

## OPERAT SZACUNKOWY

### OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ W CELU ZAMIANY

#### Dane dotyczące nieruchomości :

- Województwo : lubelskie
- Powiat : M. Lublin
- Gmina : Lublin M.
- Miejscowość : Lublin
- Obręb, ark. mapy : 19 Majdan Tatarski, ark. nr 10
- Działka : 12
- Powierzchnia : 1,0862 ha
- Własność : Gmina Lublin
- Nr księgi wieczystej : LUII/ [REDAKTED]

#### Dane dotyczące operatu szacunkowego:

- Autor opracowania : mgr inż. Katarzyna Małysz,  
Rzecznawca Majątkowy, nr upr. 4913
- Miejsce i data sporządzenia operatu : Lublin, 04 sierpnia 2014 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

- województwo: lubelskie, powiat: M. Lublin, gmina: Lublin M., miejscowość Lublin
- obręb: 19 Majdan Tatarski, ark. mapy 10, działka ew. nr 12, pow. 1,0862 ha,
- KW LU [REDAKTOWANE]
- własność Gmina Lublin,
- wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – tereny intensywnej urbanizacji

### Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w drodze zamiany.

### Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny WR

**1 547 900 zł,**

*słownie: jeden milion pięćset czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset złotych*

Data na którą określono stan przedmiotu wyceny: 30 lipiec 2014 rok

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 04 sierpnia 2014 rok

### Autor opracowania

**AUTOR OPRACOWANIA**  
Rzecznik Majątkowy  
**mgr inż. Katarzyna Małysz**  
Uprawnienia nr: 4913



Lublin, dnia 04 sierpnia 2014 r.

Spis treści

<b>OPERAT SZACUNKOWY</b> .....	<b>- 1 -</b>
<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	<b>- 2 -</b>
<b>1 PRZEDMIOT WYCENY</b> .....	<b>- 4 -</b>
1.1 PRZEDMIOT WYCENY .....	- 4 -
1.2 ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE) .....	- 4 -
1.3 CEL WYCENY.....	- 4 -
<b>2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....	<b>- 4 -</b>
2.1 PODSTAWY FORMALNE .....	- 4 -
2.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	- 4 -
2.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	- 5 -
2.4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	- 5 -
<b>3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>- 5 -</b>
3.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	- 5 -
3.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW .....	- 6 -
3.3 OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	- 6 -
<b>4 OPIS STANU TECHNICZNO UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>- 7 -</b>
4.1 OPIS OGÓLNY MIASTA .....	- 7 -
4.2 OPIS PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	- 7 -
<b>5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA</b> .....	<b>- 9 -</b>
5.1 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI .....	- 9 -
<b>6 ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO WYCENY</b> .....	<b>- 11 -</b>
<b>7 WYCENA NIERUCHOMOŚCI – DZ. EW. 12, OBR. 19, ARK. 10, ULICA DRÓGA MĘCZENNIKÓW MAJDANKA/KRAŃCOWA</b> .....	<b>- 11 -</b>
7.1 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	- 11 -
7.2 RODZAJ RYNKU LOKALNEGO.....	- 12 -
7.3 OKRES BADANIA CEN .....	- 12 -
7.4 ANALIZA RYNKU.....	- 12 -
7.5 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ .....	- 14 -
7.6 CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI – DZ. EW. NR 12 ORAZ NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ W ŚWIETLE CECH RÓŻNICUJĄCYCH .....	- 14 -
<b>8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE</b> .....	<b>- 15 -</b>
9.1 KLAUZULE .....	- 15 -
9.2 USTALENIA DODATKOWE.....	- 16 -
<b>10 ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>- 16 -</b>

## 1 PRZEDMIOT WYCENY

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

- województwo: lubelskie, powiat: M. Lublin, gmina: Lublin M., miejscowość Lublin
- obręb: 19 Majdan Tatarski, ark. mapy 10, działka ew. nr 12, pow. 1,0862 ha,
- KW LU [REDAKTOWANE]
- własność Gmina Lublin,

### 1.2 Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

### 1.3 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w drodze zamiany.

## 2 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

### 2.1 Podstawy formalne

- Zleceniodawca, zlecenie na oszacowanie wartości nieruchomości – Właszczyk Więckowski Nieruchomości Spółka Jawna, 20-103 Lublin, ul. Rusalka 6,
- Wykonawca – Katarzyna Małysz - Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 4913 w zakresie szacowania nieruchomości, nadane przez Ministra Infrastruktury dnia 15.10.2009r.

