

Agencja Obsługi Nieruchomości

mgr inż. Jerzy Prenagal

20 – 865 Lublin, ul. Kisielewskiego 15/15
Tel/fax. 081 444 13 17
Tel. kom. 601 48 19 14
e-mail: prenagal@wp.pl



Nr konta bankowego : 35 1160 2202 0000 0001 0180 0219

OPERAT SZACUNKOWY do sprawy KM 587/21



Lublin

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 29 o funkcji usługowej - biurowej, położonej w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym, w Lublinie przy ul. Radziwiłłowskiej nr 5 budynek nr 2. Obręb geodezyjny 36 – Śródmieście.

Udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem - 122/5832.

**Autor operatu:
mgr inż. Jerzy Prenagal**

Lublin, 21.12.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:



Widok budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, przy ulicy Radziwiłłowskiej nr 5 bud. 2 w Lublinie od strony południowej.

Nieruchomość lokalowa nr 29 o funkcji usługowej - biurowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie własności działki gruntu nr 34, ark. 2, obr. 36-Śródmieście, położona w Lublinie przy ulicy Radziwiłłowskiej 5 bud. 2. **KW LU11/00184857/3.**

Udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem - **122/5832.**

Szacowany lokal mieszkalny, usytuowany jest na II piętrze w budynku wielorodzinnym, III- kondygnacyjnym, składa się z siedmiu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej – **91,00 m².**

Budynek z roku 1890, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej.

Odległość 150 metrów od centralnego punktu Śródmieści Lublina – Placu Litewskiego.

Strefa centralna miejska, dobra lokalizacja w stosunku do ważnych obiektów użyteczności publicznej.

Cel wyceny:

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości lokalowej o funkcji usługowej - biurowej dla celów egzekucji komorniczej z nieruchomości do sprawy **KM 587/21**

Aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej nr 29 o funkcji usługowej - biurowej:

$W_{NL-29} = 584\ 000,00\ \text{zł}$

słownie złotych: pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące.

Autor operatu:

mgr inż. Jerzy Prenagal

Data sporządzenia operatu:

21 grudnia 2021 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.....	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY.....	5
5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
6.1. STAN PRAWNY.....	7
6.2. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I INFORMACJE OGÓLNE.....	7
6.3. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO.....	9
6.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU.....	10
7. SPOSÓB WYCENY.....	10
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	10
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	11
7.3. OPIS UŻYTYCH PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK WYCENY.....	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	13
8.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	13
8.2. OCENA MAKRO-EKONOMICZNA RYNKU LOKALNEGO.....	15
8.3. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.....	17
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ (W_{NL-29}) NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ O FUNKCJI BIUROWEJ.....	19
9.1. ANALIZA TRANSAKCJI UWZGLĘDNIONYCH DO PORÓWNAŃ.....	19
9.2. MODEL STANU DO OCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH O FUNKCJI USŁUGOWEJ - BIUROWEJ ZE ZBIORU I LOKALU BIUROWEGO SZACOWANEGO.....	20
9.3. CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEGO LOKALU BIUROWEGO.....	20
9.4. CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ.....	21
9.5. WYLICZENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO ΔC DLA ZASTOSOWANEGO MODELU STANU ORAZ ZAKRESU KWOTOWEGO DLA POSZCZEGÓLNYCH CECH.....	22
9.6. CHARAKTERYSTYKA MIAR STANU I PODOBIENSTW NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ DO NIERUCHOMOŚCI ZE ZBIORU, WYBÓR NIERUCHOMOŚCI NAJBARDZIEJ PODOBNYCH DO SZACOWANEJ ORAZ TESTOWANIE PRZYJĘTEGO MODELU.....	22
9.7. CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI I NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	26
9.8. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH.....	26
10. KLAUZULE.....	27
11. ZAŁĄCZNIKI.....	27

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 29 o funkcji usługowej - biurowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem, położona w Lublinie przy ulicy Radziwiłłowskiej nr 5 bud. 2.

Udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wynosi – 122/5832.

Dla wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji usługowo-biurowej założono księgę wieczystą **KW LU1I/00184857/3** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje: oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności powyższej nieruchomości lokalowej o funkcji usługowej - biurowej.

Szacowany lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku wielorodzinnym i położony na 2. piętrze, a w jego skład wchodzi siedem pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej – **91,00 m²**.

2. Cel wyceny.

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości lokalowej dla celów egzekucji komorniczej z nieruchomości.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny.

3.1. Podstawy formalne.

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 10.12.2021 r. Sygn. sprawy KM 587/21. Zamawiającym jest Michał Walewski Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

- **Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego** (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami),
 - *Rozdział 3 Opis i oszacowanie Art. 948 i 949*
- **Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968r. W sprawie czynności komorników** (Dz. U. Nr 10 poz. 52 z późniejszymi zmianami),
 - *Rozdział 5, Egzekucja z nieruchomości § 132-141.1i2*
 - *§ 136.1 Sumę oszacowania nieruchomości ustala się wg przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.*
- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899);
 - *Dział IV - Wycena nieruchomości, Rozdział 1 - Określanie wartości nieruchomości. Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości.*
 - *Art. 152-154 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, opisujące zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego oraz określające zasady wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości.*

– Art. 155-156 wskazujące na dane wykorzystywane w procesie szacowania oraz podające obowiązującą formę tych danych.

- **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555);**
 - Rozdział 2 - Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny.
 - Rozdział 4 – Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego. §55-57 opisujące zasady postępowania w procesie szacowania oraz formę i zawartość operatu szacunkowego.
- **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.);**
 - w zakresie przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość:
 - *Księga Pierwsza, Tytuł III „Mienie” w zakresie definicji nieruchomości.*
 - *Księga Druga „Własność i inne prawa rzeczowe”.*
- **Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP).**
 - KSWP - *Ogólne reguły postępowania*
 - KSWP - *Wartość rynkowa*
 - NI - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.*

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia” Poradnik Menadżera.
- M. Prystupa – „Wycena mienia przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.
- Ewa Kucharska Stasiak – Leksykon rzeczoznawcy majątkowego.
- Marek Bryx – Inwestowanie w nieruchomości.
- R. Cymerman, A. Hopfer – System szacowania nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- Księga wieczysta KW LU1I/00184857/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Urząd Miasta Lublin – kataster nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków, plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, kataster uzbrojenia terenu.
- Urząd Miasta Lublin - Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – rejestr cen i wartości nieruchomości.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 14 grudnia 2021 r.

4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

Data sporządzenia wyceny:	21 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	21 grudnia 2021 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	21 grudnia 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	14 grudnia 2021 r.

5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym zlokalizowany jest szacowany lokal usługowo-biurowy, położona jest w obszarze, gdzie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego stracił ważność z mocy prawa. Zgodnie z Uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przedmiotowa nieruchomość znajduje się w **terenach zabudowy śródmiejskiej (ciągły ze sklepami przyulicznymi)**.

Obszary i obiekty w gminnej ewidencji zabytków (nie ujęte w rejestrze oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków).



1. Kształtowanie obszaru funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta jako wielkomiejskiej struktury osadniczej, gdzie występuje koncentracja zabudowy śródmiejskiej, zabudowy wielorodzinnej oraz usług o funkcjach ogólnomiejskich i ponadlokalnych- metropolitalnych. Obszar funkcjonalnego śródmieścia należy traktować jako potencjalny obszar rozwoju dla zabudowy śródmiejskiej.
2. Kształtowanie terenów zabudowy śródmiejskiej jako wielofunkcyjnych obszarów kwartałowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej w tym usług wyższego rzędu (kultury i sztuki, nauki, edukacji, medycyny, administracji otoczenia biznesu itp.) nawiązującej swoją formą do historycznego charakteru przestrzennego oraz kompozycji architektoniczno-urbanistycznej Śródmieścia i Starego Miasta.
3. Zachowanie zespołu staromiejskiego jako terenu historycznie ukształtowanej zabudowy śródmiejskiej, gdzie dominującą funkcją są usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w szczególności w zakresie : hotelarstwa, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury i atrakcji turystycznych, gdzie funkcja mieszkaniowa będzie stanowić przeznaczenie uzupełniające.
4. Wzmacnianie procesów reurbanizacyjnych zmierzających do „odrodzenia” obszarów centralnych miasta poprzez ochronę funkcji mieszkaniowej przed zamianą jej na usługową – za wyjątkiem parterów budynków.

