

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 KMP 7/21**



Lublin

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej nr 42 o funkcji mieszkalnej, położonej w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym, w Lublinie przy ul. Dziewanny nr 25. Obręb geodezyjny 15 – Konstantynów.

Udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem - 11566/281587.

Autor operatu:
mgr inż. Jerzy Prenagal

Lublin, 10.12.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:



Widok budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, przy ulicy Dziewanny nr 25 w Lublinie od strony północnej.

Nieruchomość lokalowa nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz częścią wspólną budynku i prawem własności gruntu pod budynkiem, położona w Lublinie przy ulicy Dziewanny 25.

KW LU1I/00327285/7.

Udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem - **11566/281587.**

Lokal nr 42, położony jest na 7. kondygnacji (ostatniej). Składa się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc, garderoby o powierzchni **113,03 m²**, powierzchnię przynależną stanowi piwnica nr 16 o pow. **2,63m²**.

W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciel ma prawo korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym przy ul. Dziewanny 25 w Lublinie.

Budynek z roku 2010, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej i monolitycznej.

Dojazd do centrum miasta (około 2,5 km) ulicami: Armii Krajowej i Wileńską.

Strefa pośrednia miejska, średnia lokalizacja w stosunku do ważnych obiektów użyteczności publicznej.

Cel wyceny:

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności w/w nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dla celów egzekucji komorniczej z nieruchomości do sprawy: KMP 7/21

Aktualna wartość rynkowa (W_{NL-42})
prawa własności nieruchomości
lokalowej nr 42 o funkcji mieszkalnej,
bez obciążeń służebnością osobistą:

$W_{NL-42} = 984\ 000,00\ \text{zł}$

słownie złotych: dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące.

Aktualna wartość (W) prawa własności
nieruchomości lokalowej nr 42 o funkcji
mieszkalnej, z uwzględnieniem obciążeń
służebnością osobistą:

$W = 113\ 500,00\ \text{zł}$

słownie złotych: sto trzysta tysięcy pięćset.

Autor operatu:

mgr inż. Jerzy Prenagal

Data sporządzenia operatu:

10 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.....	8
6.3. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO.....	9
6.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU.....	10
7. SPOSÓB WYCENY.....	11
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	13
7.2. PROCEDURA WYCENY.....	13
7.3. OPIS UŻYTYCH PODEJŚĆ, METOD I TECHNIK WYCENY.....	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	15
8.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO – LUBLIN.....	16
8.2. CENY MIESZKAŃ NA REKORDOWYCH POZIOMACH.....	18
8.3. RYNEK MIESZKANIOWY W LUBLINIE - JAK ZMIENIŁ SIĘ NA PRZESTRZENI OSTATNICH LAT.....	20
8.4. ANALIZA TRANSAKCJI.....	22
9. OSZACOWANIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI (W) NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 42 O FUNKCJI MIESZKALNEJ WRAZ Z PRAWEM DO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 44 ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA PARKINGU PODZIEMNYM, UDZIAŁEM 11566/281587 W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU POD BUDYNKIEM WIEŁORODZINNYM NR 25 PRZY ULICY DZIEWANNY W LUBLINIE, BEZ OBCIĄŻEŃ SŁUŻEBNOŚCIĄ OSOBISTĄ.....	23
9.1. ANALIZA TRANSAKCJI UWZGLĘDNIONYCH DO PORÓWNAŃ.....	23
9.2. MODEL STANU DO OCENY NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH O FUNKCJI MIESZKALNEJ ZE ZBIORU I LOKALU MIESZKALNEGO SZACOWANEGO.....	24
9.3. CHARAKTERYSTYKA LOKALU MIESZKALNEGO O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ.....	24
9.4. DELTA ESTYMOWANA ORAZ ANALITYCZNA CENA MINIMALNA I MAKSYMALNA, JAK RÓWNIEŻ PRZEDZIAŁ WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....	25
9.5. CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEGO LOKALU MIESZKALNEGO W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH I RANG.....	26
9.6. USTALENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO.....	26
9.7. WARTOŚĆ RYNKOWA (W_{NL-42}) PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 42 O FUNKCJI MIESZKALNEJ, BEZ OBCIĄŻEŃ SŁUŻEBNOŚCIĄ OSOBISTĄ.....	27
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ (Z) OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO.....	27
11. OSZACOWANIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ Nr 42 O FUNKCJI MIESZKALNEJ.....	29
12. KLAUZULE.....	29
13. ZAŁĄCZNIKI.....	30

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu pod budynkiem, położona w Lublinie przy ulicy Dziewanny nr 25.

Udział właściciela lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wynosi – 11566/281587.

Dla wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej założono księgę wieczystą **KW LU11/00327285/7** 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 mieszkalnej.

Szacowany lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku wielorodzinnym i położony na VII kondygnacji, a w jego skład wchodzi apartament z tarasem o powierzchni 71 m².

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi – **113,03 m²**, zaś powierzchnię przynależną stanowi pomieszczenie gospodarcze (piwnica) **Nr 16** o pow. **2,63 m²**.

W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciel ma prawo korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym przy ul. Dziewanny 25 w Lublinie.

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 22.10.2021 r. Sygn. sprawy KMP 7/21. 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/00327285/7 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 15 listopada 2021 r.

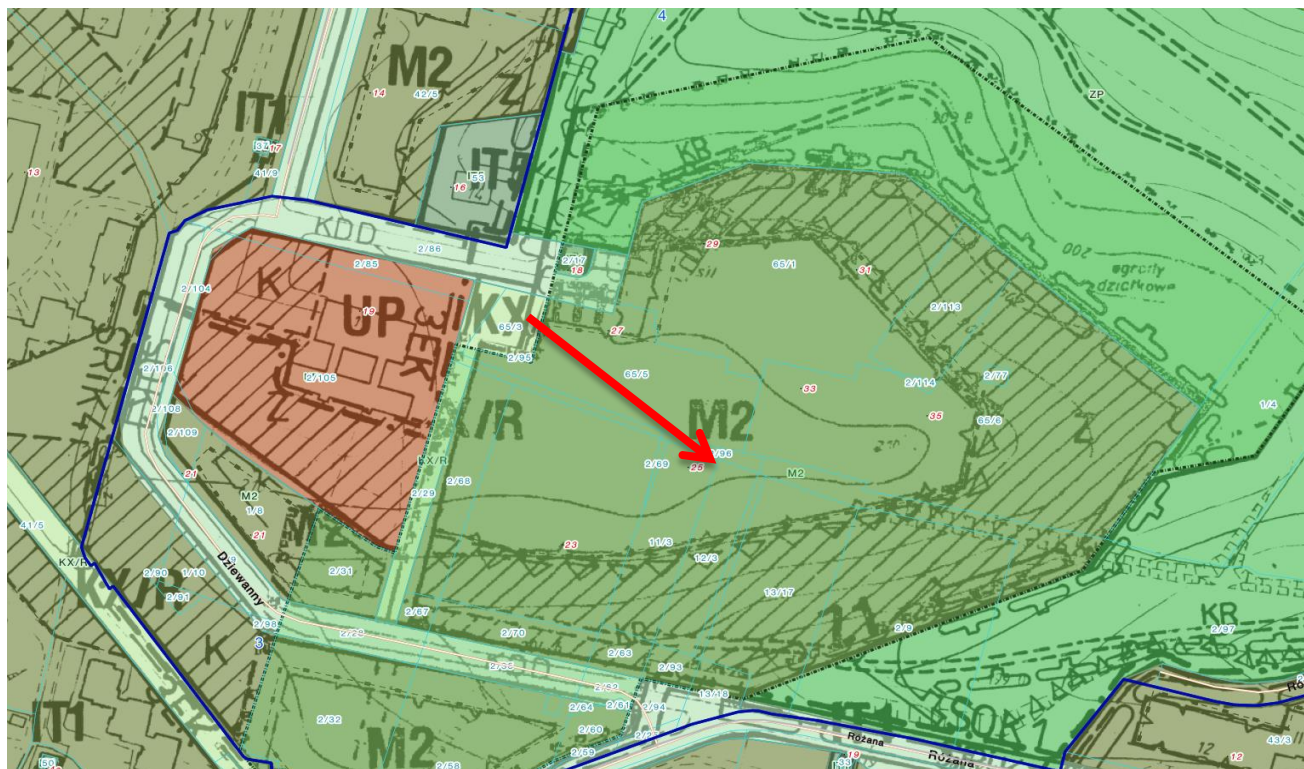
4. Określenie dat istotnych dla wyceny.

