

A.W.A. Maliszewscy
Wycena nieruchomości s.c.

20-002 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 7; tel/fax 81 534 26 88; tel. 81 442 36 36
www.wycena.lublin.pl, e-mail: info@wycena.lublin.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej:

- nieruchomości lokalowej nr 1 o pow. użyt. 77,66 m² objętej KW Nr LU1I/00037328/1
- nieruchomości lokalowej nr 2 o pow. użyt. 81,67 m² objętej KW Nr LU1I/00037329/8

wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

położonych przy ul. C. K. Norwida 4 w Lublinie

Opracowała:

Anna Maliszewska

Rzecznik Majątkowy
Upr. UMiRM 2891

Recognised European Valuer
Certyfikat: REV-PL/PFVA/2013/59



Lublin, dn. 20.06.2014 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres

Lokal nr 1 i nr 2 - Lublin ul. C.K. Norwida 4, obręb 26 – Rury Brygidkowskie

Księga wieczysta:

Lokal nr 1 - LU1I/00037328/1

Lokal nr 2 - LU1I/00037329/8

Udział w częściach wspólnych budynku i gruntu LU1I/00029221/2

Opis

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 1 o pow. uż. 77,66 m² położony na parterze (na podstawie rzutu kondygnacji budynku) wraz z udziałem 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz hallu.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 2 o pow. uż. 81,67 m² położony na I piętrze (na podstawie rzutu kondygnacji budynku) wraz z udziałem 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz hallu z komunikacją. Lokal mieszkalny.

Budynek mieszkalny dwulokalowy, o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wolnostojący, dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, wybudowany w 1928 r. (na podstawie Książki obiektu), wyposażony w instalacje: el., wod.-kan., gaz., - z sieci, c.o., c.w.u. – kocioł gazowy; posiada dwa balkony (od frontu i od strony ogrodu). Od strony ogrodu znajduje się oszklona dobudówka (ok. 5 x 2 m). Stan techniczny budynku średni – wykazuje niewielkie zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych i elementów wykończenia zewnętrznego budynku, standard wykończenia przeciętny, po bieżących remontach.

Działka ogrodzona – przeszła stalowe z bramą wjazdową, zagospodarowana: z tyłu ogrodu znajduje się wolnostojący, murowany, dwustanowiskowy budynek garażowy. Na działce znajdują się nasadzenia – kilkudziesięcioletnie drzewa iglaste i krzewy ozdobne. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. C.K. Norwida w niewielkiej odległości od centrum miasta, ok. 3 km. Dojazd dobry: od Al. Racławickich, ul. Głowackiego, następnie ul. C. K. Norwida. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna starszej generacji, zabudowa wielorodzinna oraz szpital. W dalszej odległości zabudowa handlowo-usługowa, budynki oświaty.

Właściciel

Właściciel nieruchomości – osoba prawna

Cel wyceny

Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy

Oszacowana wartość rynkowa

Nieruchomość lokalowa Nr 1 - 321 000 zł – słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Nieruchomość lokalowa Nr 2 - 339 000 zł – słownie: trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

20.06.2014 r.

Data określenia wartości

16.06.2014 r.

Rzeczoznawca majątkowy

Anna Maliszewska
upr. UMiRM nr 2891



Spis treści:

1	Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny	3
1.1	<i>Przedmiot wyceny</i>	3
1.2	<i>Zakres i uwarunkowania wyceny</i>	3
2	Cel wyceny	3
3	Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego	3
3.1	<i>Podstawy formalne wyceny</i>	3
3.2	<i>Podstawy prawne i merytoryczne</i>	4
4	Źródła danych o nieruchomości	4
5	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	4
6	Opis stanu przedmiotu wyceny	4
6.1	<i>Stan prawny nieruchomości</i>	4
6.2	<i>Stan techniczno - użytkowy</i>	7
7	Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	10
7.1	<i>Charakterystyka rynku</i>	10
7.2	<i>Analiza rynku</i>	10
8	Sposób wyceny	12
8.1	<i>Rodzaj określonej wartości</i>	12
8.2	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	12
9	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	13
9.1	<i>Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag</i>	13
9.2	<i>Opis stopniowania cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą i nieruchomości z próbki reprezentatywnej</i>	13
9.3	<i>Nieruchomości przyjęte do porównania</i>	14
9.4	<i>Określenie zakresu sumy współczynników korygujących</i>	15
9.5	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – nr 1</i>	15
9.6	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – nr 2</i>	16
10	Wynik końcowy	17
11	Uwagi i wnioski	17
12	Klauzule i zastrzeżenia	18

1 Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowe zlokalizowane przy ul. C.K. Norwida 4 w Lublinie, obręb 26 – Rury Brygidkowskie. położone w budynku dwulokalowym:

- nieruchomość lokalowa nr 1 o pow. uż. 77,66 m² objęta KW Nr LU11/00037328/1 wraz z udziałem 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal mieszkalny położony jest na parterze budynku mieszkalnego dwulokalowego;
- nieruchomość lokalowa nr 2 o pow. uż. 81,67 m² objęta KW Nr LU11/00037329/8 wraz z udziałem 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal mieszkalny położony jest na I piętrze budynku mieszkalnego dwulokalowego;

Właścicielem przedmiotowych nieruchomości lokalowych jest Katolicki Uniwersytet Lubelski z siedzibą w Lublinie – na podstawie Ksiąg wieczystych Nr LU11/00037328/1, LU11/00037329/8.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakresem swym wycena obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości lokalowych nr 1 i nr 2, zlokalizowanych w Lublinie przy ul. C.K. Norwida 4.