Funkcja wyznaczona w studium jest zgodna z obecnym sposobem użytkowania.

6. Stan przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie księgi wieczystej KW LU1I/00184857/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I księgi wieczystej KW LU1I/00184857/3 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Położenie: Lublin, ul. Radziwiłłowska 5, budynek nr 2

Opis i mapa: lokal nr 29, położony na 3. kondygnacji, składający się z pomieszczeń nr: 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317,

Sposób korzystania: lokal niemieszkalny

Obszar: 91,00 m²

Spis praw: Właściciel lokalu dla którego założono księgę wieczystą ma udział 122/5832 we wspólnych częściach budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie współwłasności terenu objętych księgą wieczystą KW LU1I/00000276.

Dział II księgi wieczystej KW LU1I/00184857/3 WŁASNOŚĆ:

Właściciel: E&K SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Podstawa nabycia: na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dn. 25.01.1999.

Dział III księgi wieczystej KW LU1I/00184857/3 PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

INNY WPIS

Wszczęto postępowanie egzekucyjne w sprawie KM 587/21 z wniosku wierzyciela Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Zdrowia.

Wezwanie do zapłaty w sprawie KM 587/21 z dnia 26.10.2021 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie Michał Walewski

Dział IV księgi wieczystej KW LU1I/00184857/3 HIPOTEKI:

200 000,00 PLN

Hipoteka umowna zwykła w wysokości dwieście tysięcy złotych tytułem kredytu. Kredyt przy oprocentowaniu wg zmiennej stopy procentowej, aktualnie 17,10% w stosunku rocznym na rzecz FORTIS Bank Polska S. A. w Warszawie.

6.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.

Położenie i sąsiedztwo

Ulica Radziwiłłowskiej położona jest w centralnej strefie Lublina, w dzielnicy Śródmieście.

Ulica przebiega równolegle do ulicy Krakowskie Przedmieście – głównej ulicy w tym rejonie miasta w odległości ok. 150 metrów. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowany jest Plac Litewski centralny punkt Śródmieścia Lublina.

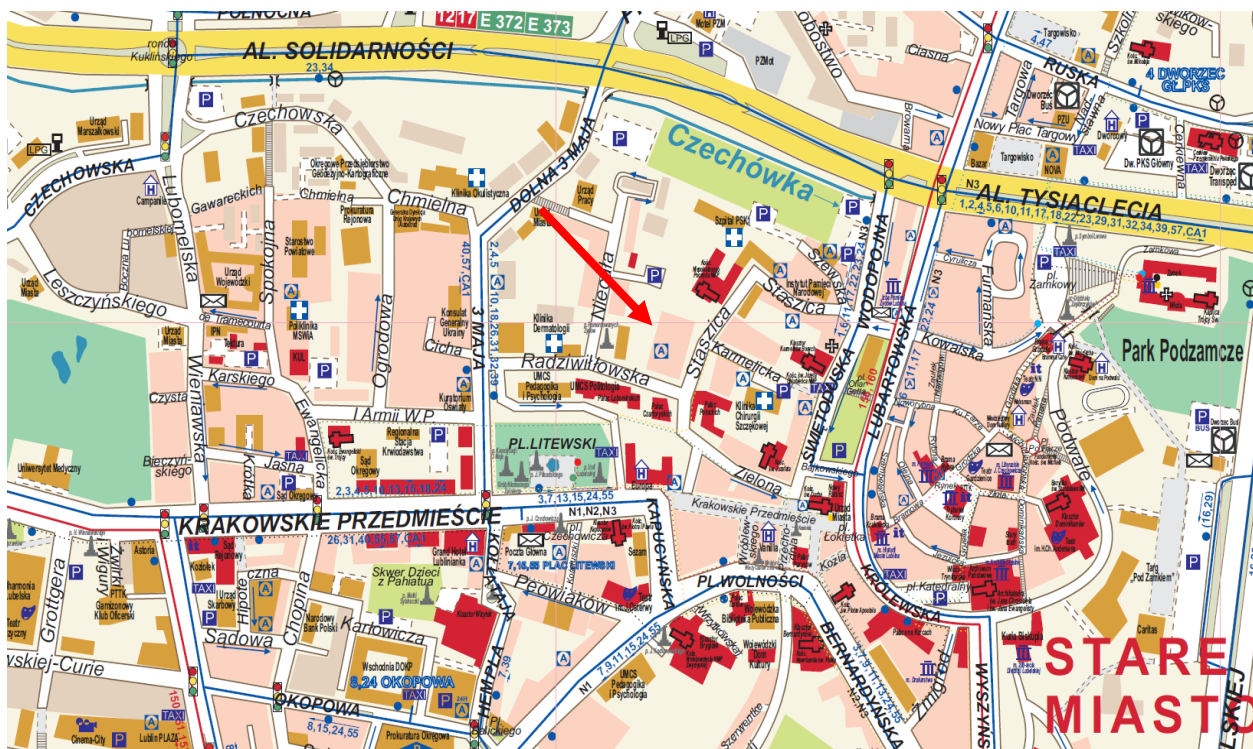
Ulica Radziwiłłowska w połowie XIX wieku stanowiła przedłużenie ulicy Zielonej (dawny szlak komunikacyjny przez Czechowice i Wieniawę), biegła do ulicy Ewangelickiej i tu przechodziła w dzisiejszą ulicę J. de Tramecourta, łącząc się z ul. Wieniawską. Obecnie ulica ta łączy ulice 3 Maja i Staszica oraz zamyka poprzez bryłę pałacu Radziwiłłowskiego ulicę Niecałą.

Sąsiedztwo

Od strony zachodniej nieruchomość sąsiaduje z terenem Szkoły Podstawowej, od strony północnej i wschodniej ze zwartą zabudową kamieniczną przy ulicy Radziwiłłowskiej i Staszica.

Dojazd i dostępność

Dojazd do budynku od strony południowej ulica Radziwiłłowską o nawierzchni asfaltowej. Wejście do budynku z ciągu pieszego. W pobliżu budynku od strony południowej usytuowany jest parking dla samochodów osobowych. Komunikacja publiczna dobra, kilka linii autobusowych – przystanki MPK przy ulicy 3-go Maja.



Zagospodarowanie

Na działce nr ewid. 34 o powierzchni 1915 m² posadowione są dwa budynki o funkcji usługowej i mieszkalnej oraz zespół pięciu garaży.

Budynek nr 1, usytuowany na froncie działki jest czterokondygnacyjny, w całości podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy – 557 m². Od 1911 roku na terenie nieruchomości istniała szkoła żydowska (męska). Obecnie znajduje się tam zespół szkół ponadpodstawowych „Lider”.

Budynek nr 2, usytuowany w głębi działki jest trzykondygnacyjny, w całości podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy wynosi 535 m². W jego części frontowej znajdują się lokale usługowe, biurowe i mieszkalne, w poziomie parteru apteka. Natomiast w oficynach zlokalizowane jest Centrum Medyczne LUXMED.

Budynki na działce stanowią zabudowany kwartał z wewnętrznym dziedzińcem. Za wyjątkiem frontowej części budynku nr 2, wszystkie pozostałe elewacje zostały odnowione.



