drogi publicznej	20	0,1560 - 0,2508	0,5	0,2034
3.	Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	20	0,1560 - 0,2508	0,5	0,1560
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	15	0,1170 - 0,1881	0,5	0,1526
5.	Stan zagospodarowania nieruchomości	15	0,1170 - 0,1881	0	0,1170
Razem:		100	0,7800 ÷ 1,2541		0,9341

Wartość rynkowa nieruchomości to iloczyn powierzchni i skorygowanej ceny średniej za 1 m² powierzchni, wg poniższego wzoru:

$$W_x = C_{sr} \cdot \Sigma u_i$$

gdzie:

$C_{sr} = 3887,41 \text{ zł/m}^2$ – wartość ceny średniej na 1m² p. u.

$u_i = 0,9341$ – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

$P = 261,20 \text{ m}^2$ – pow. użytkowa budynku mieszkalnego

$$W_x = 3887,41 \text{ zł/m}^2 \times 0,9341 = 3631,23 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto $W_x = 3631,23 \text{ zł/m}^2$

Wartość rynkowa nieruchomości, usytuowanej w Lublinie, przy ul. Siewierzan 21, 21a jako prawa współwłasności wynosi:

$$W = 3631,23 \text{ zł/m}^2 \times 261,20 \text{ m}^2 = 948\,477 \text{ zł.}$$

Przyjęto W = 948 477 zł

Słownie: dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych.

Udział 11/64 części w nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Siewierzan 21, 21a wynosi:

163 019 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt trzy tysiące dziewiętnaście złotych.

VI. Wyniki końcowe wyceny z uzasadnieniem

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, położonej w Lublinie, przy ul. Siewierzan 21, 21a, określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wynosi : **948 477 zł**

Słownie: dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych.

Udział 11/64 części w nieruchomości wynosi: 163 019 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt trzy tysiące dziewiętnaście złotych.

W procesie sporządzania wyceny określono wartość rynkową nieruchomości zawierającą się w przedziale cen min. i max., uzyskanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych z rynku lokalnego.

Oszacowana wartość wynika z uwarunkowań rynku na dzień sporządzenia wyceny i określona została w oparciu o transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości z rynku lokalnego.

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i na wartość rynkową.

VII. Klauzule i ograniczenia

1. Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny;
2. Niniejszy operat ani jego części nie mogą być powielane i wykorzystywane w innym celu niż określony w pkt. I.2. bez zgody rzeczoznawcy. Za wykorzystanie opracowania do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności;
3. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego;
4. Wyliczone w operacie wartości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

VIII. Załączniki

1. Wypis z księgi wieczystej
2. Serwis fotograficzny
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Wypis z kartoteki budynków
5. OC rzeczoznawcy

Opracowała:
mgr inż. Agnieszka Wolińska
rzeczoznawca majątkowy

Lublin, 24.08.2021r.

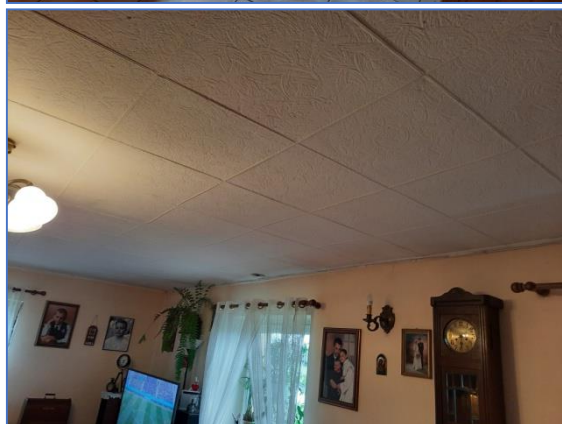
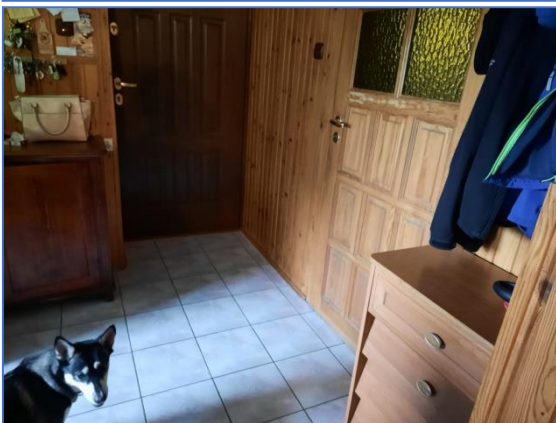
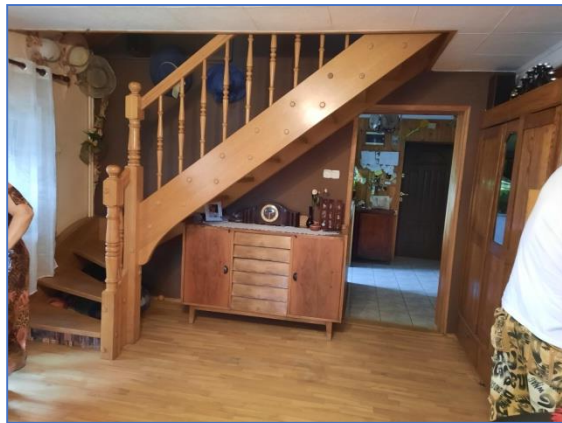
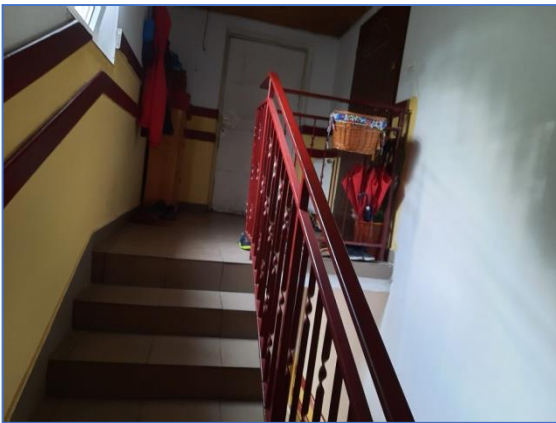
WYPIS Z DOKUMENTU

SPORZĄDZONY PRZEZ AUTORA OPRACOWANIA

(zgodnie z art. 155 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami)

1. Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wypis	księga wieczysta KW LU1I/00185120/5
2. Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy Lublin- Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych
3. Treść wypisu: <ul style="list-style-type: none">• W dziale I-O : ujawniono nieruchomość gruntową, działkę ewidencyjną nr 803 o pow. 0,1001ha, położoną przy ul. Siewierzan 21 w Lublinie. Sposób korzystania- działka gruntu.• W dziale I-Sp : brak wpisów;• W dziale II : ujawniono prawo własności uregulowane na rzecz:<ul style="list-style-type: none">- Piotr Rosiński – udział 1/8,- Urszula Miller – udział 2/8,- Helena Rosińska - udział 2/8,- Dorota Rosińska – udział 1/8,- Barbara Mącik – udział 3/64,- Ewa Rosińska – udział 3/64,- Urszula Miller – udział 3/64,- Piotr Rosiński – udział 3/64,- Helena Rosińska – udział 4/64;• W dziale III: brak wpisów;• W dziale IV : ujawniono hipotekę przymusową na kwotę 15994,38 zł. na rzecz Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Warszawa.	
4. Data sporządzenia wypisu, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego: Lublin, 24.08.2021 r. Sporządziła mgr inż. Agnieszka Wolińska	

SERWIS FOTOGRAFICZNY







Ul. Siewierzan 21, Lublin