Dla przedmiotowych nieruchomości lokalowych prowadzone są przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie księgi wieczyste:

- *nieruchomość lokalowa nr 1 - LU11/00037328/1,*
- *nieruchomość lokalowa nr 2 – LU11/00037329/8,*

oraz dla udziałów w częściach wspólnych budynku i gruntu Księga wieczysta Nr: LU11/00029221/2.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej w/w nieruchomości, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3 Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne wyceny

Zleceniodawca:

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, 20-950 Lublin, Aleje Racławickie 14

3.2 Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) z późniejszymi zmianami – *Dział IV „Wycena nieruchomości” – Rozdział I*
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) z późniejszymi zmianami
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ)
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności
- Ustawa o własności lokali z dn. 24 czerwca 1994r. tekst jednolity Dz. U. 2000r., nr 80 poz. 903.

4 Źródła danych o nieruchomości

- Księgi wieczyste Nr: LU1I/00037328/1, LU1I/00037329/8 – nieruchomości lokalowe
- Księga wieczysta Nr: LU1I/00029221/2 – nieruchomość gruntowa
- Rejestr gruntów i budynków, obręb 26 – Rury Brygidkowskie
- Mapa ewidencyjna
- Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku
- Informacje o transakcjach sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych w Lublinie
- Oględziny nieruchomości z dnia 16.06.2014 r.
- Literatura i publikacje

5 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- ✓ data sporządzenia operatu 20.06.2014 r.
- ✓ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 16.06.2014 r.
- ✓ data na którą określono stan przedmiotu wyceny 16.06.2014 r.
- ✓ data dokonania oględzin nieruchomości 16.06.2014 r.

6 Opis stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie:

- Księgi wieczystej Nr LU1I/00029221/2 dla nieruchomości gruntowej (protokół z badania księgi wieczystej z dnia 18.06.2014 r. w załączeniu)
- Księgi wieczystej Nr LU1I/00037328/1 dla lokalu nr 1 (protokół z badania księgi wieczystej z dnia 18.06.2014 r. w załączeniu)
- Księgi wieczystej Nr LU1I/00037329/8 dla lokalu nr 2 (protokół z badania księgi wieczystej z dnia 18.06.2014 r. w załączeniu)
- Rejestru gruntów i budynków, obręb 26 – Rury Brygidkowskie (kserokopia w/w dokumencie z dnia 17.05.2012 r. wraz z badaniem aktualności danych z dnia 18.06.2014 r. w załączeniu)

- Dane wynikające z Księgi Wieczystej Nr LU1I/00029221/2

Oznaczenie Księgi Wieczystej	
Numer księgi	LU1I/00029221/2
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie z siedzibą w Lublinie.

	X Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	Miejscowość Lublin
Oznaczenie	ul. Norwida nr 4 Sposób korzystania: działka z domem mieszkalnym Budynek: ul. Norwida 4 Przeznaczenie budynku: dom mieszkalny Wyodrębnione lokale: - Lokal nr 1, KW: / 00037328 / - Lokal nr 2, KW: / 00037329 /
Obszar	0,0562 ha
Dział I – Spis praw związanych z własnością	
Brak wpisu	
Dział II – Własność	
Właściciel wyodrębnionego lokalu	Wielkość udziału: 1/2 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Numer księgi: / 00037328 / Numer lokalu: 1 Wielkość udziału: 1/2 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Numer księgi: / 00037329 / Numer lokalu: 2
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	
Komentarz do migracji:	Wszelkie ciężary ciążące na lokalach wydzielonych z tej nieruchomości ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności
Dział IV – Hipoteka	
Komentarz do migracji:	Wszelkie ciężary ciążące na lokalach wydzielonych z tej nieruchomości ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności

* Uwaga: Właścicielami nieruchomości objętej Księgą Wieczystą KW Nr LU11/00029221/2 są właściciele wyodrębnionych lokali objętych KW Nr: LU11/00037328/1, LU11/00037329/ w chwili obecnej właścicielem obu lokali jest Katolicki Uniwersytet Lubelski w Lublinie.

- Dane wynikające z Księgi Wieczystej Nr LU11/00037328/1

Oznaczenie Księgi Wieczystej	
Numer księgi	LU11/00037328/1
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie z siedzibą w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	Miejscowość Lublin
Oznaczenie	ul. Norwida nr 4 numer lokalu: 1 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

	Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, łazienka Kondygnacja: 1,0 Przyłączenie - nr księgi wieczystej: / 00029221 /
Obszar	83,4400 m2
Dział I – Spis praw związanych z własnością	
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu: 1/2 wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Numer księgi wieczystej: / 00029221 /
Dział II – Własność	
Właściciel	Udział: 1/1 Katolicki Uniwersytet Lubelski z siedzibą w Lublinie
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia - Brak wpisu	
Dział IV – Hipoteka - Brak wpisu	