6.3. Opis techniczny budynku mieszkalnego.



Jest to budynek wzniesiony w 890 roku. Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej.

Budynek numer 2 ma kształt litery U z częścią frontową i dwoma oficynami. W każdej części znajduje się jedna klatka schodowa. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne i jest w całości podpiwniczony. Powierzchnia zabudowy budynku nr 2 wynosi 535 m².

KONSTRUKCJA BUDYNKU TRADYCYJNA:

- fundamenty betonowe,
- ściany piwnic z cegły ceramicznej na zaprawie cementowej,
- stropy: nad piwnicą betonowe i ceglane typu Kleina, międzykondygnacyjne –drewniane,
- ściany nośne nadziemne z cegły ceramicznej na zaprawie cementowej,
- dach na konstrukcji drewnianej kryty blachą ocynkowaną, jednospadowy, jedynie nad częścią frontową budynku nr 1 dwuspadowy,
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej,
- ścianki działowe z cegły,
- schody monolityczne betonowe, obłożone wykładziną dywanową (techniczną),
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne,
- tynki elewacyjne cementowo-wapienne,
- stolarka okienna PCV,
- drzwi wejściowe drewniane dwu- i jednoskrzydłowe indywidualne,

Budynek wyposażony w instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, elektryczną, gazową, wentylacji grawitacyjnej, odgromową, telefoniczną, telewizję kablową, domofonową.

Stan techniczny budynku na tle rynku lokalnego oceniono na średni.

6.4. Stan techniczno-użytkowy lokalu.

Szacowany lokal położony jest na II piętrze. Okna w lokalu usytuowane są w kierunku południowym i zachodnim. Wszystkie okna skierowane są na wewnętrzne podwórze.

W skład lokalu wchodzi siedem pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej **91,00 m²**.

W lokalu o funkcji usługowej - biurowej wydzielone są pokoje biurowe oraz pomieszczenie socjalne i łazienka.

W dniu 14 grudnia 2021 roku odbyła się wizja lokalna w celu opisu i oszacowania przedmiotowej nieruchomości lokalowej. W wizji wzięli udział: Michał Walewski Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód, Jerzy Prenagal biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości oraz przedstawiciel właściciela.

STANDARD WYKOŃCZENIA POMIESZCZEŃ

Tynki i okładziny ścian	Ściany w pomieszczeniach tynkowane, tynk cementowo wapienny. Sufity i ściany malowane. Na ścianach widoczne uszkodzenia tynku wskutek zamoknięcia z dachu. Odparzenia tynku. W zapleczu kuchennym pas glazury wzdłuż ciągu roboczego. W łazience ściany obłożone płytami ceramicznymi 20x30 do wysokości 2,0 m.
Podłogi	W jednym gabinecie panele podłogowe, w pozostałych pomieszczeniach wykładzina dywanowa na podłodze z desek. W pomieszczeniu zaplecza socjalnego i w łazience płytki terakotowe.
Stolarka okienna	Stolarka okienna PCV- spełniająca aktualne wymogi izolacyjności cieplnej. Parapety z tworzywa sztucznego.
Stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe pełne, drewniane, dwuskrzydłowe. Drzwi wewnętrzne płytowe, przeszklone w ościeżnicach systemowych.
Instalacje	Wodociągowo-kanalizacyjna, elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych, co i ccw zbiorcze. Grzejniki płytowe typu PURMO, w łazience grzejnik żeberkowy. Wyposażenie łazienki – kabina natryskowa, umywalka i sedes typu kompakt. W gabinecie kominiek z zamkniętą komorą spalania.

Ogólny standard lokalu i stan techniczny wyposażenia oceniono jako średni. Lokal wymaga niewielkiego remontu i modernizacji jak również odświeżenia malatury.

7. Sposób wyceny.

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Zgodnie z zasadami zawartymi w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych w operacji szacunkowej określono aktualną wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 29 o funkcji biurowej, wraz z prawem do udziału 122/5832 w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu działki nr 34, ark. 2, obr. 36-Śródniescie, w Lublinie przy ulicy Radziwiłłowskiej nr 5, dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zgodnie z Art.151.1. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w
Lublin, ul. Radziwiłłowska 5 bud. 2 lok. 29 21 grudnia 2021 roku

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.”

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zgodnie z niżej wymienionymi zapisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz rozporządzenia przyjęto, że wartość rynkowa nieruchomości jest funkcją następujących argumentów:

$$W_R = f(S_T, P, C)$$

gdzie:

S_T - stan nieruchomości,

P - przeznaczenie,

C - ceny transakcyjne nieruchomości podobnych.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 4 Ilekroć w ustawie jest mowa o:

*17) **stanie nieruchomości** — należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona,*

*16) **nieruchomości podobnej** — należy przez to 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.*

7.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Zasady wyboru podejść i metod wyceny przez rzeczoznawcę określa ustawa:

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Biorąc powyższe pod uwagę w procesie wyceny wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 29 o funkcji biurowej, wraz prawem do udziału 122/5832 w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu działki nr 34, ark. 2, obr. 36-Śródniescie, w Lublinie przy ulicy Radziwiłłowskiej nr 5, zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania nieruchomości parami.

7.3. Opis użytych podejść, metod i technik wyceny.

1. Podejście porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami.

Zastosowanie metody porównywania parami uwarunkowane jest przede wszystkim założeniem, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{min} i ceną maksymalną C_{max} , jaką odnotowano na analizowanym rynku w badanym okresie za nieruchomości podobne. Ceny min i max wyznaczają warunki brzegowe wykorzystywane w procesie

interpolacji, umożliwiając również określenie wag cech rynkowych jako procentowego udziału w przedziale: $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Oszacowanie wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

UWAGI DODATKOWE

- Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału (0,90 - 1,10). Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.
- Przy stosowaniu podejścia porównawczego do określania wartości nieruchomości o szczególnych cechach (nieruchomości rolne, leśne, z kopalinami, zabytkowe itp.), a także w przypadku gdy, stanowią one przedmiot innych praw niż własność, należy dodatkowo uwzględniać zasady wyceny zawarte w standardach zawodowych i innych notach interpretacyjnych ze zbioru PKZW.
- Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.
- W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

- W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny cech gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

8. Analiza i charakterystyka rynku.

8.1. Ogólna charakterystyka rynku lokalnego.

Województwo	lubelskie
Powiat	Lublin
Miasto	Lublin
Powierzchnia	14,7 tys. km²
Ludność – 30.06.2021 r.	337 800
Gęstość zaludnienia	2 330 os/km²
Stopa bezrobocia rejestrowanego wrzesień 2021	5,3%
Mieszkania oddane do użytkowania styczeń - październik 2021	2492
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto październik 2021	5 430,96 zł
liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON	46 415
Struktura gruntów w mieście:	użytki rolne 57,06 km², lasy 16,90 km², pozostałe grunty 73,54 km²
Komunikacja	Lublin położony jest 161 km od Warszawy, 127 km od Białej Podlaskiej, 260 km od Białegostoku, 70 km od Chełma, 89 km od Zamościa, 170 km od Rzeszowa i jest znaczącym węzłem drogowym, w którym dawniej krzyżowały się ważne szlaki handlowe a dzisiaj komunikacyjne o randze międzynarodowej i krajowej.
Gospodarka	Według danych Głównego Urzędu Statystycznego 18 podmiotów mających siedzibę w Lublinie zatrudniało więcej niż 1 000 osób. Były to: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie sp. z o.o., Wojewódzki Szpital Specjalistyczny im. Stefana Kardynała Wyszyńskiego Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Uniwersytet Medyczny w Lublinie, Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, Uniwersytet Marii Curie - Skłodowskiej w Lublinie, Urząd Miasta Lublin, Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie, PGE Dystrybucja sp. z o.o., Firma Cukiernicza „Solidarność – rok założenia 1952” sp. z o.o., Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny nr 4 w Lublinie, Tradis sp. z o.o., Stokrotka sp. z o.o., Samodzielny Publiczny Szpital Wojewódzki im. Jana Bożego w Lublinie, Politechnika Lubelska, Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny nr 1 w Lublinie, Żagiel SA.