Data sporządzenia wyceny:	10 grudnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	10 grudnia 2021 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	10 grudnia 2021 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	15 listopada 2021 r.

5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina - **część II**, obejmującego **południowo-zachodni** obszar miasta Lublina - zawarty pomiędzy Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin-Warszawa, linią kolejową Lublin – Warszawa, nieruchomość, gdzie znajduje się szacowany lokal mieszkalny znajduje się na terenie oznaczonym symbolem **M2**,

M2 – tereny mieszkaniowe – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy 0,7 – 1,2 liczonej w granicach bilansowanego terenu.



1. Wyznacza się „tereny mieszkaniowe – M2” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto 0,7 – 1,2 liczonej w granicach bilansowanego terenu.
2. Usługi, o których mowa w ust. 1 są urządzeniami komplementarnymi, pozostającymi w ścisłym związku funkcjonalnym z terenami mieszkaniowymi.
3. Na terenach zrealizowanych osiedli mieszkaniowych ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) do bezwzględnego zachowania i bez prawa zmiany funkcji:
 - a) istniejącej zieleni osiedlowej zajmującej wnętrza bloków mieszkalnych,
 - b) stref zieleni ogólnodostępnej oznaczonych literą „z,” na których możliwa jest realizacja placów zabaw dla dzieci oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) stref parkowania oznaczonych literą „k” bez prawa przekształceń zmierzających do ograniczenia funkcji parkingowej,
 - d) stref garażowania oznaczonych literą „k1”, na których możliwa jest realizacja obiektów kubaturowych (garaże bądź parkingo-garaże wielopoziomowych).
4. Na terenach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla mieszkańców i nieobniżania estetyki otoczenia:
 - 1) wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejących budynków mieszkalnych,

- 2) lokalizację nowych nieuciążliwych obiektów usługowych,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,.
5. Na terenach projektowanych zespołów budownictwa wielorodzinnego ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2)) możliwość realizacji w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi oraz urządzeniami technicznymi w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników,
 - 3) możliwość realizacji nieuciążliwych urządzeń usługowych w formie obiektów wolnostojących jak również w formie wbudowanej w obiekty mieszkalne, przy założeniu, że łączna powierzchnia terenu przeznaczanego pod urządzenia usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami regulacyjnymi,
 - 4) zasadę, że realizacja całego programu usługowego realizowanego w formie obiektów wolnostojących na jednej działce, możliwa jest jedynie pod warunkiem dysponowania przez inwestora całością terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w przypadku kilku różnych inwestorów, wielkość terenu przeznaczanego pod program usługowy, powinna być proporcjonalna do wielkości posiadanego przez inwestora terenu,
 - 5) wymóg uwzględnienia w kształtowaniu struktury przestrzennej powstającego zespołu mieszkaniowego standardów urbanistycznych w zakresie:
 - a) zapewnienia miejsc postojowych lub garaży w ilości minimum 1 miejsce parkingowe lub garaż na 1 mieszkanie z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych, w przypadku urządzeń usługowych – minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej i bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych własności,
 - b) zapewnienia terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum 10 m² na 1 mieszkańca z przeznaczeniem pod realizację placów zabaw dla dzieci, zespołów boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych oraz terenów wypoczynkowych, przy czym całkowita powierzchnia terenów zieleni w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi powinna stanowić nie mniej niż 50% wskaźnika podstawowego.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M2 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

Funkcja wyznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z obecnym sposobem użytkowania.

6. Stan przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Dział I księgi wieczystej KW LU1I/00327285/7 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Położenie: Lublin, ul. Dziewanny 25

Opis i mapa: lokal nr 42, położony na 7. kondygnacji, składający się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc, garderoby, piwnica nr 16 o pow. 2,63m²

Sposób korzystania: lokal mieszkalny

Obszar: 115,66 m² (113,03 + 2,63)

Spis praw: Właściciel lokalu dla którego założono księgę wieczystą ma udział 11566/281587 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 /00316821/7.

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Prawo korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym przy ul. Dziewanny 25 w Lublinie. LU1I/00294736/ 3

Dział II księgi wieczystej KW LU1I/00327285/7 WŁASNOŚĆ:

Właściciel: MARCIN DZIAŁOWSKI S. ZBIGNIEWA I TERESY PESEL 86122915459

Podstawa nabycia: na podstawie umowy przeniesienia prawa własności Rep. A. nr 478/2021 z dnia 22.01.2021 r. sporządzonej przed Katarzyną Szulik – Dudek - notariusz w Mielcu.

Dział III księgi wieczystej KW LU1I/00327285/7 PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE

Osobista służebność mieszkania polegająca na prawie korzystania z całego lokalu mieszkalnego położonego w Lublinie przy ul. Dziewanny 25/42, wraz z prawem korzystania z mediów na rzecz Damiana Działowskiego PESEL 85012217918.

Zajęcie nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego w sprawie KMP 7/21 z wniosku wierzyciela Artura Działowskiego

Dział IV księgi wieczystej KW LU1I/00327285/7 HIPOTEKI:

1 383 800,00 PLN

Hipoteka umowna w wysokości jeden milion trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące osiemset złotych z tytułu kredytu Nr: 21 1020 4913 0000 9296 0030 3834 z dnia 25 lutego 2013r. - na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Mielcu.

6.2. Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne.

Położenie i sąsiedztwo

Na granicy Czubów i parku Rury powstało w latach 2008-2010 nowe osiedle. Projekt osiedla łączy nowoczesność z elegancją architektury. „Wiśniowy Sad” obejmie zespół sześciu budynków mieszkaniowych.

Powstałe osiedle ma średnią lokalizację. Brak uciążliwości związanych z sąsiedztwem ruchliwych dróg, średni dostęp do usług, handlu i stosunkowo bliskie sąsiedztwo centrum Lublina to główne atuty miejsca. Niedaleko znajduje się przedszkole, boisko sportowe i zespół pawilonów handlowych. Osoby lubiące aktywność także znajdą coś dla siebie. Ścieżka rowerowa przebiegająca skrajem osiedla prowadzi wprost nad Zalew Zemborzycki. Wąwóz parku Rury zachęca do uprawiania joggingu, a zbocza – sportów zimowych. Podobnie jak pobliskie korty tenisowe przy ul. Jutrzenki. Dla najmłodszych powstał plac zabaw wyposażony w ekologiczne huśtawki. Plac zabaw usytuowany na skraju wąwozu jest ogrodzony i oświetlony.

W budynkach znajdują się lokale o pow. 35-112 mkw. oraz na najwyższej kondygnacji apartamenty o powierzchni ok. 115 m² z tarasami o powierzchni ok. 70 m². W każdym z sześciu budynków są po dwa takie apartamenty.

Pod każdym z budynków oraz wewnętrznym dziedzińcem znajdują się w poziomie piwnice garaże oraz garaże otwarte z wydzielonymi miejscami postojowymi. Poziom kondygnacji podziemnej dostępny jest z każdego budynku cichobieżna winda.

Budynki są energooszczędne, wyposażone w nowoczesne instalacje, sieć telewizji kablowej, Internet i domofony. Teren osiedla jest ogrodzony i oświetlony lampami parkowymi.

Dojazd i dostępność

Dojazd do budynku od strony zachodniej od ulicy Armii Krajowej drogą wewnątrzosiedlową - ulicą Dziewanny o nawierzchni asfaltowej. W tym rejonie ulica Dziewanny jest ulicą „ślepą”.

Lublin, ul. Dziewanny 25 m.42

10 grudnia 2021 roku

Z uwagi na „centralne” usytuowanie osiedla Wiśniowy Sad odległość od głównych ulic wynosi: 450 m do ul. Armii Krajowej (w kierunku zachodnim), 550m. do ul. Jana Pawła II (w kierunku południowym) oraz 650m do ul. Filaretów (w kierunku wschodnim). Przy tych ulicach zlokalizowane są przystanki MPK.

Wejście do budynku z ciągu pieszego.