- Dane wynikające z Księgi Wieczystej Nr LU11/00037329/8

Oznaczenie Księgi Wieczystej	
Numer księgi	LU11/00037329/8
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie z siedzibą w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	Miejscowość Lublin
Oznaczenie	ul. Norwida nr 4 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, łazienka Kondygnacja: 1,0 Przyłączenie - nr księgi wieczystej: / 00029221 /
Obszar	83,4400 m2
Dział I – Spis praw związanych z własnością	
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu: 1/2 wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Numer księgi wieczystej: / 00029221 /
Dział II – Własność	
Właściciel	Udział: 1/1 Katolicki Uniwersytet Lubelski z siedzibą w Lublinie
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia - Brak wpisu	
Dział IV – Hipoteka - Brak wpisu	

* istnieje rozbieżność zapisu w KW pomiędzy stanem faktycznym dot. lokalizacji na kondygnacji oraz powierzchniami użytkowymi podanymi w w/w księgach wieczystych .W wycenie przyjęto powierzchnie użytkowe lokali na podstawie rzutów kondygnacji, z uwzględnieniem powierzchni koniecznej do zagospodarowania na części wspólne (komunikacja w budynku).

- Dane wynikające z Rejestru gruntów i budynków

Województwo.....	lubelskie
Gmina.....	Lublin
Obręb	26 – Rury Brygidkowskie
Właściciel	Katolicki Uniwersytet Lubelski 20-037 Lublin, Al. Raclawickie 14
Nr mapy.....	3
Numer działki.....	dz. nr ewid. 14
Powierzchnia działki, rodzaj użytku	pow. 0,0557 ha, 5003-B
Budynek.....	<u>Budynek kilkurodzinny</u> ul. C. K. Norwida 4 Kondygnacje nadziemne: 2.0, podziemne: 1, Suma pow. użytk. lokali: 167,00 m ² , rb. 1978, ostatniej modernizacji: brak
	<u>Garaż</u> ul. C. K. Norwida 4 Kondygnacje nadziemne: 1.0, podziemne: 0

6.2 Stan techniczno - użytkowy

6.2.1 Lokalizacja

Wyceniane nieruchomości lokalowe położone są w Lublinie przy ul. C. K. Norwida 4, obręb 26 – Rury Brygidkowskie, w dzielnicy Wieniawa. Dojazd do nieruchomości dobry: od Al. Raclawickich, ul. Głowackiego, następnie ul. C. K. Norwida. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna starszej generacji, zabudowa wielorodzinna, oraz szpital. W dalszej odległości zabudowa handlowo-usługowa, budynki oświaty.

Lokalizacja atrakcyjna ze względu na bliskość miasteczka akademickiego oraz wielu szkół średnich, niewielką odległość od centrum miasta, bliskość wielu linii komunikacji miejskiej w różnych kierunkach miasta.

6.2.2 Opis nieruchomości

Działka nr ewid. 14 o powierzchni 0,0557 ha o kształcie nieregularnym, zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym oraz wolnostojącym budynkiem garażowym. Działka ogrodzona - przęsła stalowe z bramą wjazdową, zagospodarowana: z tyłu ogrodu znajduje się wolnostojący, murowany, dwustanowiskowy budynek garażowy. Na działce znajdują się nasadzenia – kilkudziesięcioletnie drzewa iglaste i krzewy ozdobne.

- Opis budynku mieszkalnego, w którym znajdują się przedmiotowe lokale

Budynek mieszkalny wolnostojący, dwulokalowy, o konstrukcji tradycyjnej murowanej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, wybudowany w 1928 r. (na podstawie Książki obiektu); posiada dwa balkony (od frontu i od strony ogrodu). Od strony ogrodu znajduje się oszklona dobudówka (ok. 5 x 2 m). Budynek początkowo pełnił funkcję mieszkalną jako obiekt dwurodzinny. W 1992 r. został nabyty przez KUL i wykorzystywany był do celów dydaktycznych jako pracownia - laboratorium.

Opis techniczny budynku mieszkalnego

Konstrukcja – tradycyjna murowana z cegły na zaprawie cem. - wap.;

Ściany działowe – z cegły na zaprawie cem. – wap.;

Strop – Kleina;

Kanały wentylacyjne i spalinowe – murowane z cegły;

Konstrukcja dachu – drewniana, krokwiowo-płatwiowa, na słupach i murłatach;

Pokrycie dachu – blacha;

Elewacja – tynk wapienno - cementowy;

Klatka schodowa – zabiegowa, konstrukcji drewnianej;

Stolarka okienna – drewniana;

Stolarka drzwiowa – drewniana;

Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana pomalowana farbą olejną;

Opaska wokół budynku – betonowa;

Instalacje:

- elektryczna – z sieci;
- wodno – kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji miejskiej;
- gazowa - z sieci;
- c.o., c.w.u. – kotłownia własna, kocioł gazowy;

W okresie użytkowania budynku przeprowadzono remonty:

- W 2000 r. wykonano izolację pionową i odwodnienie,
- W 2007 r. wymieniono stolarkę okienną i drzwi wejściowe,
- W 2010 r. przeprowadzono:
 - naprawę starych tynków, wykonanie gładzi i malowania,
 - wymianę częściową stolarki drzwiowej,
 - malowanie niewymienionej stolarki drzwiowej,
 - wymianę osprzętu elektrycznego,
 - odgrzybianie tynków ścian i sufitów w piwnicach i parterze,
 - wykonanie posadzek i położenie wykładziny PCV.