Lublin leży na północnym skraju Wyżyny Lubelskiej, a przecinająca go dolina Bystrzycy dzieli miasto na dwie odmienne krajobrazowo części: lewobrzeżną z urozmaiconą rzeźbą terenu, głębokimi dolinami i starymi wąwozami lessowymi i prawobrzeżną, płaską, będącą częścią płaskowyżu świdnickiego. Kilkanaście kilometrów na północ od miasta rozciąga się Niż Polski. W Lublinie mieszka 325 tysięcy mieszkańców. Dużą grupę niezaliczaną do populacji Lublina stanowią przyjezdni studenci.

Przez Lublin przebiegają dwie ważne drogi krajowe i międzynarodowe – droga nr 17 z Warszawy do Kijowa, droga nr 19 z Białegostoku do Rzeszowa i droga nr 82 z Lublina do Włodawy. W budowie jest obwodnica miasta odciążająca jego centrum od ruchu tranzytowego. Komunikację miejską w Lublinie obsługuje komunalne Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacji. Władze miasta

stawiają na rozwój ekologicznej i oszczędnej trakcji trolejbusowej. Lublin jest jednym z trzech miast w Polsce, w którym jeżdżą trolejbusy. Lublin jest ważnym węzłem kolejowym oraz węzłem komunikacji autobusowej.

Lublin od grudnia 2012 roku posiada Port Lotniczy Lublin ze stałym połączeniem samolotowym do: Dublinu, Londynu, Oslo.

Port Lotniczy Lublin zlokalizowany jest w Świdniku, na terenie dawnych Zakładów WSK – Świdnik. Lotnisko zajmuje 250 ha, a pas startowy ma 2,5 km długości. Bezpośrednio do Portu Lotniczego Lublin doprowadzona została droga z Lublina oraz linia kolejowa skomunikowana szynobusem z Dworca Głównego PKP Lublin bezpośrednio do budynku terminalu. W bliskim sąsiedztwie Lublina istnieje również małe lotnisko przeznaczone do drobnego ruchu lotniczego – należące do Aeroklubu Lubelskiego lotnisko w Radwcu.

W Lublinie swoją siedzibę ma także fabryka maszyn rolniczych Sipma i producent drzwi, Pol-Skone. Działają tu ponadto przedsiębiorstwa farmaceutyczne (wytwórnia surowic i szczepionek BIOMED oraz Polfa Lublin), chemiczne i spożywcze. Wśród tych ostatnich są m.in. dwie spółki giełdowe – Emperia Holding S.A. i Polmos Lublin S.A. (Stock Polska). Prężnie działa również wytwórnia makaronów i płatków śniadaniowych Lubella oraz producent słodczy, Solidarność. W Lublinie działa też producent preparatów ziołowych, Herbapol, jeden z największych browarów w Polsce, Perła, filia Indykpolu (były Lubdrol SA). Pomimo takiej liczby zakładów produkcyjnych do największych pracodawców w mieście należą Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej oraz Uniwersytet Medyczny.

Lublin jest miastem o wielowiekowej tradycji, posiadającym wiele zabytków oraz bardzo aktywnie rozwijającym się ruchu kulturalnym. Do najważniejszych instytucji podtrzymujących kulturę i tradycje lokalne należą: Muzeum Lubelskie na Zamku, Muzeum im. J. Czechowicza, Państwowe Muzeum na Majdanku oraz Muzeum Wsi Lubelskiej – skansen. Życie artystyczne Lublina skupione jest wokół działających scen w tym Teatru im. Juliusza Osterwy w Lublinie, Teatru Lalki i Aktora, Teatru Muzycznego w Lublinie oraz Państwowej Filharmonii Lubelskiej. W ostatnim miesiącu 2015 roku zostało oddane do użytkowania Centrum Spotkania Kultur. W tej instytucji kultury pozostaną sale Teatru Muzycznego i Filharmonii Lubelskiej, ale powstała także nowa sala teatralna na 1000 miejsc. Ponadto w gmachu znajdują się sale seminaryjne, konferencyjne, galeria sztuki, multimedialna biblioteka, sale klubowe oraz restauracje, a na dachu znajdują się ogrody.

W Lublinie dynamicznie rozwija się handel. W Lublinie działają sklepy największych sieci polskich i zagranicznych. Znajduje się tu 19 centrów handlowych, kilkadziesiąt hipermarketów czy supermarketów spożywczych lub budowlanych i podobna liczba sklepów elektronicznych, perfumerii i drogerii. Jest tu ulokowany także duży sklep sportowy Decathlon.

Ważnym punktem w mieście jest ulica Zana – jedna z arterii komunikacyjnych Lublina, w dzielnicy LSM (dzielnica administracyjna Rury). Znajduje się tu wiele sklepów, siedzib przedsiębiorstw i instytucji, między innymi gmach ZUS, banki, przedsiębiorstwa ubezpieczeniowe, hipermarkety E.Leclerc, Media Markt, Komfort. Dynamiczny rozwój tej części miasta rozpoczął się w latach 90. XX wieku. Przy tej ulicy stoi największy i najnowocześniejszy biurowiec w Lublinie, Gray Office Park. W skład kompleksu Gray Office Park wchodzi także 3 inne budynki o charakterze biurowo-konferencyjnym.

w Lublinie funkcjonuje 34 hotele, w tym dwa hotele pięciogwiazdkowe, pięć hoteli czterogwiazdkowych, dwadzieścia dwa hoteli trzygwiazdkowych, trzy hotele dwugwiazdkowe i dwa hotele skategoryzowane jako jednogwiazdkowe, a także kilka dworów i zajazdów.

Na terenie miasta znajduje się wiele obiektów handlowych w bardzo zróżnicowanych parametrach powierzchniowych i techniczno-użytkowych. Wśród nich do najpopularniejszych należy zaliczyć sklepy sieci ogólnopolskich Biedronka, Lidl, Stokrotka, Auchan.

Zabudowa miasta cechuje się nierównomiernym rozmieszczeniem. Najbardziej zagospodarowana jest centralna i zachodnia część miasta, a co za tym idzie, w tych obszarach najsilniej rozwinięty jest układ drogowo-uliczny.

W strukturze Lublina można wyodrębnić:

1. Wielofunkcyjną dzielnicę śródmiejską,
2. 6 dzielnic mieszkaniowych położonych wokół dzielnicy śródmiejskiej,
3. Cztery zgrupowania przemysłowo-składowe (w tym Wrotków i Tatary – Zadębie)
4. System terenów otwartych (w tym tereny rzeki Bystrzycy).

Do dzielnic typowo mieszkaniowych zalicza się: Czechów, Sławin, Sławinek, Konstantynów, Węglin, Czuby, Rury, LSM, Abramowice, Dziesiąta, Bronowice, Kośminek, Kalinowszczyznę i Ponikwodę.

Główne dzielnice przemysłowe to Wrotków, Zadębie, Hajdów, Majdan Tatarski i Bursaki. Dzielnicą handlową jest Śródmieście, natomiast do dzielnic zabytkowych zalicza się Śródmieście i Stare Miasto. Obie dzielnice pełnią funkcję usługowe i turystyczne. Wieniawa i Czwartek, zlokalizowane również w centrum miasta najstarsze dzielnice Lublina, pełnią przede wszystkim funkcje mieszkalne. Dookoła rozciągają się nowsze osiedla, budowane głównie w latach 1945-1989.