6.3. Opis techniczny budynku mieszkalnego.



Jest to budynek wzniesiony w 2010 roku. Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej i monolitycznej. Jest to budynek siedmiokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony. W poziomie piwnic zlokalizowane są komórki lokatorskie oraz miejsca garażowe i postojowe. Wejście do budynku od strony północnej.

Konstrukcja budynku:

Ławy fundamentowe żelbetowe,

Ściany zewnętrzne piwnic z żelbetowe, monolityczne, ściany nadziemne murowane z pustaków ceramicznych, ściany wewnętrzne murowane z bloczków silikatowych,

Stropy żelbetowe, monolityczne typu „filigran”,

Klatki schodowe żelbetowe, monolityczne, biegi i podesty obłożone płytkami granitowymi, balustrada schodowa metalowa malowana proszkowo,

Malowanie emulsyjne,

Stolarka okienna drewniana, jednoramowa, szklona pakietem dwuszybowym, niskoemisyjnym, Dach płaski, pokrycie papą termozgrzewalną na podłożu betonowym, obróbki blacharskie z blachy powlekanej, odprowadzenie wody z dachów i tarasów odpływami wewnętrznymi podgrzewanymi, Elewacja ściany zewnętrzne ocieplone styropianem gr. 12 cm z tynkiem mineralnym na siatce – ocieplenie metodą lekką-mokrą.

Budynek wyposażony instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, centralnej ciepłej wody, elektryczną, gazową, wentylacji grawitacyjnej, odgromową, telefoniczną i domofonową.

W budynku zainstalowana jest szybkobieżna winda łącząca poszczególne kondygnacje z poziomem parkingu podziemnego.

Stan techniczny budynku oceniono na dobry.

6.4. Stan techniczno-użytkowy lokalu.

W dniu 15 listopada 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. Lokalu nie udostępniono celem przeprowadzenia oględzin.

Szacowany lokal mieszkalny położony jest na VII kondygnacji w budynku wielorodzinnym.

W skład lokalu wchodzi: jednoprzestrzenna strefa dzienna w skład której wchodzi holl, salon, kuchnia z jadalnią oraz wydzielone wc, w strefie intymnej zlokalizowane są trzy sypialnie, przedpokój i łazienka. Układ funkcjonalny mieszkania dobry - wejście do każdego pomieszczenia z przedpokoju.

Okna mieszkania usytuowane w kierunku południowym, zachodnim i północnym. Od strony południowej zlokalizowany jest taras o powierzchni $\sim 71 \text{ m}^2$.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi $113,03 \text{ m}^2$. Do lokalu przynależy piwnica nr 16 o powierzchni $2,63 \text{ m}^2$.

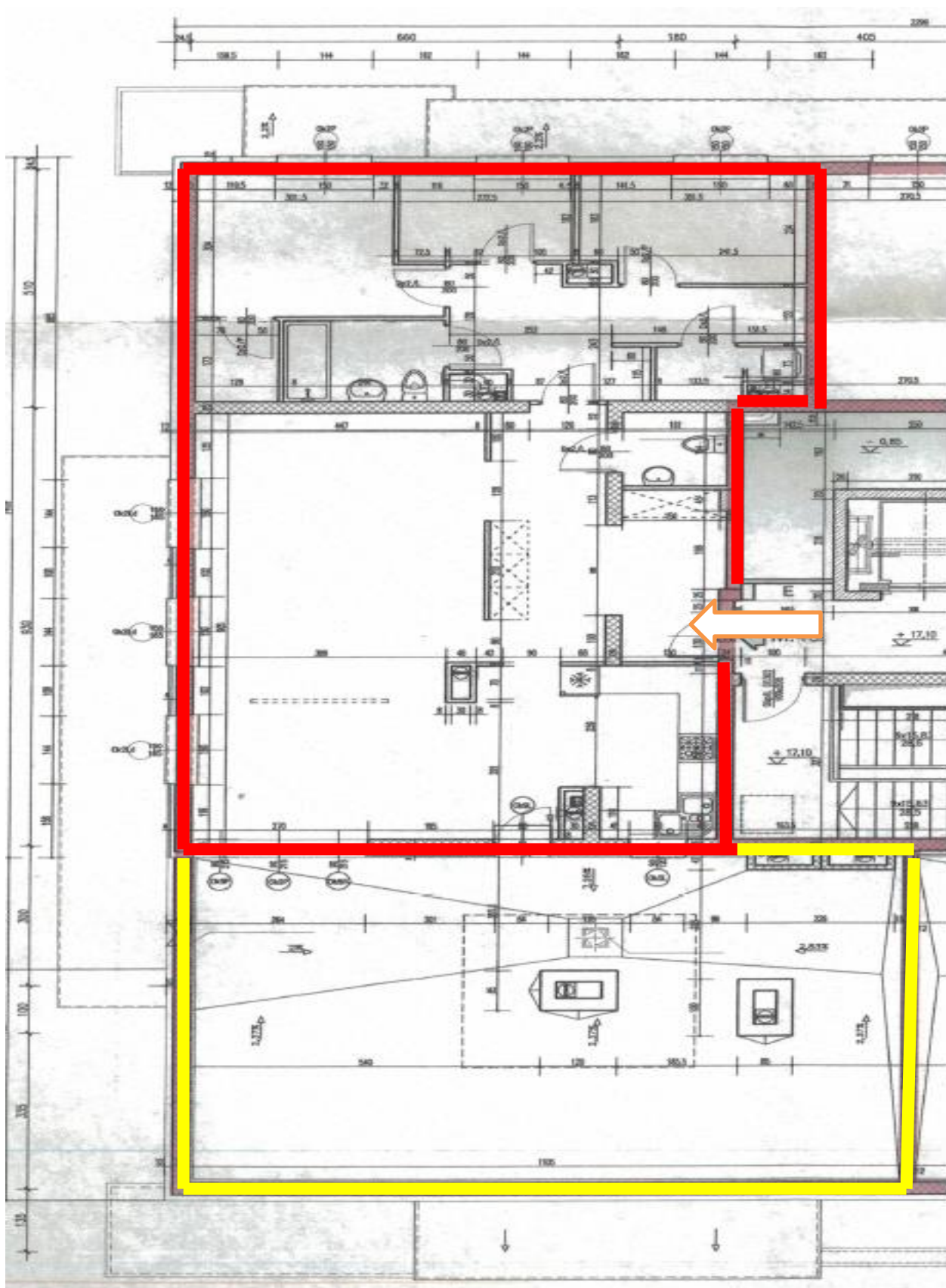
W ramach udziału w nieruchomości wspólnej właściciel ma prawo korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym przy ul. Dziewanny 25 w Lublinie.