### 2.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 23.04.1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013r., poz. 707) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109) z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, ze szczególną starannością



właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

### 2.3 Podstawy metodologiczne

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2000r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001,
- „Wycena nieruchomości”, pod. Red. Prof. Zw. Dr hab. Józefa Hozera, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006r.,
- „Ile jest warta nieruchomość”, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Poltext, 2004,
- „Szacowanie nieruchomości”, Jerzy Dydenko, Wolters Kluwer, 2006,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

#### 2.3.1 Materiały źródłowe

- Księga wieczysta LU [REDAKCYJNE]
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa zasadnicza,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Umowa dzierżawy nr 97/GM/12,
- Wywiad terenowy i oględziny,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania.

### 2.4 Daty istotne dla wyceny

- |  |               |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia operatu szacunkowego             | 04.08.2014 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 04.08.2014 r. |
| • Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | 30.07.2014 r. |
| • Data dokonania oględzin                            | 30.07.2014 r. |

## 3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 3.1 Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest Księga Wieczysta nr LU [REDAKCYJNE] prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości:

Województwo: lubelskie  
Powiat: M. Lublin  
Gmina: Lublin M.  
Miejscowość: Lublin  
Numer działki: m.in. dz. ew. nr 12

Dział I-Sp: Spis spraw związanych z własnością: Brak wpisu

Dział II Własność: Gmina Miasto Lublin

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia: Brak wpisu

Dział IV Hipoteki: Brak wpisu

Do wyżej wymienione księgi wieczystej  
NIE złożono wniosków

Treść zapisów z księgi wieczystej znajduje się jako załącznik do niniejszego operatu  
szacunkowego w formie notatki z badania księgi wieczystej.

### 3.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo	lubelskie
Jednostka ewidencyjna	Lublin
Obręb ewidencyjny	19 Majdan Tatarski
Arkusze mapy	10
Nr działki	12
Powierzchnia [ha]	1,0862
Ul.	Krańcowa 107 (Dr. Męczenników Majdanka 30)
Właściciel	Gmina Lublin
Księga Wieczysta	146199
Budynek	Kiosk

Wg ewidencji gruntów na przedmiotowej nieruchomości znajduje się kiosk. Wg Umowy dzierżawy nr 97/GM/12 z dnia 22.05.2012r. art. 2 pkt. 1 – Dzierżawca jest właścicielem nakładów poniesionych na kiosk wybudowany i zinwentaryzowany na nieruchomości. Art. 4 pkt. 1- Za doprowadzenie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, mediów niezbędnych do funkcjonowania obiektu odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym jak i finansowym Dzierżawca. Umowa dzierżawy zawarta jest na czas określony do dnia 31.12.2016r.

Zapisy w księdze wieczystej zgodne w swej treści z zapisami w ewidencji gruntów.

*kserokopia dokumentów znajduje się w załącznikach*

### 3.3 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość położona jest na obszarze na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 359/XXII/2000 Rady Miasta w Lublinie z dnia 13.04.2000r.) nieruchomość znajduje się na terenie intensywnej urbanizacji.

## 4 OPIS STANU TECHNICZNO UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

### 4.1 Opis ogólny miasta

Lublin jest największym miastem wschodniej Polski i stolicą województwa lubelskiego. Leży na pograniczu Wyżyny Lubelskiej, Polesia i Podlasia, niedaleko wschodniej granicy Unii Europejskiej, obejmie teren o łącznej powierzchni 200 ha. Lublin jest miastem ludzi młodych, doskonale wyedukowanych, posługujących się swobodnie językami obcymi. Co czwarty mieszkaniec jest studentem. Pod względem liczby ludności Lublin jest dziewiątym w kolejności z największych miast w Polsce. Mieszka tu 348 450 mieszkańców (31 XII 2010). W 2006 stopa bezrobocia w Lublinie wynosiła 8,9% (dane wg GUS). Dużą grupę niezaliczaną oficjalnie do populacji Lublina stanowią niezameldowani studenci. Według szacunków opracowanych po rekrutacji 2007 liczba studentów kształtuje się na poziomie zbliżonym do 100 tysięcy, a sam Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej kształci prawie 30 tysięcy studentów wszystkich lat.

W strukturze lubelskiej gospodarki przeważają małe i średnie przedsiębiorstwa, które działają głównie w branży usługowo-handlowej. Znaczący wpływ na rozwój gospodarki lubelskiej mają fundusze unijne. Ich efektywne wykorzystanie przyczynia się do wzrostu konkurencyjności i innowacyjności przedsiębiorstw, a tym samym do zwiększenia zatrudnienia, rozwoju gospodarczego miasta i polepszenia standardu życia mieszkańców. Podstrefa Lublin stanowi integralną część Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK MIELEC, którą zarządza Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. Oddział w Mielcu. Podstrefa obejmujetereny typu „greenfield” zlokalizowane w południowo-wschodniej części miasta (w pobliżu planowanej obwodnicy miasta, węzła komunikacyjnego trasy ekspresowej S17 oraz lotniska). Jej obszar w chwili obecnej zajmuje ponad 118 ha gruntów. Głównym celem utworzenia Podstrefy Ekonomicznej w Lublinie było przyspieszenie rozwoju gospodarczego miasta, zmniejszenie skali bezrobocia, a także zwiększenie konkurencyjności przedsiębiorstw otwartych na innowacje. O atrakcyjności inwestycyjnej Lublina świadczy liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym, która przekracza 230 tys.