Na północy osiedla Kalinowszczyzna i Czechów, na południowym-zachodzie LSM i Czuby, na wschodzie Tatary i Bronowice.

W Lublinie rynek inwestycji mieszkaniowych ciągle się rozwija, powstają nowe osiedla mieszkaniowe i rozpoczynają się kolejne inwestycje. Swoje nowe bloki i osiedla budują znani na lubelskim rynku developerzy: Wikana, Mak-Dom, Galadom, TBV.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej związane jest z uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie rozbudowa miasta następuje w kierunku: północno-zachodnim dzielnica Willowa, południowo-zachodnim Czuby Południowe, północno-wschodnim osiedle Rudnik, wschodnim Felin.

8.2. Ocena makro-ekonomiczna rynku lokalnego.

Wejście Polski do Unii Europejskiej to główny czynnik stymulujący rozwój polskiej gospodarki, polskich przedsiębiorstw i zakładów pracy oraz small businessu, do niedawna pogrążonych w recesji, szczególnie na terenach tzw. „Ściany Wschodniej”, najbiedniejszego obszaru na terenie Polski.

Po zmianach ustrojowych w 1989 roku wiele zakładów produkcyjnych umiejscowionych na terenie miasta Lublina upadło lub podzieliło się na mniejsze podmioty gospodarcze. Przejście z gospodarki centralistycznej na rynkową było dość bolesne dla przedsiębiorstw jak również jego pracowników, którzy w okresie przejściowym masowo tracili miejsca pracy w upadających firmach. Z biegiem czasu sytuacja ekonomiczna ulegała poprawie. W miejsce upadłych powstawały stopniowo, nowe zakłady i przedsiębiorstwa.

Malejące bezrobocie oraz wzrost realnego wynagrodzenia pracowników w wielu segmentach gospodarki rynkowej spowodował wzrost konsumpcji oraz wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe konsumentów jak również nieruchomości komercyjnych, wykorzystywanych do prowadzenia różnego rodzaju działalności gospodarczej.

Po okresie wysokich nawet kilkudziesięcioprocentowych corocznych wzrostów cen na rynku nieruchomości szczególnie mieszkaniowych w latach 2005-2008, koniec roku 2008 charakteryzował się odwróceniem trendu – nastąpił istotny spadek ilości transakcji (około 45%) i wartości obrotu (o 60%).

Największy spadek obrotów dotyczył gruntów pod zabudowę wielorodzinną w wyniku zaniku popytu ze strony deweloperów. Załamanie popytu na działki inwestycyjne spowodowało oczywiście spadek cen gruntów. Rynek gruntów inwestycyjnych jest najbardziej czułym barometrem tendencji na rynku inwestycyjnym - spadek obrotów i cen wskazuje na pogorszenie sytuacji na rynku nieruchomości. Również tutaj jako główną przyczynę spadków wskazuje się znaczne zmniejszenie finansowania nieruchomości przez sektor bankowy pogrążony w kryzysie.

Rok 2009 to zatrzymanie się tendencji spadkowej na rynku nieruchomości i stagnacja cenowa.

Mała płynność inwestycyjna na rynku nieruchomości w porównaniu z innymi instrumentami rynku kapitałowego, ograniczone możliwości wyjścia z inwestycji oraz duża kapitałochłonność, to czynniki zwiększające ryzyko zawieranych potencjalnych transakcji.

Gwałtowny spadek złotego w stosunku do innych walut a szczególnie w stosunku do franka szwajcarskiego do niedawna najbardziej pożądanej waluty w kredytowaniu nieruchomości mieszkaniowych oraz euro jako waluty rozliczeniowej polskiego eksportu i nie tylko spowodował nie lada kłopoty kredytobiorców jak również eksporterów.

Skończyły się tanie kredyty na zakup nieruchomości mieszkaniowych. Większość banków wycofała się z udzielania kredytów w obcej walucie.

Banki prześcigają się w pomysłach na zdobywaniu pieniędzy pochodzących z lokat depozytowych ponieważ podaż na rynku pieniądza znacznie spadła w stosunku do jego popytu.

Z trudem zdobyte pieniądze pochodzące z lokat bankowych, banki pożyczają przedsiębiorstwom, zakładom pracy, small biznesowi, oraz nabywcom nieruchomości mieszkaniowych lecz w zdecydowanie zawężonym zakresie gdyż panujący kryzys gospodarczy w całość Unii Europejskiej w znacznym stopniu zwiększa ryzyko kredytowe.

Sytuację niektórych podmiotów gospodarczych poprawiają dotacje europejskie na nowe inwestycje w nieruchomości do celów prowadzenia różnego rodzaju działalności gospodarczej.

Okres 2010 - 2012 to lata stagnacji rynkowej we wszystkich segmentach rynku nieruchomości. Hibernacja cenowa na rynku nieruchomości związana jest ze skutkami światowego kryzysu na rynkach finansowych a co za tym idzie wzrostem ryzyka inwestycyjnego i zaostrzeniem warunków kredytowych banków – nowa rekomendacja SIII która znacznym stopniu wyeliminowała grono potencjalnych kredytobiorców.

Nie sprawdziły się przewidywania analityków rynku nieruchomości, że rok 2013 a szczególnie jego druga połowa przyniesie niewielkie ożywienie popytu we wszystkich segmentach rynku nieruchomości.

W latach 2014 -2018 niewielka tendencja wzrostowa w ujęciu rocznym w segmencie nieruchomości, spowodowana poprawą kondycji finansowej lokalnych przedsiębiorstw oraz wzrostem konsumpcji w wyniku programu rządowego 500 + 300 + 13 i 14, emerytura na rynku wewnętrznym.

Rok 2019 przyniósł 8 % wzrost cen na lokalnym rynku lokali mieszkalnych spowodowany wzrostem popytu na tego rodzaju nieruchomości.

Rok 2020 i trzy kwartały 2021r. upłynęły pod znakiem pandemii COVID-19. Jej skutki odczuły wszystkie sektory gospodarki, choć nie dla wszystkich segmentów były one równie dotkliwe. Lockdown nie spowodował jednak zahamowania cen na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań, a za nimi ceny domów i działek budowlanych rosły i rosną nadal. Sytuacja ta spowodowana jest głównie niskimi stopami oprocentowania depozytów bankowych i wysokim poziomem inflacji powyżej oprocentowania depozytowego. Inwestorzy chcąc ochronić wolne środki kapitałowe, masowo wycofywali je z depozytów bankowych i inwestowali w nieruchomości, broniąc się w ten sposób przed skutkami inflacji.

Pandemia niemal z dnia na dzień wymusiła na wielu firmach masowe przejście na pracę zdalną. Zjawisko to przyspieszyło zmiany mentalne i społeczne wśród pracodawców, którzy do tej pory obawiali się zdalnego trybu pracy. Na obecną chwilę nie zauważono jednak istotnych spadków cen nieruchomości biurowych.

Lublin i województwo lubelskie jedno z tzw. ścian wschodniej to jeden ze słabszych rynków ekonomiczny w Polsce. Jest on w średnim zainteresowaniu dużych inwestorów, którzy szukają dobrych lokalizacji dla przyszłych dużych inwestycji. Sytuacja ta może ulec znacznej poprawie. Lublin i woj. lubelskie jest corocznie wzbogacane w nową infrastrukturę drogową oraz techniczną. Miasto Lublin nie posiada co prawda dużej kotwicy gospodarczej ale wzbogaca się corocznie o nowych znaczących inwestorów.

8.3. Analiza rynku lokalnego.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **Rodzaj rynku:** nieruchomości lokalowe o funkcji biurowej usytuowane w budynkach o porównywalnej technologii wykonania i wieku. Brano pod uwagę lokale usługowe o powierzchni użytkowej powyżej 40 m².
- **Obszar rynku:** miasto Lublin – w obrębie : 36 – Śródmieście i 34 – Stare Miasto.
- **Okres badania rynku:** maj 2021 – grudzień 2021 rok.