Zestawienie pomieszczeń poszczególnych kondygnacji – na podstawie rzutów kondygnacji:

PIWNICA			PARTER (LOKAL Nr 1)			PIĘTRO (LOKAL Nr 2)		
Nr	Pomieszczenie	Pow. w m ²	Nr	Pomieszczenie	Pow. w m ²	Nr	Pomieszczenie	Pow. w m ²
*01	Kotłownia	20,58	1	Pokój	20,94	101	Pokój	21,07
*02	Pomieszczenie 1	24,02	2	Pokój	24,73	102	Pokój	24,73
*03	Pomieszczenie 2	13,57	3	Pokój	14,43	103	Pokój	14,04
*04	Komunikacja	13,26	4	Hall	4,65	104	Hall	9,04
*05	Pomieszczenie 3	14,04	*4a	Komunikacja	7,67	105	Kuchnia	7,35
	<i>Razem:</i>	85,47	5	Kuchnia	7,49	106	Łazienka	3,23
			6	Łazienka	3,21	107	W.C.	2,21
			7	W.C.	2,21		<i>Razem:</i>	81,67
				<i>Razem:</i>	85,33			
Powierzchnia użytkowa								
LOKAL Nr 1 - 77,66 m²								
LOKAL Nr 2 - 81,67 m²								
Powierzchnia części wspólnych*								
93,14 m²								

Dane techniczne budynku – na podstawie Książki obiektu:

Powierzchnia zabudowy	114,80 m ²
Powierzchnia użytkowa	167,00 m ²
Powierzchnia netto	252,47 m ²
Kubatura	1104,00 m ³

Stan techniczny budynku i standard wykończenia wnętrza:

Na podstawie oględzin budynku, wiedzy o przeprowadzonych remontach określam stan techniczny budynku jako średni – wykazuje zużycie techniczne z uwagi na upływ czasu elementów konstrukcyjnych i elementów wykończenia zewnętrznego budynku.

Standard wykończenia wewnątrz budynku - zróżnicowany, wg niżej zamieszczonego opisu:

LOKAL Nr 1 - Parter:

- podłogi: wykładzina PCV, wykładzina dywanowa, w sanitariatach – płytki ceramiczne;
- ściany: emulsja, lamperia, w sanitariatach – emulsja, glazura;

LOKAL Nr 2 - Piętro:

- podłogi: wykładzina PCV, w kuchni i sanitariatach - płytki ceramiczne;
- ściany: emulsja, w kuchni i sanitariatach - emulsja, glazura;

Piwnica:

- podłogi: w kotłowni – lastryko; w pozostałych pomieszczeniach – płytki ceramiczne, wykładzina PCV;
- ściany: emulsja, glazura;

Klatka schodowa:

- podłogi: drewniane;
- ściany: boazeria, emulsja;

- Opis budynku garażowego

Budynek wolnostojący, dwustanowiskowy, wybudowany w latach 80. – 90. XX w, o powierzchni 35,28 m². Budynek murowany, otynkowany, dach jednospadowy, drzwi wjazdowe blaszane – 2 szt. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.

Stan techniczny budynku garażowego:

Na podstawie oględzin nieruchomości oraz wieku budynku określam stan techniczny budynku jako średni – elementy konstrukcyjne wykazują niewielkie zużycie techniczne.

7 Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

- *Okres badania cen:* 2012 - 2014
- *Zakres i rodzaj rynku:* lokale mieszkalne w budynkach kilkulokalowych
- *Obszar rynku:* Miasto Lublin - Dzielnica Wieniawa i Sławinek

7.1 Charakterystyka rynku

Lublin jest miastem wojewódzkim, w którym poprzez transformację gospodarczą powstaje wiele podmiotów o różnorodnych profilach działalności i obserwowana jest stała aktywność w tym zakresie. Pod względem liczby mieszkańców miasto zajmuje dziesiąte miejsce w kraju. Zgodnie z oficjalnymi statystykami, mieszka tu ok. 350 tys. osób. Sytuacja ekonomiczna miasta poprawiła się, od kilku lat bezrobocie spadło, choć w ostatnich miesiącach, podobnie jak w całej Polsce ma ono tendencję wzrostową.

Wydarzeniem na rynku mieszkaniowym w 2012 roku było wejście w życie tzw. ustawy deweloperskiej, której efektem było przyspieszenie wprowadzania na rynek w czterech pierwszych miesiącach roku nowych inwestycji, w celu uniknięcia podporządkowania ich nowym przepisom. Ważnym aspektem wejścia w życie nowych przepisów zabezpieczających interesy, ale przede wszystkim środki finansowe klientów firm deweloperskich, jest kwestia ewentualnego wzrostu popularności rynku pierwotnego kosztem rynku wtórnego.

Istotny był również finisz rządowego programu kredytów preferencyjnych z dopłatami do odsetek „Rodziny na swoim”. Problemem w bieżącym roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych nie jest likwidacja w/w programu, ale wprowadzenie w połowie roku jego następcy – programu „Mieszkanie dla młodych”. Okres przejściowy może stać się okresem wyjątkowego, nawet jak na warunki panującego spowolnienia koniunktury, spadku popytu na mieszkania.

Zasadnicze znaczenie dla kondycji rynku mieszkaniowego ma jednak polityka kredytowa banków, która w ostatnich czasach ulegała systematycznemu zaostrzeniu, znacznie przyczyniając się do pogłębiania dekoniunktury rynkowej. Komisja Nadzoru Finansowego przygotowuje nową rekomendację S, która powinna w odczuwalnym stopniu zliberalizować rynek kredytów mieszkaniowych i dać bankom wyraźny sygnał do zwiększenia akcji kredytowej na rynku nieruchomości. Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła serię obniżek stóp procentowych, które już w bliskiej perspektywie przełożą się na poprawę dostępności kredytów.