STANDARD WYKOŃCZENIA

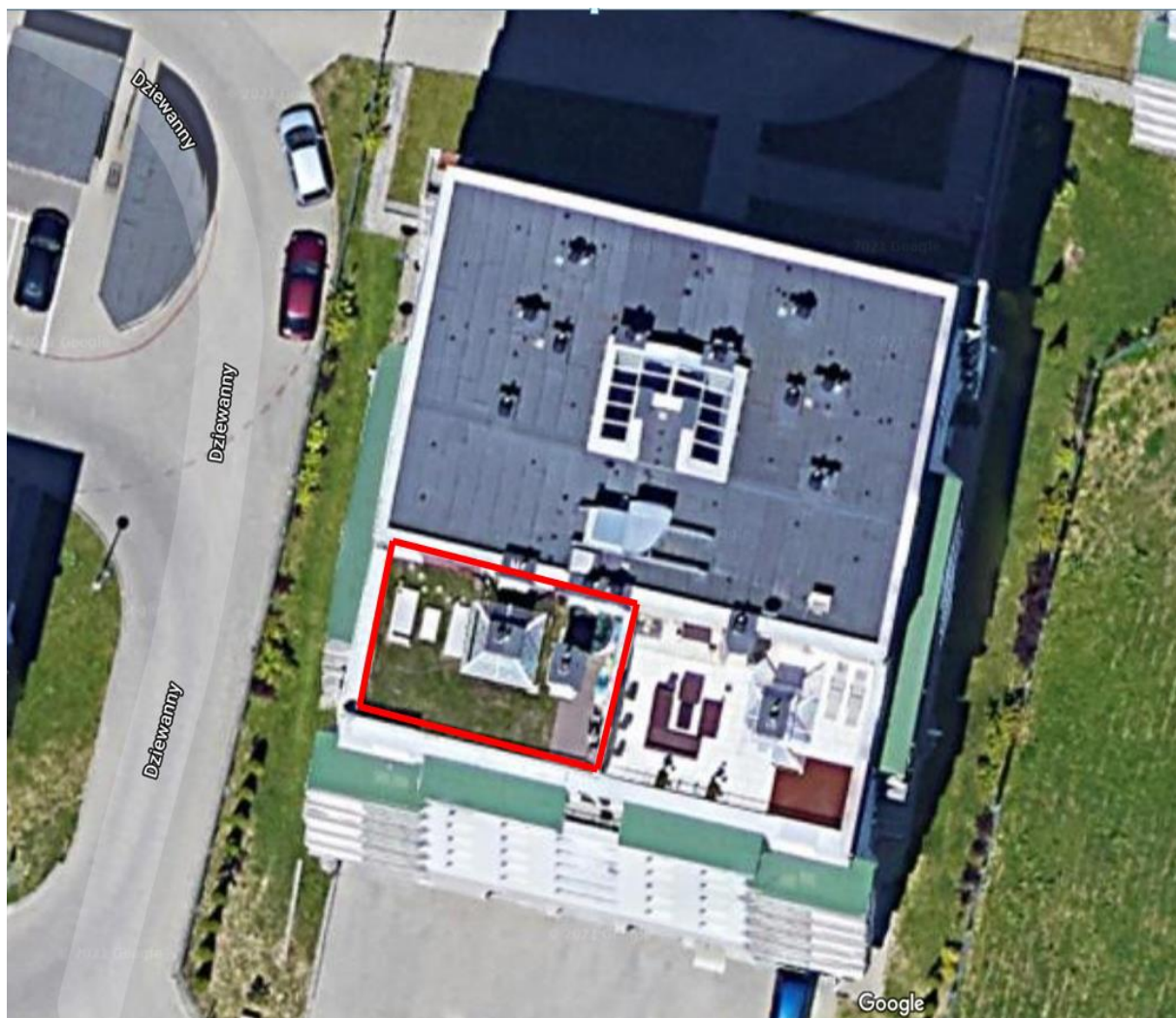
Tynki i okładziny ścian	Ściany w pomieszczeniach tynkowane, tynk gipsowe wykonane na mokro.
Stolarka okienna	Stolarka okienna drewniana, szklona pakietem jednokomorowym, spełniająca obecne wymogi izolacyjności cieplnej, parapety z konglomeratu marmurowego.
Stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe pełne, antywłamaniowe, ognioodporne.
Biały montaż	Grzejniki płytowe, stalowe, zasilane oddolnie, w łazienkach grzejniki suszarkowe – żeberkowe.
Instalacje	wodociągowo-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, gazowa, wentylacji grawitacyjnej, odgromowa, telefoniczna, domofonowa.

Ogólny standard lokalu i stan techniczny wyposażenia na potrzeby wyceny oceniono jako średni.

Szkic lokalu mieszkalnego nr 42



Taras - zdjęcie satelitarne.



7. Sposób wyceny.

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z zasadami zawartymi w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych w operacie szacunkowym określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym, położonych w budynku wielorodzinnym przy ulicy Dziewanny nr 25 w Lublinie, dla sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem.

Zgodnie z Art.151.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami -” Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej ”.

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.*

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.

7.2. Procedura wyceny.

Ze względu na obciążenie nieruchomości lokalowej nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym, położonych w budynku wielorodzinnym, zlokalizowanym w Lublinie przy ulicy Dziewanny nr 25 w Lublinie, służebnością osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania z całego lokalu mieszkalnego wraz z prawem korzystania z mediów na rzecz Damiana Działowskiego PESEL 85012217918.

Zastosowano opisaną poniżej procedurę szacowania:

- Oszacowanie wartości rynkowej (**W_{NL-42}**) prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym, udziałem 11566/281587 w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wielorodzinnym nr 25 przy ulicy Dziewanny w Lublinie, bez obciążeń służebnością osobistą dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.
- Oszacowanie wartości rynkowej (**Z**) ograniczonego prawa rzeczowego – polegającego na prawie korzystania z całego lokalu mieszkalnego położonego w Lublinie przy ulicy Dziewanny nr 25, wraz z prawem korzystania z mediów na rzecz Damiana Działowskiego PESEL 85012217918, dokonano według procedury opisaną w dalszej części operatu.
- Oszacowanie aktualnej, na datę wyceny, wartości rynkowej (**W**) prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym, oraz z udziałem 11566/281587 w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wielorodzinnym nr 25 przy ulicy Dziewanny w Lublinie, dokonano za pośrednictwem formuły :

$$W = W_{NL-42} - Z$$

7.3. Opis użytych podejść, metod i technik wyceny.

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

- Tworzenie 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 (rang) dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru.

- Określenie wartości 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 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 – Lublin.

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 traktacji 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 32 hotele, w tym jeden hotel pięciogwiazdkowy, pięć hoteli czterogwiazdkowych, dwadzieścia jeden 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 usługową i turystyczną. 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 deweloperzy: 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 dzielnicą Willowa, południowo-zachodnim Czuby Południowe, północno-wschodnim osiedle Rudnik, wschodnim Felin.

8.2. Ceny mieszkań na rekordowych poziomach.

Ceny mieszkań wspięły się na rekordowe poziomy - wynika z najnowszego raportu Expandera i Rentier.io. W III kwartale 2021 roku tempo wzrostu było jeszcze wyższe niż w poprzednich kwartałach. Duże mieszkania zdrożały o 14% r/r, średnie o 13%, a małe o 11%.

Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że w III kwartale 2021 roku najbardziej zdrożały mieszkania w Sosnowcu (24% r/r), Białymstoku (19% r/r) i Gdyni (19% r/r). Ceny mieszkań osiągnęły rekordowe poziomy na niemal wszystkich analizowanych w ramach raportu rynkach. Rekord padł także w kwocie wypłaconych kredytów hipotecznych - w III kw. było to aż 25 mld zł.

W Krakowie małe mieszkania już po 12 000 zł za m²

W III kwartale 2021 r. mieliśmy do czynienia z prawdziwym boorem na rynku nieruchomości. Jedynym segmentem, na którym przeciętna cena nie osiągnęła rekordowego poziomu są małe mieszkania (do 35 m²) w Sosnowcu. Na wszystkich pozostałych pojawiły się najwyższe stawki w historii. Jako przykład niech posłuży Kraków. Przeciętna cena średnich (35 – 60 m²) i dużych (powyżej 60 m²) mieszkań przekroczyła tam po raz pierwszy 10 000 zł za m², a małych (do 35 m²) osiągnęła rekordowy poziom 12 000 zł za m².

Najmocniej rosły ceny dużych mieszkań

Najbardziej „gorąco” było w segmencie dużych mieszkań. Średni wzrost wyniósł tu 14% r/r, a w kilku miastach ceny wzrosły o ponad 20% r/r. Rekordzistą jest Gdynia, gdzie stawki wzrosły o 27%. Kupując np. 70-metrowe mieszkanie trzeba było zapłacić o 145 tys. zł więcej niż przed rokiem (wzrost z 538 tys. zł do 683 tys. zł). Duże wzrosty odnotowaliśmy również w Sosnowcu (24% r/r), Białymstoku (23% r/r) i Krakowie (22% r/r). Warto też dodać, że ceny dużych mieszkań rosną coraz szybciej. W poprzednim kwartale było to 9% rocznie, a teraz już 14%.

Wysoki popyt na duże mieszkania widać nie tylko w cenach, ale również w spadku liczby dostępnych ogłoszeń. Unikalnych ofert sprzedaży dużych mieszkań było aż o 20% mniej niż w poprzednim kwartale. Dla średniej wielkości lokali spadek wyniósł 15%, a dla małych 11%. Jest kilka przyczyn tej popularności dużych mieszkań. Po pierwsze w przeszłości drożały wolniej niż małe i średnie lokale, więc ich ceny nie były jeszcze aż tak bardzo wygórowane. O duże wzrosty było więc łatwiej. Ponadto deweloperzy budowali w ostatnim czasie mało tego typu mieszkań. Skupili się na mniejszych mieszkaniach, które w poprzednich okresach sprzedawały się „jak świeże bułeczki”. Tymczasem pojawiał się popyt na duże lokale, gdyż bardzo dobra sytuacja na rynku pracy pozwala wielu rodzinom na wymianę mieszkania na większe.