Wynikiem przeprowadzonej analizy rynku są następujące wnioski:

- ❑ Na terenie miasta Lublina brak całościowego miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja ta w sposób znaczący opóźnia procesy inwestycyjne. Teren na którym znajduje się szacowana nieruchomość komercyjna nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- ❑ W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano wzrost cen nieruchomości praktycznie we wszystkich segmentach, przy równoczesnej stagnacji rynkowej czynszów a nawet lekkiemu spadkowi w słabszych lokalizacjach.
- ❑ Na istotną zmianę cen transakcyjnych, które rosły już w 2019 roku, nie miała wpływu wyłącznie ogłoszona w marcu 2020 roku pandemia Covid – 19. Ceny mieszkań rosły nadal, logistyka i hale produkcyjne praktycznie nie odczuły kryzysu covidowego. Gorzej było z usługami, centrami handlowymi i budynkami biurowymi w czasie lockdownu, które albo całkowicie na ten czas zostały zamknięte lub ich funkcjonowanie zostało znacznie ograniczone. Na szczęście nie trwało to zbyt długo i jak dotychczas, wszystko powraca do do normy.
- ❑ Na terenie strefy centralnej i pośredniej miasta Lublina w obrębach ewidencyjnych: 36 – Śródmieście, 34 – Stare Miasto w dobrych lokalizacjach nie zanotowano spadków stawek czynszowych. Jedynie lokale o funkcji biurowej odnotowały nieznaczne zwiększenie się liczby pustostanów. Lecz stawki czynszów nie uległy zmianie.
- ❑ Na wzrost popytu na rynku nieruchomości, w okresie pandemii covid -19, istotne i kluczowe znaczenie miał fakt obniżenia przez banki stóp oprocentowania depozytów bankowych poniżej stopy inflacji i ucieczka inwestorów posiadających wolne środki pieniężne w celu zabezpieczenia ich spadku siły nabywczej w zakup nieruchomości. Początkowo masowo wykupowano lokale mieszkalne w całym kraju co doprowadziło do wzrostu popytu i znacznego wzrostu cen 8 -12 % w ujęciu rocznym. Wzrost cen mieszkań pociągnął za sobą wzrost cen działek budowlanych, domów i innych segmentów rynku nieruchomości. Wzrost cen nieruchomości nie pociągnął jednak za sobą wzrostu stawek najmu, które były na tym samym niemalże poziomie. Zjawisko to spowodowało kompresję stóp kapitalizacji i zwrotu z wynajmowanych obiektów. Przy wzroście cen nieruchomości i stagnacji cen wynajmu, rentowność z wynajmowanych obiektów spadła. Sytuacja taka na dłuższą metę może być kłopotliwa i niebezpieczna dla inwestorów posilkujących się znacznym udziałem kredytu bankowego w realizowanej inwestycji, gdyż może się okazać, że dochód z najmu obiektu budowlanego nie obsłużył zadłużenia kredytowego inwestora. Należy mieć nadzieję, że niebawem nastąpi odbicie pocowidowe gospodarki i właściciele wynajmowanych obiektów będą w stanie przeprowadzić korektę stawek czynszowych i tych pobieranych w euro jak i złotych.
- W okresie badania rynku lokalnego zaobserwowano zaledwie kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji biurowej podobnych w trybie art. 4. p 16 UGN do lokalu biurowego szacowanego.

- Na terenie monitorowanego rynku nieruchomości lokalowych o funkcji usługowej **12 %** wzrost cen w ujęciu rocznym. Informacje tą pozyskano z analiz bankowych o raz literatury fachowej.
- Znaczącym faktem determinującym ceny lokali mieszkalnych na monitorowanym rynku jest, dobra lokalizacja w stosunku do centrum miasta i ważnych obiektów użyteczności publicznej, dobrze rozwinięty węzeł komunikacyjny oraz punkty zaopatrzenia i aprowizacji. Negatywny fakt to dość stara substancja budowlana, która wymaga znacznych nakładów na remont i modernizację budynków, które powstały w latach 1890 – 1952.
- Zaistniałe transakcje rynkowe kupna-sprzedaży lokali usługowych – biurowych, usytuowane w budynkach o porównywalnej technologii wykonania i porównywalnym wieku, w obrębach ewidencyjnych: 36 – Śródmieście, 34 – Stare Miasto zawierały się w przedziale cen jednostkowych po korekcji czasowej: **5 333,39 – 8 441,01 zł/m²**.
- Śladowo występowały również transakcje o szczególnych warunkach zawarcia umowy kupna – sprzedaży, które jako nierynkowe odrzucono zgodnie z § 5.1.” Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”. Zbiór nieruchomości podobnych oczyszczono również z transakcji amatorskich i spekulacyjnych.
- Największe ceny jednostkowe (zł/m²) osiągały lokale usługowe - biurowe o niewielkiej powierzchni użytkowej do 50 m². Wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu cena jednostkowa spada.
- Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w okresie badania rynku lokalnego, uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono unikatowe cechy rynkowe i ich wagi mające największy wpływ na cenę lokali usługowych - biurowych monitorowanego rynku.

Cechy rynkowe i ich wagi dla badanego rynku lokali mieszkaniowych są następujące:

1. Lokalizacja	- 10 %
2. Sąsiedztwo	- 5 %
3. Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	- 35 %
4. Stan techniczny budynku	- 10 %
5. Wielkość powierzchni	- 20 %
6. Położenie na kondygnacji	- 20 %

9. Oszacowanie wartości rynkowej (W_{NL-29}) nieruchomości lokalowej o funkcji usługowej - biurowej.

9.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań.

Wykaz lokali mieszkalnych przyjętych do porównań przedstawiono w tabeli I.

TABELA 1

l.p.	Rep.	Data	Adres	Nr	Piętro	Cena netto	P_U	C_j	Cj po aktualizacji
1.	3869/2021	10.11.2021	Okopowa	6/3	parter	600 000,0	90,58	6 623,98	6 690,22
2.	5439/2021	23.08.2021	Sądowa	8/1	parter	520 000,0	65,14	7 982,81	8 262,21
3.	1523/2021	29.06.2021	Krakowskie Przedmieście	41/7	parter	335 000,0	41,87	8 000,96	8 441,01
5.	362/2021	31.05.2021	Narutowicza	30	Piętro I	540 000,0	107,83	5 007,88	5 333,39

W zbiorze odnotowanych transakcji określono:

cena max	8 262,21 zł/m²
cena min	5 333,39 zł/m²
różnica cen max - min	2 993,08 zł/m²

Poniżej przedstawiono unikatowe cechy oraz ich wagi mające największy wpływ na zróżnicowanie cenowe lokali mieszkalnych na monitorowanym rynku lokalnym dla analizowanego zbioru.