W 2013 roku można było odczuć, po kilkumiesięcznym, typowo przejściowym okresie pewnej zapaści popytowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych, przesilenie koniunktury w 3 i 4 kwartale. Wpływa na to kilka czynników: postępująca poprawa sytuacji deweloperów na giełdzie, nowy program dopłat oraz poprawa parametrów gospodarki w drugiej połowie roku.

Źródło: <http://www.nieruchomosci.egospodarka.pl/Rynek-mieszkaniowy-2012-2013>

7.2 Analiza rynku

Wyceniane nieruchomości stanowią dwa lokale mieszkalne o powierzchniach użytkowych ok. 80 m² każdy, zlokalizowane w budynku dwulokalowym wybudowanym w 1928 r. Lokale położone na parterze i I piętrze, standard wykończenia przeciętny, po bieżących remontach. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typowa

dla poprzednich dziesięcioleci, dalej zabudowa wielorodzinna i handlowo – usługowa. Dojazd do nieruchomości wewnętrzną drogą osiedlową.

Przeprowadzono analizę transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych usytuowanych w budynkach kilkulokalowych przede wszystkim powstałych z wyodrębnienia w budynkach tzw. jednorodzinnych z poprzednich dziesięcioleci.

W badanym okresie, w centralnych obrębach miasta, w lokalizacjach zbliżonych do wycenianej, zanotowano na rynku wtórnym niewiele transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w budynkach kilkulokalowych, jest to bowiem dzielnica z dominującą zabudową jednorodziną, zwykle starszą oraz zabudową wielorodziną. Najczęściej budynki z wyodrębnionymi nieruchomościami lokalowymi występowały w osiedlach współczesnej zabudowy jednorodzinnej oraz szeregowej, rzadziej tego typu budynki występują wśród zabudowy starszej, kilkudziesięcioletniej – jak w przypadku przedmiotowych nieruchomości lokalowych.

Ceny za tego typu nieruchomości lokalowe zawierały się w przedziale ok. 3500 – 5800 zł/m², przy czym ok. 3800 – 4300 zł/m² za nieruchomości lokalowe usytuowane w budynkach kilkudziesięcioletnich, o lokalizacji zbliżonej do przedmiotowych nieruchomości lokalowych.

Uwzględniając cechy przedmiotowych lokali, tj. położenie w niewielkiej odległości od centrum miasta i miasteczka akademickiego, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kilkudziesięcioletniej, dalej zabudowy wielorodzinnej i zabudowy handlowo - usługowej, powierzchnię użytkową każdego z lokali ok. 80 m², standard wykończenia przeciętny, po bieżących remontach oraz położenie na parterze lub I piętrze, w budynku dwulokalowym, wybudowanym w 1928 r., można stwierdzić, iż cena prawdopodobna do osiągnięcia na rynku powinna zawierać się pomiędzy ceną średnią i ceną maksymalną wymienionego przedziału cenowego i wynosić ok. 4100 - 4200 zł/m² w odniesieniu do pow. użytkowej.

Na wartość przedmiotowych lokali w pewnym stopniu wpływa również fakt, iż do pełnej ich odrębności wymagane jest poniesienie nakładów i przeprowadzenie prac remontowych, mających na celu oddzielenie poszczególnych lokali od części wspólnej – komunikacji.

Nietypowym jest również występowanie znacznej powierzchni przynależnej na poziomie piwnicy, o standardzie wykończenia umożliwiającym wykorzystanie pomieszczeń do celów mieszkalnych lub usługowych. Z uwagi na to, że budynek jest dwulokalowy znaczny jest również udział w gruncie oraz w wolnostojącym, dwustanowiskowym budynku garażowym.

Powyższe cechy zostały uwzględnione w wycenie i w wartości poszczególnych nieruchomości lokalowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione są przede wszystkim od położenia – dla lokali mieszkalnych najlepiej blisko głównych ulic i infrastruktury miejskiej lecz z dala od uciążliwego hałasu ulicznego, w sąsiedztwie uporządkowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, wieku budynku a także powierzchni użytkowej lokalu, standardu wykończenia, położenia na kondygnacji oraz liczby kondygnacji.

Zanotowano również kilka transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o zbliżonej lokalizacji, w budynkach kilkulokalowych i wielolokalowych w cenach w przedziale ok. 4500 – 5700 zł/m², były to jednak transakcje dotyczące lokali usytuowanych w budynkach po przeprowadzonym generalnym remoncie i termomodernizacji, o współczesnym

standardzie wykończenia oraz o lokalizacji w pobliżu głównej ulicy - Al. Racławickich – a więc nie podobnych do lokali przedmiotowych.

Trend czasowy

Na podstawie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych, na terenie miasta, w badanym okresie zanotowano stabilizację cen.

Zbiór sprzedanych nieruchomości podobnych poniżej w opracowaniu.

8 Sposób wyceny

8.1 Rodzaj określonej wartości

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności - 5.5.2.: „Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny”.