Małe lokale zdrożały o 11%

Pewnym zaskoczeniem może być natomiast to, że najwolniej drożały małe lokale (poniżej 35 m²). Ich cenę wzrosły o 11% r/r, podczas gdy średnich mieszkań o 13% r/r, a dużych o 14% r/r. Zwykle było dokładnie odwrotnie, czyli najmocniej drożały małe. Obecnie trudno jednak jeszcze ocenić czy będzie to trwała zmiana, czy tylko „wypadek przy pracy”.

Żeby uzupełnić obraz musimy dodać, że nie można mówić o jakimś załamaniu w segmencie małych mieszkań. Wzrost o 11% r/r był wyższy niż w poprzednich kwartałach. Największe wzrosty cen na tym rynku miały miejsce w Sosnowcu (25% r/r), Białymstoku (16% r/r), Szczecinie (14%) i Gdyni (14% r/r). Co ciekawe w tym pierwszym mieście roczny wzrost jest tak duży pomimo tego, że ceny tam spadły o niecałe 3% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Był to jedyny spadek jaki odnotowaliśmy.

Ceny mieszkań wspięły się na rekordowe poziomy - wynika z najnowszego raportu Expandera i Rentier.io. W III kwartale 2021 roku tempo wzrostu było jeszcze wyższe niż w poprzednich kwartałach. Duże mieszkania zdrożały o 14% r/r, średnie o 13%, a małe o 11%.

Miasto	Małe mieszkania	Średnie mieszkania	Duże mieszkania
Białystok	8 242 zł (16%)	7 447 zł (20%)	6 838 zł (23%)
Bydgoszcz	7 400 zł (4%)	6 709 zł (8%)	6 374 zł (7%)
Częstochowa	5 777 zł (5%)	5 349 zł (10%)	5 569 zł (11%)
Gdańsk	11 761 zł (8%)	10 000 zł (7%)	10 480 zł (17%)
Gdynia	10 562 zł (14%)	9 250 zł (18%)	9 759 zł (27%)
Katowice	8 033 zł (9%)	6 680 zł (3%)	7 000 zł (12%)
Kraków	12 000 zł (9%)	10 380 zł (19%)	10 037 zł (22%)
Lublin	8 635 zł (12%)	7 800 zł (14%)	7 200 zł (11%)
Łódź	7 611 zł (12%)	6 800 zł (13%)	6 662 zł (17%)
Poznań	9 469 zł (9%)	8 303 zł (8%)	7 543 zł (7%)
Radom	bd	5 901 zł (20%)	5 700 zł (15%)
Rzeszów	9 038 zł (bd)	7 133 zł (bd)	6 488 zł (bd)
Sosnowiec	5 442 zł (25%)	5 449 zł (24%)	5 205 zł (24%)
Szczecin	8 828 zł (15%)	7 900 zł (18%)	6 811 zł (13%)
Toruń	8 075 zł (13%)	7 166 zł (8%)	6 488 zł (4%)
Warszawa	13 750 zł (13%)	11 800 zł (11%)	11 402 zł (11%)
Wrocław	10 397 zł (6%)	9 134 zł (10%)	8 561 zł (13%)

Źródło: Raport  i  Rentier.io

Rekord na rynku kredytów hipotecznych

Ogromny popyt na nieruchomości widać również w danych na temat wypłaconych w III kw. 2021 r. kredytów hipotecznych. Ich łączna wartość była najwyższa w historii i wg. BIK wyniosła 24,8 mld zł. Wynik robi wrażenie, ale należy dodać, że ten boom wciąż nie jest tak spektakularny jak w latach 2007-2008. Ponieważ obecnie mamy dużo wyższy poziom wynagrodzeń, to zdecydowanie łatwiej osiągać wysokie wartości kredytów. Lepszym parametrem pozwalającym porównać sytuację jest liczba wypłaconych kredytów. W III kw. 2021 r. udzielono ich 74,5 tysiąca. To najwyższa liczba od III kw. 2008 r., kiedy było ich 82,9 tysiąca. W szczytowym momencie, czyli w II kw. 2007 r. udzielono aż 88 tysięcy kredytów. Tego rekordu prawdopodobnie już nigdy nie przebijemy ze względów demograficznych. Wtedy na zakupy ruszyły bowiem roczniki wyżu demograficznego urodzone na początku lat 80-tych.

Kredyty hipoteczne drożeją

Drugim kluczowym wydarzeniem na rynku kredytów hipotecznych była podwyżka stóp procentowych, która została wprowadzona w październiku, a więc na początku IV kwartału. Rada Polityki Pieniężnej podniosła stopę referencyjną z 0,1% do 0,5%. Dla kredytów hipotecznych najważniejszy jest jednak wskaźnik WIBOR 3M, który wzrósł z 0,24% na początku października do

0,72% (27 października). To sprawi, że rata przeciętnego kredytu, czyli na kwotę 330 000 zł na 25 lat wzrośnie o 83 zł. Jeśli natomiast pojawi się następna podwyżka i WIBOR wzrośnie o kolejne 0,5 pkt. proc., to rata będzie już o 172 zł wyższa niż na początku października.

Dostępna kwota kredytu może spaść o 10%

Ze względu na wzrost oprocentowania spadnie dostępna kwota kredytu. Dla przykładu osoba, która mogła liczyć na 400 000 zł dostanie o 20,4 tys. zł mniej. Jeśli natomiast WIBOR wzrośnie o kolejne 0,5 pkt. proc, to dostępna kwota spadnie o 40,1 tys. zł, a więc aż o 10%.

Zmiany wywołane wprowadzoną już podwyżką nie są imponujące, ale należy pamiętać, że w kolejnych miesiącach mogą pojawić się kolejne. Dlatego obecnie najbardziej prawdopodobnym scenariuszem wydaje się stopniowy spadek popytu na mieszkania i tempa wzrostu cen. Należy jednak dodać, że stopy procentowe to nie jedyny element wpływający na sytuację na rynku. Jeśli stopy procentowe wzrosną nieznacznie, a utrzyma się wysoka inflacja lub wysokie tempo wzrostu wynagrodzeń, to boom na nieruchomości wcale nie musi się skończyć.

Stopy zwrotu z wynajmu mieszkań

	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE
WARSZAWA	4,0	3,7	3,4
KRAKÓW	4,0	3,6	3,3
WROCŁAW	4,7	4,0	3,8
POZNAŃ	4,5	3,9	3,5
ŁÓDŹ	4,8	4,6	4,0
GDAŃSK	4,6	4,0	3,6
GDYNIA	4,4	3,8	3,6
SOPOT	4,5	4,3	4,1
BIAŁYSTOK	3,9	3,5	3,0
LUBLIN	4,4	3,7	3,1
SZCZECIN	4,4	4,0	3,5
RZESZÓW	3,9	3,5	3,1
KATOWICE	4,2	3,8	3,2

8.3. Rynek mieszkaniowy w Lublinie - jak zmienił się na przestrzeni ostatnich lat.

Lublin to miasto wojewódzkie, atrakcyjne pod względem turystycznym, ale i inwestycyjnym. Na jego atrakcyjność wpływa również zaplecze uniwersyteckie. Wszystkie te aspekty znajdują odzwierciedlenie w sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Ta w ostatnich latach nie różniła się znacząco od sytuacji na rynku nieruchomości w pozostałych częściach kraju. Lublin podobnie, jak inne duże miasta w Polsce przeżywał prawdziwe prosperity inwestycji mieszkaniowych. Co ważne, choć nie zalicza się do największych i najatrakcyjniejszych pod względem inwestycji miast w Polsce, Lublin może pochwalić się bardzo stabilną sytuacją na rynku nieruchomości.