TABELA 2

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]
1.	Lokalizacja	10
2.	Sąsiedztwo	5
3.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	35
4.	Stan techniczny budynku	10
5.	Wielkość powierzchni	20
6.	Położenie na kondygnacji	20
Σ		100

9.2. Model stanu do oceny nieruchomości lokalowych o funkcji usługowej ze zbioru i lokalu biurowego szacowanego.

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następujący model stanu do oceny według cech, wag i rang, nieruchomości lokalowych o funkcji biurowej ze zbioru nieruchomości podobnych i lokalu biurowego szacowanego:

TABELA 3

Cechy rynkowe	Waga ceny	Ranga	Opis
Lokalizacja	10	1	Budynek położony przy głównej ulicy – Krakowskie Przedmieście dla tego rejonu miasta Lublin
		2	Budynek położony w niewielkiej odległości od ulicy głównej
		3	Budynek w znacznej odległości od ulicy głównej
Sąsiedztwo	5	1	Sąsiedztwo z dostępem do miejsc parkingowych w niewielkiej odległości od budynku
		2.	Brak miejsc parkingowych w bliskiej odległości od budynku
Standard wykończenia i funk. pom.	35	1.	Dobry rozkład, parkiet lub panele dobrej jakości, glazura, terrakota, gładź na ścianach. Ciekawa aranżacja wnętrza, dobry standard wyposażenia.
		2	Średni rozkład, panele średniej jakości, wykładzina, glazura i terakota średniej jakości. Wyposażenie i biały montaż średni. Wymagany niewielki remont i modernizacja oraz odświeżenie malatury ścian
		3.	Lokal do gruntownego remontu i modernizacji
Stan tech, budynku	10	1	Budynek w dobrym stanie technicznym po remoncie i modernizacji
		2	Budynek w średnim stanie technicznym po częściowym remoncie ale wymaga dalszych prac remontowych
		3	Budynek w dostatecznym stanie technicznym wymaga remontu i modernizacji
Wielkość powierzchni (zmienna cegła)	20	1	41,87 m ²
		2	107,83 m ²
Położenie na kondygnacji	20	1	Parter
		2	I, II Piętro

9.3. Charakterystyka szacowanego lokalu biurowego.

TABELA 4

Lp.	Nazwa cechy	Ranga	Opis
1.	Lokalizacja	2	Budynek położony w niewielkiej odległości od ulicy głównej
2.	Sąsiedztwo	1	Sąsiedztwo z dostępem do miejsc parkingowych w okolicy budynku

3.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	2	Lokal usługowy do częściowego remontu i modernizacji o średnim wyposażeniu
4.	Stan techniczny budynku	2	Budynek mieszkalny w średnim stanie technicznym wymaga remontu elewacji.
5.	Wielkość	1,745	Powierzchnia lokalu biurowego $P_U = 91,00 \text{ m}^2$
6.	Położenie na kondygnacji	2	Lokal biurowy położony na II piętrze.

9.4. Charakterystyka lokalu mieszkalnego o cenie minimalnej i maksymalnej.

Lokal mieszkalny o cenie minimalnej

Cecha	Ranga	Odchylenie
Lokalizacja	3	0,00 %
Sąsiedztwo	2	0,00 %
Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	3	0,00 %
Stan techniczny budynku	3	0,00 %
Wielkość	2	0,00 %
Położenie na kondygnacji	2	0,00 %
Odchylenie ceny minimalnej rzeczywistej od modelu hipotetycznego		0,00 %

Ulica Narutowicza nr 30. Lokal usługowy - biurowy położony na I piętrze, w budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych, w całości podpiwniczonym. Budynek z 1980 roku w dostatecznym stanie technicznym. Lokal usługowy przeznaczony do remontu i modernizacji. W bliskim sąsiedztwie budynku brak miejsc parkingowych, Powierzchnia lokalu $107,83 \text{ m}^2$.

Lokal mieszkalny o cenie maksymalnej

Cecha	Ranga	Odchylenie
Sąsiedztwo	1	0,00 %
Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	1	0,00 %
Wielkość	1	0,00 %
Położenie na kondygnacji	1	0,00 %
Stan techniczny budynku mieszkalnego	1	0,00 %
Odchylenie ceny maksymalnej rzeczywistej od modelu hipotetycznego		0,00 %

Ulica Krakowskie Przedmieście nr 41. Lokal usługowy - biurowy położony na parterze, w budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony. Budynek z 1902 roku w dobrym stanie technicznym po remoncie i modernizacji. Lokal mieszkalny w dobrym standardzie o powierzchni $41,87 \text{ m}^2$. W sąsiedztwie budynku miejsca parkingowe z dobrym dojazdem.

9.5. Wyliczenie przedziału cenowego ΔC dla zastosowanego modelu stanu oraz zakresu kwotowego dla poszczególnych cech.

W zbiorze odnotowanych transakcji określono:

cena max	8 262,21 zł/m ²
cena min	5 333,39 zł/m ²
różnica cen max - min	2 993,08 zł/m ²

Nota Interpretacyjna do podejścia porównawczego - punkt 6.3.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

$$\Delta C = 8\,262,21 \text{ zł/m}^2 - 5\,333,39 \text{ zł/m}^2 = 2\,993,08 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto do celu dalszych obliczeń :

$$\Delta C = 3\,000,00 \text{ zł/m}^2$$

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych zgodnie z modelem analitycznym:

TABELA 5

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy
1.	Lokalizacja	10	300,00
2.	Sąsiedztwo	5	150,00
3.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	35	1 050,00
4.	Stan techniczny budynku	10	300,00
5.	Wielkość powierzchni	20	600,00
6.	Położenie na kondygnacji	20	600,00
Σ		100	3 000,00

9.6. Charakterystyka miar stanu i podobieństw nieruchomości szacowanej do nieruchomości ze zbioru, wybór nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej oraz testowanie przyjętego modelu.

W podejściu porównawczym metodzie porównywania parami najbardziej czytelnym przypadkiem wyceny jest taki przypadek, w którym o wartości nieruchomości wycenianej można wnioskować na podstawie cen za nieruchomości podobne identyczne z nieruchomością wycenianą. W praktyce wyceny jest to jednak przypadek szczególny.

Z tego powodu podejście porównawcze narzuca rzeczoznawcy/biegłemu trzy kolejne etapy wyceny:

- I etap – utworzenie wg przyjętych kryteriów zbioru nieruchomości podobnych,
- II etap – wybór z utworzonego zbioru co najmniej 3 nieruchomości podobnych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej,

- III etap – nadanie wybranym nieruchomościom podobnym cech o rangach identycznych z nieruchomością wycenianą,
 - odpowiednie skorygowanie ich cen jednostkowych,
 - obliczenie wartości średniej skorygowanych cen.

W ten sposób ze zbioru nieruchomości podobnych zostają utworzone wirtualne nieruchomości identyczne z nieruchomością wycenianą.

Jest oczywiste, że taka procedura wymaga podejmowania na kolejnych etapach wyceny uzasadnionych decyzji/wyborów.

- Wytyczne dla I etapu zawierają przepisy art.4 p.16 ugn.
„ nieruchomości podobnej – należy przez to 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 ”
- Wytyczne dla II etapu zawiera p. 4.2.6. Noty Interpretacyjnej NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” ze zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.
„ 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką ”

Nota nie podaje jednak kryteriów wyboru „nieruchomości najbardziej podobnych”.

W opinii II etap został zrealizowany w oparciu o model stanu (matematyczny) który umożliwia:

- obliczenie miar stanu wszystkich nieruchomości podobnych oraz nieruchomości wycenianej,
- obliczenie podobieństwa stanu każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych do stanu nieruchomości wycenianej,
- wybór ze zbioru nieruchomości podobnych 3 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.
- Wytyczne dla III etapu zawiera p. 4.2.8. Noty interpretacyjnej NI.
„ 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań ”

W podejściu porównawczym metodą porównywania parami (opisanym w NI) przyjęte są następujące założenia:

- uczestnicy transakcji swoimi decyzjami stworzyli dla zbioru nieruchomości podobnych relacje:
 stany nieruchomości podobnych (NP) $\Rightarrow$ ceny za nieruchomości podobne (NP.)
- znajomość w/w relacji jest podstawą wyceny nieruchomości szacowanej (NW) :

stan NW $\Rightarrow$ wartość NW

Model stanu jest matematycznym zapisem p.4.2.3 – 4.2.8 zacytowanej wyżej Noty Interpretacyjnej i obejmuje:

- cechy nieruchomości wycenianej (NW) i nieruchomości podobnych (NP.),
- wagi przyjętych cech,
- rangi cech nieruchomości wycenianej (NW) i nieruchomości podobnych (NP).