8.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości lokalowych wyceniono **w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej**

- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109):*

„§ 4. pkt. 4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Metoda korygowania ceny średniej - kolejność czynności na podst. Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1 NII Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości pkt 5. „Metoda korygowania ceny średniej”.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

- Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) 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_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

u_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9 Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

9.1 Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag

Na podstawie obserwacji i stałego monitorowania rynku, dostępnych danych o cenach transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych oraz badań marketingowych środowiskowych, biur pośrednictwa i wywiadów z przeprowadzonych z klientami dotyczących preferencji nabywców na przedmiotowym rynku, a także cen ofertowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
1	Lokalizacja	25%
2	Powierzchnia użytkowa	20%
3	Stan techniczny i wiek budynku	15%
4	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	20%
5	Piętro	5%
6	Rodzaj zabudowy, wielkość udziału	15%
		100%

9.2 Opis stopniowania cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą i nieruchomości z próbki reprezentatywnej

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1.	Lokalizacja	korzystnie	Dzielnica Wieniawa
		niekorzystnie	Pozostałe
2.	Powierzchnia użytkowa	korzystnie	Do 60 m ²
		niekorzystnie	Powyżej 60 m ²

3.	Stan techniczny i wiek budynku	korzystnie	Budynek z lat 70-80-tych, w średnim lub dość dobrym stanie technicznym
		niekorzystnie	Budynek wybudowany przed rokiem 1960, w średnim stanie technicznym, wymaga remontu
4.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	korzystnie	Lokal o przeciętnym standardzie wykończenia, po bieżących remontach
		niekorzystnie	Lokal o podstawowym standardzie wykończenia, o znacznym zużyciu, wymaga szeroko zakrojonego remontu
5.	Piętro	korzystnie	I i powyżej
		niekorzystnie	Parter
6.	Rodzaj zabudowy, wielkość udziału	korzystnie	Budynek 2-3 lokalowy, lokale ze znacznym udziałem w gruncie i częściach wspólnych
		niekorzystnie	Budynek kilkulokalowy (4-10 lokalowy), lokale z niewielkim udziałem w gruncie i częściach wspólnych

9.3 Nieruchomości przyjęte do porównania

Rep	DataCeny	Obręb	Adres	Piętro	Cena transakcyjna w zł	Cena jednost. w zł/m ²	Pow. użyt. w m ²	Rok budowy	LKN
14276/2012	2012-10-24	26 - Rury Brygidkowskie	Głowackiego	3 piętro	346 000	4 301,34	80,44	-	3
2506/2013	2013-05-24	29 - Rury Świętego Ducha	Plażowa	1 piętro	282 000	4 221,56	66,80	1 949	3
1272/2012	2012-04-16	31 - Sławinek	Araszkiewicza	2 piętro	217 000	4 173,88	51,99	1 982	3
13487/2012	2012-10-08	26 - Rury Brygidkowskie	Głowackiego	parter	391 200	4 000,00	97,80	-	3
2302/2013	2013-06-18	29 - Rury Świętego Ducha	Plażowa	1 piętro	272 000	3 990,61	68,16	1 949	3
5789/2012	2012-07-12	29 - Rury Świętego Ducha	Lasockiego	parter	384 000	3 966,94	96,80	1 955	2
13012/2012	2012-09-27	29 - Rury Świętego Ducha	Lasockiego	1 piętro	205 000	3 957,53	51,80	1 978	2
4308/2013	2013-09-18	26 - Rury Brygidkowskie	Junoszy	parter	177 000	3 933,33	45,00	-	2
6475/2012	2012-08-03	31 - Sławinek	Lisa	1 piętro	205 000	3 928,71	52,18	1 978	3
4508/2012	2012-09-18	26 - Rury Brygidkowskie	Bema	1 piętro	300 000	3 878,98	77,34	-	2
1434/2012	2012-05-25	26 - Rury Brygidkowskie	Godebskiego	2 piętro	160 000	3 859,14	41,46	-	3

Na podst. wyżej zamieszczonego zbioru nieruchomości porównawczych: cena średnia jednostkowa wyniosła $C_{\text{sr}} = 4\,019,27 \text{ zł/m}^2$

A. $C_{\text{min}} = 3\,859,14 \text{ zł/m}^2$ - transakcja z dnia 25.05.2012 r.

Lokal mieszkalny położony w Lublinie przy ul. Godebskiego, o pow. użyt. 41,46 m², na II piętrze budynku 3-kondygnacyjnego. $C_{\text{trans.}} = 160\,000 \text{ zł}$, $C_{\text{jedn.}} = 3\,859,14 \text{ zł/m}^2$

B. $C_{\text{max}} = 4\,301,34 \text{ zł/m}^2$ - transakcja z dnia 24.10.2012 r.

Lokal mieszkalny położony w Lublinie przy ul. Głowackiego, o pow. użyt. 80,44 m², na III piętrze budynku 3-kondygnacyjnego. $C_{\text{trans.}} = 346\,000 \text{ zł}$, $C_{\text{jedn.}} = 4\,301,34 \text{ zł/m}^2$

9.4 Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna: $C_{min}/C_{max} = 0,960$

Granica górna: $C_{min}/C_{max} = 1,070$

9.5 Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – nr 1

9.5.1 Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1.	Lokalizacja	korzystnie	Dzielnica Wieniawa
2.	Powierzchnia użytkowa	niekorzystnie	77,66 m ²
3.	Stan techniczny i wiek budynku	niekorzystnie	Budynek wybudowany w roku 1928, w średnim stanie technicznym, wymaga remontu
4.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	korzystnie	Lokal o przeciętnym standardzie wykończenia, po bieżących remontach
5.	Piętro	niekorzystnie	Parter
6.	Rodzaj zabudowy, wielkość udziału	korzystnie	Budynek 2 lokalowy, lokal z udziałem 1/2 w gruncie i częściach wspólnych