Podobnie jak w przypadku innych dużych ośrodków w Polsce, rynek nieruchomości w Lublinie rozwija się w szybkim tempie od 2014 roku. Zapowiedź hossy mieszkaniowej była już jednak zauważalna w 2013 r., kiedy w samym Lublinie do użytku oddanych zostało aż 2358 nowych mieszkań. Rok później było ich już nieco mniej, ale liczba wciąż była zadowalająca – 1336. Wówczas za 1 m² płaciliśmy ok. 4500 zł w przypadku mieszkań deweloperskich. Od tego czasu ceny mieszkań w Lublinie systematycznie rosły, co odpowiadało ogólnokrajowej tendencji na rynku.

Największy wzrost zanotowano w 2015 r., szczególnie w ostatnim kwartale. Wówczas za mkw. mieszkania z pierwszej ręki płaciliśmy średnio 4900 zł. Z kolei mieszkania z rynku wtórnego

dostępne były za średnio 4561 zł za m² Lublin zajmował wówczas 8. miejsce pod względem wysokości ceny za mkw. spośród 17 miast w Polsce. – W przypadku Lublina zauważalny był jeszcze jeden aspekt charakterystyczny dla dużych ośrodków miejskich. Ceny mieszkań w samym Lublinie były znacznie wyższe niż lokali dostępnych w całym województwie – wyjaśnia specjalista ds. nieruchomości z KtóryEkspert.pl. – Różnica ta widoczna była szczególnie w przypadku mieszkań z rynku wtórnego. Na przestrzeni ostatnich trzech lat za mieszkanie z drugiej ręki płaciliśmy średnio 5026 zł w samym Lublinie i 4714 zł w woj. lubelskim.

W 2016 roku ceny mieszkań nieco spadły, co widoczne było również w innych miastach. Zdecydowanie największy spadek zanotowano między II a III kwartałem ubiegłego roku. Wtedy za mieszkanie deweloperskie o metrażu 40-50 m² w Lublinie płaciliśmy średnio 4600 zł. Mimo chwilowego osłabienia, eksperci zgodnie przyznają, że dla rynku nieruchomości to właśnie 2016 rok był rekordowy. Od trzeciego kwartału 2016 roku ceny mieszkań poszły mocno w górę. – W przypadku mieszkań najbardziej popularnych w Lublinie, czyli o metrażu 60-70 m² roczna zmiana wyniosła aż 7-8 proc. – wylicza ekspert. – Z kolei za mieszkanie o metrażu 40-50 mkw. płaciliśmy średnio 4900 zł za m². Na rynku wtórnym cena za 1 m² wynosiła od 4500 zł według raportu WGN. W porównaniu ze stolicą, gdzie za nowe mieszkanie płaciliśmy średnio 7800 zł za m² to wciąż niewiele, ale warto podkreślić, że ceny mieszkań w Lublinie były w 2016 roku znacznie wyższe niż w Łodzi, gdzie średnio cena mieszkania nie przekraczała 4000 zł za m².

2017 rok na rynku nieruchomości rozpoczął się bardzo dobrze, bo wciąż utrzymywała się zwykła tendencja z 2016 roku. Podobnie było w Lublinie, gdzie w tym roku średnia cena za mieszkanie od początku roku utrzymuje się powyżej 5000 zł za m². W I kwartale 2017 r. najwięcej płaciliśmy za mieszkania o metrażu 40-50 m² – 5195 zł, najmniej za mieszkania do 70 m² – 4816 zł jak donosi Puls Biznesu. Z kolei we wrześniu 2017 r. ceny ofertowe mieszkań w Lublinie wynosiły średnio 5239 zł/m² w przypadku mieszkań deweloperskich i 5164 zł za m² przy mieszkaniach wtórnych co potwierdza Bankier.pl. Zdecydowanie w 2017 r. wzrosła atrakcyjność mieszkań z drugiej ręki, które najczęściej są bardzo dobrze zlokalizowane, ale w tym przypadku ważną rolę odgrywało też włączenie w 2016 r. mieszkań z rynku wtórnego do programu „MdM”, choć w tym przypadku limit jest dużo niższy niż średnia cena mieszkania oferowana na rynku i wynosi 3974 zł.

Lublin to jedno z nielicznych miast w Polsce, gdzie ceny mieszkań na obu rynkach są tak do siebie zbliżone. To pokazuje też, że mieszkanie w Lublinie, niezależnie od stanu to bardzo dobra inwestycja. Ceny mieszkań utrzymują się tu na dobrym poziomie i sytuują Lublin w połowie stawki najlepiej rozwiniętych rynków nieruchomości w Polsce.

Rok 2018 potwierdził dobrą koniunkturę i niewielką tendencję wzrostową cen na rynku mieszkaniowym.

W 2019 roku praktycznie do lutego 2020 roku zauważalny 8 % roczny trend czasowy w ujęciu rocznym oraz przewaga popytu nad podażą. Sytuacja na rynku mieszkaniowym miasta Lublina nieznacznie się zmieniła po ogłoszeniu pandemii covid – 19. Ceny mieszkań nadal rosły w ujęciu rocznym około 10 % a liczba zawieranych transakcji nieco spadła. Wzrost inflacji i cen materiałów budowlanych w 2021 roku oraz inwestowanie wolnych środków pieniężnych w nieruchomości jako obrona przed spadkiem wartości nabywczej pieniądza, spowodował zwiększenie popytu na rynku mieszkaniowym oraz wzrost cen średnio w ujęciu rocznym o 12 % Na obecną chwilę nie wskazuje na to, aby nastąpiły istotne zmiany cen lokali mieszkalnych na terenie miasta Lublina. Popyt na lokale mieszkalne związany jest również z wycofywaniem wolnych środków pieniężnych przez inwestorów z depozytów bankowych, które posiadają znikome oprocentowanie – znacznie poniżej stopy inflacji.

8.4. Analiza transakcji.

Dla potrzeb wyceny określono:

- ❑ **Rodzaj rynku:** nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej usytuowane w budynkach wielorodzinnych, średnio-wysokich, o mieszanej technologii wykonania, powstałe w latach 2008 - 2012.
- ❑ **Obszar rynku:** Lublin w obrębie ewidencyjnym: 15 – Konstantynów – Osiedle Wiśniowy Sad – ul. Dziewanny
- ❑ **Okres badania cen rynkowych:** lipiec 2020 – listopad 2021 r.

Wnioski:

- W okresie badania rynku lokalnego zaobserwowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej. Do zbioru nieruchomości podobnych w trybie art. 4 p. 16 u.g.n. wybrano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej, położonych w obrębie ewidencyjnym 15 – Konstantynów, Osiedle Wiśniowy Sad i zlokalizowanych przy ulicy Dziewanny.
- Na terenie monitorowanego rynku lokalnego średni wzrost cenowy lokali mieszkalnych w ujęciu rocznym na poziomie ~ 12 % .
- Popyt potencjalny na lokale mieszkalne w tej lokalizacji dobry, w chwili obecnej zrównoważony z podażą. Warunki kredytowe (niskie stopy) pomimo 20% wkładu własnego również sprzyjają kredytobiorcom. Sytuacja ta może się jednak zmienić z chwilą znacznego podwyższenia stóp procentowych
- Pandemia koronawirusa SARS - CoV – 2 rozpoczęta w listopadzie 2019 roku w miejscowości Wuhan szybko dotarła do Polski. Izolacja, lockdown, wielotygodniowe obostrzenia spowodowały zachwiania w gospodarce wielu krajów na świecie w tym również w Polsce. Tsunami pokowidowe spowodowało znaczny wzrost inflacji a inwestorzy posiadający wolne środki pieniężne chcąc uchronić je przed jej skutkami masowo kupowali nieruchomości, mieszkania, działki, budynki mieszkalne. Znacznych zakupów na polskim rynku nieruchomości dokonywali i dokonują również inwestorzy zagraniczni w postaci funduszy inwestycyjnych i różnego rodzaju konsorcjum finansowych. Należy zauważyć, że w okresie pandemii znacznie wzrosły materiały budowlane. Wszystkie te czynniki spowodowały wzrost cen transakcyjnych na rynku nieruchomości.
- Znaczącym faktem który również determinuje ceny lokali mieszkalnych w tej lokalizacji jest średnia lokalizacja w stosunku do ważnych obiektów użyteczności publicznej, nowa substancja mieszkaniowa, średnio rozwinięty węzeł aprowizacyjny i komunikacyjny.
- Ceny lokali mieszkalnych rynku wtórnego w obrębie 15 – Konstantynów, Osiedle Wiśniowy Sad – przy ulicy Dziewanny usytuowane w budynkach wielorodzinnych, średniowysokich, o mieszanej technologii wykonania, powstałych w latach 2008 – 2012 zawierały się w przedziale cen jednostkowych po korekcie trendu czasowego **7 344,24 – 9 295,19 zł/m²**.
- Śladowo występowały również transakcje o szczególnych warunkach zawarcia umowy kupna –sprzedaży, które jako nie rynkowe odrzucono zgodnie z § 5.1. „Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”. Zbiór nieruchomości podobnych oczyszczono również z transakcji amatorskich i spekulacyjnych.
- 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 mieszkalnych monitorowanego rynku lokalnego.