Model stanu służy do opisania skutków decyzji uczestników rynku podając dla zbioru nieruchomości podobnych (NP.) relacje:

stany NP (rangi i wagi przyjętych cech) $\Rightarrow$ ceny za NP

Przyjęto, że ceny za nieruchomości podobne (NP) zawierają składnik losowy.

Para (wartości) stan – cena właściwa dla każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych (NP) musi być w założonych granicach zgodna z:

- przyjętym modelem stanu, oraz:
- zbiorem cen nieruchomości podobnych (NP)

Miarą jakości dopasowania modelu stanu do cen w zbiorze nieruchomości podobnych (NP) jest wartość współczynnika korelacji z cenami utworzonymi analitycznie za pomocą modelu stanu, obliczona za pomocą arkusza Excel pakietu Office 2010.

Model stanu jest narzędziem matematycznym które służy do:

- obliczenia miar stanu nieruchomości podobnych (NP) oraz nieruchomości wycenianej NW
- obliczenia podobieństwa do nieruchomości wycenianej (NW) każdej nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych (NP)
- wyboru ze zbioru nieruchomości podobnych (NP) nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej (NW)

Miary stanu obliczono jako funkcję następujących argumentów:

$$M_j = f(W_i, l, k)$$

gdzie:

- M_j - miara stanu j-tej nieruchomości
- W_i - waga i-tej cechy,
- l - ilość rang i-tej cechy,
- k - numer rangi i-tej cechy,

Podobieństwo stanów obliczono w oparciu o klasyczną definicję odległości euklidesowej:

$$P_{jn} = (1 - \sqrt{(M_j - M_n)^2}) * 100$$

gdzie:

- P_{jn} - podobieństwo stanu [%],
- M_j - miara stanu j-tej nieruchomości podobnej (NP)
- M_n - miara stanu nieruchomości wycenianej (NW).

dodatkowe informacje:

- otwarty katalog uniwersalnych cech opisujących właściwy rynek nieruchomości utworzony został na podstawie:
 - badań własnych,
 - informacji z biur pośrednictwa,
 - zaleceń specjalistycznej literatury,
 - inne,
- właściwe cechy opisujące stany nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych (NP) i nieruchomości wycenianej (NW) zostały pobrane z przedstawionego wyżej katalogu, są unikatowe i tworzą katalog zamknięty,

- wagi cech w przyjętym modelu stanu są unikatowe i dotyczą zbioru nieruchomości podobnych (NP) oraz nieruchomości wycenianej (NW)
- model stanu został przyjęty na podstawie :
 - o badań własnych,
 - o informacji z biur pośrednictwa,
 - o zaleceń specjalistycznej literatury,
 - o inne,

a następnie zweryfikowany analitycznie poprzez porównanie podobieństwa dwóch zbiorów cen : transakcyjnych i analitycznych (odpowiadających temu modelowi stanu),

- model stanu uwzględnia p.6 „ Uwagi dodatkowe ” noty interpretacyjnej NI.
- wszystkie obliczenia wykonano za pomocą arkusza Excel pakietu Office 2010.

Wycinek arkusza kalkulacyjnego Exscl – TABELA 6

L.p.	cecha/ranga cechy						Miara stanu	Podob. [%]
	Lokalizacja	Sąsiedztwo	Standard	Stan tech. bud	Pow.	Kondygnacja		
N. S	2	1	2	2	1,745	2	0,3760	100,00
1.	2	2	2	3	1,738	1	0,4774	89,86
2.	2	1	1	1	1,353	1	0,8794	49,66
3.	1	1	1	1	1,000	1	1,0000	37,60
4.	3	2	3	3	2,000	2	0,0000	62,40

W opinii dla przyjętej metody porównywania parami podejścia porównawczego zastosowano liniowy model ceny:

$$Y = a + bx$$

$$C = C_{\min} + k_i \times \Delta C$$

gdzie:

- $C_{\min}$ - cena minimalna dla przyjętego modelu stanu,
 k_i - miara stanu danej nieruchomości NP,
 $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ - zmienność cen dla przyjętego modelu stanu.

Podobieństwo zbiorów cen rzeczywistych i analitycznych powstałych po testowaniu modelu stanu

TABELA 7

Zbiór NP	Nr. nieruchomość w zbiorze NP				Korelacja zbiorów [%]
	1	2	3	4	
ceny transakcyjne	6 690,22	8 262,21	8 441,01	5 333,39	99,65
ceny analityczne	6 816,97	8 066,23	8 441,01	5 333,39	

Do dalszej analizy przyjęto trzy nieruchomości porównawcze: 1,2,4, o największym podobieństwie odpowiednio: 89,86 %, 49,66 % i 62,40 % do nieruchomości szacowanej.

9.7. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań.

TABELA 8

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Obiekt nr 1	Obiekt nr 2	Obiekt nr 4
1.	Lokalizacja	2	2	2	3
2.	Sąsiedztwo	1	2	1	2
3.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	2	2	1	3
4.	Stan techniczny budynku	2	3	1	3
5.	Wielkość powierzchni	1,745	1,738	1,353	2,000
6.	Położenie na kondygnacji	2	1	1	2

9.8. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

TABELA 9

Nr	Nazwa cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²] Ob. Nr 1	Poprawki [zł/m ²] Ob. Nr 2	Poprawki [zł/m ²] Ob. Nr 4
1.	Lokalizacja	10	300,00	0,00	0,00	+ 150,00
2.	Sąsiedztwo	5	150,00	+ 150,00	0,00	+ 150,00
3.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	35	1 050,00	0,00	- 525,00	+ 525,00
4.	Stan techniczny budynku	10	300,00	+ 150,00	- 150,00	+ 150,00
5.	Wielkość powierzchni	20	600,00	- 42,00	- 235,20	- 153,00
6.	Położenie na kondygnacji	20	600,00	- 600	- 600	0,00
Suma		100	3 000,00	- 342,00	- 1510,20	+ 822,00
Cena 1m² powierzchni użytkowej przed korekcją				6 690,22	8 262,21	5 333,39
Cena 1m² powierzchni użytkowej po korekcji				6 348,22	6 752,01	6 155,39
(x₁ + x₂ + x₃) : 3 = 6 418,54 zł/m²						

Wartość rynkową lokalu biurowego oszacowano zgodnie z formułą:

$$W_{NL-29} = P_u \times c_j$$

$$W_{NL-29} = 91,00 \text{ m}^2 \times 6\,418,54 \text{ zł/m}^2 = 584\,089,14 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W_{NL-29} = 584\,000,00 \text{ zł}$$

słownie złotych: pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące.

10. Klauzule.

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych PFSRM,
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- Podstawą do kreślenia stanu prawnego nieruchomości lokalowej o funkcji biurowej stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały zgromadzone w sprawie,
- Wycena opierała się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
- Biegły nie bierze odpowiedzialności za wpływ dokumentów nieudostępnionych, które mogłyby zmienić opinię, za skutki ewentualnych błędów w dokumentach udostępnionych i za błędnie udzielone informacje.
- Oszacowania wartości dokonano na dzień 21 grudnia 2021 r. Aktualność opracowania pozostaje w ścisłym związku z datą wyceny. Wykorzystanie operatu w przyszłości wymagać będzie jego aktualizacji.

Opinię opracował:
mgr inż. Jerzy Prenagal
Biegły sądowy d/s nieruchomości
Sądu Okręgowego w Lublinie i Zamościu

11. Załączniki.

1. Kserokopia plisy OC – rzeczoznawcy majątkowego.
2. Protokół sprawdzenia księgi wieczystej KW LU1I/00310847/3.
3. Szkic lokalu niemieszkalnego.
4. Mapa ewidencyjna terenu.
5. Mapa pogładowa usytuowania przedmiotu wyceny.
6. Dokumentacja fotograficzna.