9.5.2 Obliczenie sumy współczynników korygujących

cecha rynkowa	waga cechy	zakres współczynników korygujących		ocena nieruchomości wycenianej	wartość współczynnika korygującego
		dolny	górnny		
Lokalizacja	25%	0,240	0,268	korzystnie	0,268
Powierzchnia użytkowa	20%	0,192	0,214	niekorzystnie	0,192
Stan techniczny i wiek budynku	15%	0,144	0,161	niekorzystnie	0,144
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	20%	0,192	0,21	korzystnie	0,214
Piętro	5%	0,048	0,054	niekorzystnie	0,048
Rodzaj zabudowy, wielkość udziału	15%	0,144	0,161	korzystnie	0,161
Forma władania	*			NL	
SUMA	100%	0,960	1,070		1,027

9.5.3 Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość jednostkowa:

$$W_{Rj} = 4\,019,27 \text{ zł/m}^2 \times 1,027 = 4\,127,79 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości

➤ Zastosowane współczynniki:

1. Zastosowano współczynnik zmniejszający 3% z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac remontowych, tj. wydzielenia pomieszczeń parteru i piętra od klatki schodowej, co zapewniłoby zgodnie z Ustawą o własności lokali, odrębność przedmiotowych lokali. Na podstawie przeprowadzonej kalkulacji określono, iż koszt takiego remontu wyniósłby ok. 10 000 zł

2. Zastosowano **współczynnik zwiększający 3%** z uwagi na to, iż pomieszczenia piwnicy, stanowiące części wspólne budynku posiadają oddzielne wejście z zewnątrz budynku oraz wykończenie jak dla lokali użytkowych, ze względu na możliwość wykorzystania ich na cele mieszkalne lub usługowe i generowania z nich dochodu, tj. przy czynszu ok. 600 zł/m-c, przewidując taką sytuację przez dłuższy okres czasu, z uwzględnieniem kosztów i pustostanów, dochód roczny wyniósłby ok. 5000 zł.

Przyjęte współczynniki in minus 3% oraz in plus 3%, zerują się.

$$W_{NL1} = 4\ 127,79\ \text{zł/m}^2 \times 77,66\ \text{m}^2 = 320\ 564,17\ \text{zł} \approx \underline{\underline{321\ 000\ \text{zł}}}$$

9.6 Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – nr 2

9.6.1 Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1.	Lokalizacja	korzystnie	Dzielnica Wieniawa
2.	Powierzchnia użytkowa	niekorzystnie	81,67 m ²
3.	Stan techniczny i wiek budynku	niekorzystnie	Budynek wybudowany w 1928 r., w średnim stanie technicznym, wymaga remontu
4.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	korzystnie	Lokal o przeciętnym standardzie wykończenia, po bieżących remontach
5.	Piętro	korzystnie	I piętro
6.	Rodzaj zabudowy, wielkość udziału	korzystnie	Budynek 2 lokalowy, lokal z udziałem 1/2 w gruncie i częściach wspólnych

9.6.2 Obliczenie sumy współczynników korygujących

cecha rynkowa	waga cechy	zakres współczynników korygujących		ocena nieruchomości wycenianej	wartość współczynnika korygującego
		dolny	górnny		
Lokalizacja szczegółowa	25%	0,240	0,268	korzystnie	0,268
Powierzchnia użytkowa	20%	0,192	0,214	niekorzystnie	0,192
Stan techniczny i wiek budynku	15%	0,144	0,160	niekorzystnie	0,144
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	20%	0,192	0,214	korzystnie	0,214
Piętro	5%	0,048	0,054	korzystnie	0,054
Rodzaj zabudowy, wielkość udziału	15%	0,144	0,161	korzystnie	0,161
Forma władania	*	NL			
SUMA	100%	0,960	1,070		1,033

9.6.3 Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość jednostkowa:

$$W_{Rj} = 4\ 019,27\ \text{zł/m}^2 \times 1,033 = 4\ 151,91\ \text{zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości

➤ Zastosowane współczynniki:

1. Zastosowano współczynnik zmniejszający 3% z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac remontowych, tj. wydzielenia pomieszczeń parteru i piętra od klatki schodowej, co zapewniłoby zgodnie z Ustawą o własności lokali, odrębność przedmiotowych lokali. Na podstawie przeprowadzonej kalkulacji określono, iż koszt takiego remontu wyniósłby ok. 10 000 zł
2. Zastosowano współczynnik zwiększający 3% z uwagi na to, iż pomieszczenia piwnicy, stanowiące części wspólne budynku posiadają oddzielne wejście z zewnątrz budynku oraz wykończenie jak dla lokali użytkowych, ze względu na możliwość wykorzystania ich na cele mieszkalne lub usługowe i generowania z nich dochodu, tj. przy czynszu ok. 600 zł/m-c, przewidując taką sytuację przez dłuższy okres czasu, z uwzględnieniem kosztów i pustostanów, dochód roczny wyniósłby ok. 5000 zł.