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

- | | |
|--|--------|
| 1. Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń | - 60 % |
| 2. Wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego | - 20 % |
| 3. Położenie na kondygnacji | - 10 % |
| 4. Parking | - 10 % |

9. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności (W_{NL-42}) nieruchomości lokalowej nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym, udziałem 11566/281587 w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wielorodzinnym nr 25 przy ulicy Dziewanny w Lublinie, bez obciążeń służebnością osobistą.

9.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań.

Wykaz lokali mieszkalnych przyjętych do porównań przedstawiono w tabeli I.

TABELA 1

Lp.	Rep. A. nr	Data ceny	Adres	Kondyg -nacja	Cena	Pow. miesz.	Cena jedn.	C _{jk}	MP/UG
1.	8071/2021	10.09.2021	Dziewanny 35 m. 39	VI	840 000	105,88	7 933,51	8 171,52	MP
2.	7583/2021	28.07.2021	Dziewanny 33 m.5	II	475 000	55,28	8 592,62	8 957,81	0
3.	3195/2021	25.06.2021	Dziewanny 25 m. 10	II	535 000	65,94	8 113,44	8 559,68	MP
4.	898/2021	16.06.2021	Dziewanny 23 m. 48	VII	395 000	52,43	7 533,85	7 985,88	MP
5.	1903/2021	08.06.2021	Dziewanny 35 m. 2	I	435 000	55,20	7 880,43	8 392,66	MP
6.	4/2021	26.04.2021	Dziewanny 23 m.78	VII	300 000	35,62	8 422,23	9 053,90	MP
7.	2172/2021	16.04.2021	Dziewanny 33 m. 37	VI	530 000	72,27	7 333,61	7 920,30	MP
8.	1835/2021	12.04.2021	Dziewanny 25 m. 1	I	370 000	54,41	6 800,22	7 344,24	0
9.	2027/2021	16.03.2021	Dziewanny 21 m. 23	IV	552 000	83,40	6 618,71	8 063,91	UG
10.	510/2021	11.02.2021	Dziewanny 33 m. 21	III	446 000	52,78	8 450,17	9 295,19	MP
11.	13/2021	04.01.2021	Dziewanny 31 m. 34	VI	575 000	74,03	7 767,12	8 660,34	MP
12.	3375/2020	21.07.2020	Dziewanny 33/39	VI	700 000	95,35	7 341,37	8 880,96	UG

UG - miejsce postojowe w garaży podziemnym

MP - miejsce postojowe napowietrzne

0 - brak miejsca postojowego

W zbiorze odnotowanych transakcji określono:

cena max	9 295,19 zł/m²
cena min	7 344,24 zł/m²
różnica cen max - min	1 950,95 zł/m²
cena średnia	8 440,53 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.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	60
2.	Wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego	20
3.	Położenie na kondygnacji	10
4.	Parking	10
Σ		100

9.2. Model stanu do oceny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej ze zbioru i lokalu mieszkalnego szacowanego.

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

TABELA 3

Cechy rynkowe	Waga ceny	Ranga	Opis
Standard wykończenia i funk. pom.	60	1	Dobry rozkład, parkiet lub panele dobrej jakości, glazura, terrakota, gładź na ścianach. Ciekawa aranżacja wnętrza, dobry standard wyposażenia.
		2	Średni rozkład, parkiet średniej jakości lub panele średniej jakości, wykładzina, glazura i terakota średniej jakości. Wyposażenie i biały montaż średni.
		3	Lokal o standardzie średnim ale wymaga modernizacji i niewielkiego remontu.
Wielkość powierzchni (zmienna ciegła)	20	1	35,62 m ²
		2	105,88 m ²
Położenie na kondygnacji (zmienna ciegła)	10	1	VII kondygnacja
		2	I kondygnacja
Parking	10	1	Miejsce parkowania w garażu podziemnym
		2	Miejsce parkowania napowietrzne
		3	Brak

9.3. Charakterystyka lokalu mieszkalnego o cenie minimalnej i maksymalnej.

Lokal mieszkalny o cenie minimalnej – nr 8 w zbiorze

Cecha	Ranga	Odchylenie
Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	3	0,00 %
Wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego	1,267	- 14,66 %
Położenie na kondygnacji	2	0,00 %
Parking	3	0,00 %
Odchylenie ceny minimalnej rzeczywistej od modelu hipotetycznego		- 14,66 %

Ulica Dziewanny nr 25. Lokal mieszkalny położony na parterze, w budynku VII- kondygnacyjnym, o mieszanej technologii wykonania. Budynek oddany do użytkowania w 2012 r. jest w dobrym stanie technicznym i standardzie, bieżąco konserwowany. Lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 54,41 m². Standard wykończenia lokalu wymaga remontu i modernizacji. Lokal mieszkalny nie posiada miejsca parkingowego zarówno napowietrznego jak i w garażu podziemnym

Lokal mieszkalny o cenie maksymalnej – nr 10

Cecha	Ranga	Odchylenie
Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	1	0,00 %
Wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego	1,244	+ 4,88 %
Położenie na kondygnacji	1,667	+ 6,67 %
Parking	2	5,00 %
Odchylenie ceny maksymalnej rzeczywistej od modelu hipotetycznego		+ 16,55 %

Ulica Dziewanny nr 33. Lokal mieszkalny położony na III kondygnacji, w budynku VII - kondygnacyjnym, o mieszanej technologii wykonania. budynek oddany do użytkowania w 2010 r. jest w dobrym stanie technicznym i standardzie, bieżąco konserwowany. Lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 52,78 m². Standard wykończenia lokalu dobry. W ramach udziału właściciel ma prawo do korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr 12

9.4. Delta estymowana oraz analityczna cena minimalna i maksymalna, jak również przedział współczynników korygujących.

W zbiorze odnotowanych transakcji określono:

cena max	9 295,19 zł/m²
cena min	7 344,24 zł/m²
różnica cen max - min	1 950,95 zł/m²
cena średnia	8 440,53 zł/m²

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.

Nota Interpretacyjna do podejścia porównawczego - punkt 6.5.

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 gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych.

$$\begin{aligned}
 & (1 - (0,1466 + 0,1655)) \times \Delta C = (C_{\max} - C_{\min}) \\
 & 0,6879 \times \Delta C = 9\,295,19 \text{ zł/m}^2 - 7\,344,24 \text{ zł/m}^2 = 1\,950,95 \text{ zł/m}^2 \\
 & \Delta C = 2\,836,10 \text{ zł/m}^2 - \text{delta estymowana}
 \end{aligned}$$

$$C_{\min. anal.} = C_{\min} - 14,66 \% \times \Delta C = 7\,344,24 \text{ zł/m}^2 - 0,1466 \times 2\,836,10 \text{ zł/m}^2 = 6\,928,47 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max. anal.} = C_{\max} + 16,55 \% \times \Delta C = 9\,295,19 \text{ zł/m}^2 + 0,1655 \times 2\,836,10 \text{ zł/m}^2 = 9\,764,56 \text{ zł/m}^2$$

Cena średnia ze zbioru

$$C_{Sr} = 8\,440,53 \text{ zł/m}^2$$

Biorąc powyższe pod uwagę granice współczynników korygujących są następujące :

$$\frac{C_{\min. hipo.}}{C_{Sr}} = 0,8209$$

$$\frac{C_{\max. hipo.}}{C_{Sr}} = 1,1569$$

9.5. Charakterystyka szacowanego lokalu mieszkalnego w aspekcie cech rynkowych i rang.

TABELA 4.

Lp.	Nazwa cechy	Ranga	Opis
1.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	2	Lokal mieszkalny bez oględzin – złożono standard średni
2.	Wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego	2,102	Powierzchnia użytkowa lokalu P = 113,03 m²
3.	Położenie na kondygnacji	1	Lokal mieszkalny położony na VII kondygnacji w budynku wielorodzinnym
4.	Parking	1	Lokal mieszkalny posiada miejsce parkingowe nr 44 w garażu podziemnym

9.6. Ustalenie wartości współczynnika korygującego.

TABELA 5.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników kwotowych		Dla wycenianego lokalu mieszkalnego nr 42	
			dolny	górny	ocena cechy	Wartość współczynników u_i
1.	Standard wykończenia i funkcjonalność pomieszczeń	60	0,4925	0,6941	2	0,5933
2.	Wielkość powierzchni lokalu mieszkalnego	20	0,1642	0,2314	2,102	0,1573
3.	Położenie na kondygnacji	10	0,0821	0,1157	1	0,1157
4.	Parking	10	0,0821	0,1157	1	0,1157
Suma		100	0,8209	1,1569		0,9820

9.7. Wartość rynkowa (W_{NL-42}) prawa własności nieruchomości lokalowej nr 42 o funkcji mieszkalnej, bez obciążeń służebnością osobistą.

Aktualną wartość rynkową (W_{NL-42}) prawa własności nieruchomości lokalowej nr 42 o funkcji mieszkalnej i powierzchni $113,03 \text{ m}^2$, położonej w budynku wielorodzinnym przy ulicy Dziewanny Nr 25 w Lublinie, obręb 15 – Konstantynów, Osiedle Wiśniowy Sad, bez obciążeń służebnością osobistą, oszacowano zgodnie z formułą:

$$W_{NL-42} = C_{sr} \times \sum U_i \times P \times K$$

Nota interpretacyjna do podejścia porównawczego punkt 6,1

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.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 42 położony na ostatniej kondygnacji budynku mieszkalnego posiada taras o powierzchni 71 m^2 . Żaden lokal mieszkalny ze zbioru nieruchomości podobnych nie posiadał tarasu tych rozmiarów. Biorąc powyższe pod uwagę zastosowano współczynnik zwiększający wartość nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej $K = 1,05$

$$W_{NL-42} = 8\,440,53 \times 0,9820 \times 113,03 \text{ m}^2 \times 1,05 = 983\,703,54 \text{ zł}$$

$$W_{NL-42} = 984\,000,00 \text{ zł}$$

słownie złotych: dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące.

10. Oszacowanie wartości rynkowej (Z) ograniczonego prawa rzeczowego.

Ograniczone prawa rzeczowe polegające na prawie korzystania z całego lokalu mieszkalnego położonego w Lublinie przy ulicy Dziewanny nr 25, wraz z prawem korzystania z mediów na rzecz Damiana Działowskiego PESEL 85012217918..

Damian Działowski urodzony 22 stycznia 1985 roku na dzień wycen liczy sobie **36 lat i 11 miesięcy**. Na podstawie Tablic Trwania Życia 2021 - GUS odczytano przeciętne dalsze trwanie życia Damiana Działowskiego, które według statystyki wynosi **t = 40,76 lat**.

Metodyka szacowania ograniczonego prawa rzeczowego

- Oszacowanie wartości rynkowej czynszu (potencjalnego dochód brutto) jaki można było uzyskać za wynajem lokalu mieszkalnego nr 42 położonego na VII Kondygnacji budynku wielorodzinnego, usytuowanego w Lublinie przy ulicy Dziewanny nr 25.

Struktura stawki czynszowej – właściciel mieszkania ponosi również koszty związane z prawem korzystania z mediów na rzecz Damiana Działowskiego.

Do oszacowania wartości rynkowej rocznego dochodu brutto za wynajem lokalu mieszkalnego o przedstawionej powyżej strukturze stawki czynszowej zastosowano rewers podejścia dochodowego, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto.

Podejście dochodowe polega na założeniu, że potencjalny nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę uzależnioną od przewidywanego dochodu z czynszu najmu lub dzierżawy.

W procesie wyceny zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto opartą na założeniu stabilności rocznego dochodu w dłuższej perspektywie czasu.

Metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej netto polega na skapitalizowaniu corocznego, spodziewanego stałego operacyjnego dochodu netto uzyskiwanego z czynszu najmu lub dzierżawy /tzw. *wiecznej renty*/ przy użyciu stopy kapitalizacji ustalonej z rynku obrotu nieruchomościami według formuły:

$$W = \frac{DON}{r}$$

gdzie:

W - wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej = **984 000,00 zł**

DON - roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości

r - stopa kapitalizacji (zwrotu) z inwestycji – dla warunków rynku lokalnego – przyjęto na poziomie **3,50 %** dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości we wzajemnej korelacji ceny zakupu nieruchomości i rocznego dochodu (DON) z wynajmu nieruchomości.

Po przekształceniu wzorów, roczny potencjalny dochód brutto z naszego lokalu mieszkalnego może być wyliczona zgodnie z formułą:

$$DPB = DON + K$$

$$DPB = W \times r + K$$

Roczne rynkowe koszty związane z prawem korzystania z mediów - K

Lp.	Rodzaj opłaty	Koszt miesięczny (zł)	Koszt roczny (zł)
1.	Koszty eksploatacyjne	161,92	1 943,04
2.	Energia elektryczna	46,26	555,12
3.	Woda-ścieki	37,56	450,72
4.	Co opłata zmienna	124,33	994,64
5.	Co opłata stała	113,03	1 356,36
6.	Podgrzewanie zw	26,00	312,00
7.	Winda	10,00	120,00
8.	St. uzdat. wody	20,00	240,00
Razem			5 971,88

$$DPB = 984\,000,00 \times 0,035 + 5\,971,88 = 40\,411,88 \text{ zł/rok}$$

Zdyskontowane, roczne koszty wynajmu właściciela nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej z 40,76 letniego okresu prognozy długości dalszego trwania życia (statystyczna długość życia korzystającego z prawa służebności osobistych) stanowi wartość służebności osobistej dożywotniego prawa z korzystania z całego mieszkania i dostępu do mediów, która obciąża przedmiotową nieruchomość i wpływa na jej wartość rynkową.

Wartość służebności osobistej oszacowano zgodnie z formułą:

$$Z = DPB \times \left(\frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{40}}}{r} + \frac{0,76 \times 1}{(1+r)^{41}} \right)$$

$$Z = 40\,411,88 \text{ zł} \times (21,35507 + 0,185464) = 40\,411,88 \times 21,54053 = 870\,493,48 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\mathbf{Z = 870\,500,00 \text{ zł}}$$

słownie złotych: osiemset siedemdziesiąt tysięcy pięćset.

11. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 42 o funkcji mieszkalnej.

Oszacowanie aktualnej, na datę wyceny, wartości rynkowej (**W**) prawa własności nieruchomości lokalowej Nr 42 o funkcji mieszkalnej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr 44 znajdującego się na parkingu podziemnym, oraz z udziałem 11566/281587 w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu pod budynkiem wielorodzinnym nr 25 przy ulicy Dziewanny w Lublinie, dokonano za pośrednictwem formuły :

$$\mathbf{W = W_{NL-42} - Z}$$

$$W = 984\,000,00 - 870\,500,00 = 113\,500,00$$

przyjęto:

$$\mathbf{W = 113\,500,00 \text{ zł}}$$

słownie złotych: sto trzysta tysięcy pięćset.

12. Klauzule.

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i ze 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 stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Wycena opierała się na oględzinach budynku mieszkalnego, wielorodzinnego i sąsiedztwa bez oględzin lokalu mieszkalnego oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę,
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat towarzyszących ewentualnej transakcji kupna-sprzedaży.
- 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.

- Zgodnie z art. 156 ust. 3 operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jerzy Prenagal
Biegły sądowy d/s nieruchomości
Sądu Okręgowego w Lublinie i Zamościu

13. Załączniki.

1. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.
2. Protokół sprawdzenia księgi wieczystej.
3. Szkic lokalu
4. Wykaz lokali mieszkalnych w budynku nr 25 przy ul Dziewanny w Lublinie
5. Mapa pogładowa usytuowania przedmiotu wyceny.