Przyjęte współczynniki in minus 3% oraz in plus 3%, zerują się.

$$W_{NL2} = 4\ 151,91\ \text{zł/m}^2 \times 81,67\ \text{m}^2 = 339\ 086,49\ \text{zł} \approx \underline{\underline{339\ 000\ \text{zł}}}$$

10 Wynik końcowy

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowych
położonych przy ul. C. K. Norwida 4 w Lublinie

$$W_{NL1} = 321\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta dwadzieścia jeden tysięcy zł

$$W_{NL2} = 339\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy zł

Łącznie 660 000zł

11 Uwagi i wnioski

- Wyliczona wartość rynkowa łącznie – **660 000 zł (321 000 zł + 339 000 zł)**, zważywszy przede wszystkim na:
 - poziom cen ($C_{min.} = 3\ 859,14\ \text{zł/m}^2$, $C_{max.} = 4\ 301,34\ \text{zł/m}^2$),
 - popyt – zbliżony do podaży,
 - położenie – w pobliżu centrum miasta i miasteczka akademickiego, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej kilkudziesięcioletniej jednorodzinnej i dalej wielorodzinnej oraz usługowej,
 - lokalizację na parterze i I piętrze, w budynku kilkudziesięcioletnim, dwulokalowym
 - dużą powierzchnię użytkową $77,66\ \text{m}^2$ i $81,67\ \text{m}^2$,
 - przeciętny standard wykończenia, po bieżących remontach,
 - w ramach udziału: pomieszczenia przynależne w piwnicy o standardzie wykończenia umożliwiającym wykorzystanie ich do celów mieszkalnych lub usługowych a także grunt i połowa dwustanowiskowego garażu,

stanowi najbardziej prawdopodobną ceną do osiągnięcia na rynku nieruchomości.

- Z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac remontowych, tj. wydzielenia pomieszczeń parteru i piętra od klatki schodowej, co zapewniłoby zgodnie z Ustawą o własności lokali, odrębność przedmiotowych lokali - zastosowano współczynnik



zmniejszający 3%. Na podstawie analizy rynku określono, iż koszt takiego remontu wyniósłby ok. 7 000 – 10 000 zł dla każdego z lokali, w wycenie przyjęto 10 000 zł.

Na załączonym do opracowania rzucie kondygnacji parteru, kolorem czerwonym oznaczono prace budowlane – przeróbki niezbędne do uzyskania statusu przedmiotowych dwóch lokali jako nieruchomości lokalowych – zgodnie z w/w Ustawą, każdy lokal musi mieć odrębne wejście, a w naszym przypadku każde z pomieszczeń ma wyjście do jednego pomieszczenia, tj. hallu – wspólnego dla parteru i piętra.

- Z uwagi na to, iż pomieszczenia piwnicy, stanowiące części wspólne budynku **posiadają ponad standardowe wykończenie dla tego rodzaju pomieszczeń oraz odrębne wejście z zewnątrz budynku**, zastosowano współczynnik zwiększający 3% ze względu na możliwość wykorzystania ich na cele mieszkalne lub usługowe i generowania z nich dochodu, tj. przy czynszu ok. 600 zł/m-c, tj. przewidując taką sytuację przez dłuższy okres czasu, z uwzględnieniem kosztów i pustostanów, dochód roczny wyniósłby ok. 5000 zł.

Pomieszczenia piwnicy stanowią część wspólną, w udziałach po 1/2 dla właścicieli poszczególnych lokali, bez podziału na konkretne pomieszczenia dla danego lokalu.

- Istnieje rozbieżność pomiędzy powierzchniami użytkowymi i położeniem lokalu na kondygnacji, podanymi w księgach wieczystych a stanem faktycznym i rzutami kondygnacji budynku, w wycenie przyjęto powierzchnie użytkowe lokali na podstawie rzutów kondygnacji, z uwzględnieniem powierzchni koniecznej do zagospodarowania na części wspólne, na komunikację.

- Uwzględniając cechy nieruchomości oraz ceny, uważam, że przedmiotowa nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wiarygodności kredytodawcy- po uregulowaniu błędnego zapisu w księdze wieczystej dot. lokalizacji na piętrze oraz wprowadzeniu właściwej pow.uz. obydwu lokali.

- Wszelkie prognozy w dostępnych publikacjach przewidują ustabilizowany poziom zainteresowania nieruchomościami mieszkalnymi, a rynek nadal wykazuje zapotrzebowanie na takie nieruchomości.

- Przewiduję możliwość przeprowadzenia transakcji sprzedaży w terminie 0,5 – 1,5 roku od momentu wystawienia przy zachowaniu prawideł wolnego rynku.

12 Klauzule i zastrzeżenia

- Wyceniona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatku VAT.
- Wycenę opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Zakłada się, iż autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Określone w operacie zużycie techniczne budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat nie może być opublikowany w całości lub w częściach w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Opinia rzeczoznawcy w kwestii udzielenia kredytu ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.
- Operat sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.



Załączniki

1. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Lokalizacja na mapie
4. Kserokopia mapy ewidencyjnej
5. Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr LU1I/00029221/2 z dnia 18.06.2014 r.
6. Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr LU1I/00037328/1 z dnia 18.06.2014 r.
7. Protokół z badania księgi wieczystej KW Nr LU1I/00037329/8 z dnia 18.06.2014 r.
8. Kserokopia Wypisu z rejestru gruntów i budynków z dnia 17.05.2012 r. wraz z badaniem aktualności danych z dnia 18.06.2014 r.
9. Wybrane strony z Książki obiektu – Plan sytuacyjny, Dane techniczne obiektu
10. Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku

Data sporządzenia operatu 20.06.2014 r.