Lublin to liczący się w kraju i w świecie ośrodek akademicki z Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej i Katolickim Uniwersytetem Lubelskim, Europejskim Kolegium Polskich i Ukraińskich Uniwersytetów, licznymi wyższymi uczelniami zawodowymi oraz 100-tysięczną rzeszą studentów i barwnym Miasteczkiem Akademickim.

Miasto Wysokiej Kultury z Międzynarodowymi Konfrontacjami Teatralnymi, Międzynarodowym Festiwalem „Najstarsze Pieśni z Małej Europy”, Nieustającym Festiwalem Gitarowym, Nocą Kultury, Jarmarkiem Jagiellońskim, imprezami studenckimi i niszowymi. Lublin to również Stare Miasto z oryginalnym średniowiecznym układem przestrzennym oraz z XIV-wieczną Kaplicą Św. Trójcy ozdobioną malowidłami bizantyjsko-ruskimi z 1418 r. i wpisana obok Bazyliki Dominikanów i pomnika Unii Lubelskiej na listę skarbów europejskiego dziedzictwa kulturowego.

### 4.2 Opis przedmiotowej nieruchomości

Wycenie podlega nieruchomość gruntowa niezabudowana na którą składa się działka ewidencyjna o numerze: 12 o powierzchni 1,0862 ha, położona w obrębie 19 Majdan Tatarski, ark. 10.

#### 4.2.1 Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Nieruchomość leży w miejscowości Lublin przy ulicy Droga Męczenników Majdanka/Krańcowa. Zlokalizowana jest we wschodniej części miasta. Nieruchomość znajduje się około 5 km na wschód od centrum miasta.

### Lokalizacja



źródło: [www.geoportal.lublin.eu](http://www.geoportal.lublin.eu)

#### 4.2.1 Sąsiedztwo szacowanej nieruchomości

W bezpośrednim sąsiedztwie szacowanej nieruchomości znajdują się tereny zagospodarowane jako osiedle mieszkaniowe wielorodzinne oraz usługi towarzyszące zabudowie wielorodzinnej – markety osiedlowe, kościół, usługi oświaty. Działka graniczy od północy i wschodu z działkami zabudowanymi blokami wielorodzinnymi wysokimi i niskimi, od południa i zachodu z drogami miejskimi – ulicą Krańcową oraz Droga Męczenników Majdanka. Nieruchomość leży w centrum dzielnicy Majdan Tatarski przy ulicach o dużym natężeniu ruchu.

#### 4.2.2 Dojazd i dostęp do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości od strony ulic Droga Męczenników Majdanka i Krańcowa. Na działkę nie ma wykonanego bezpośredniego zjazdu z tych ulic.

#### 4.2.3 Wielkość i kształt działki

Wyceniana nieruchomość posiada kształt zbliżony do kwadratu o regularnych bokach. Długość nieruchomości wynosi około 112 m, szerokość wynosi około 90 m.

#### 4.2.4 Uzbrojenie terenu

Działka uzbrojona w sieć oświetleniową, sieć kanalizacyjną ogólnospławną. Uzbrojenie pełne w zasięgu wzdłuż ulic oraz na sąsiednich działkach.

#### 4.2.5 Opis nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa. Teren płaski, nieogrodzony. Działka na dzień wizji lokalnej stanowi skwer osiedlowy pomiędzy blokami wielorodzinnymi, z nasadzeniami drzew i krzewów ozdobnych oraz alejkami. Zieleń pielęgnowana okazjonalnie. Na nieruchomości znajduje się również budynek technicznego uzbrojenia terenu. W granicach przedmiotowej działki w jej północno-wschodnim narożniku znajduje się zabudowana działka nr 13 będąca własnością Skarbu Państwa oddana w użytkowanie wieczyste PGE Dystrybucja.

Na nieruchomości znajduje się kiosk, którego właścicielem jest dzierżawca wg. umowy dzierżawy z dnia 22.05.2012r. nr 97/GM/12.

## 5 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

W niniejszym operacie określono wartość rynkową WR nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

### 5.1 Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie „w dniu wyceny” stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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

### 5.1.1 Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- ✓ rynek jest w miarę stabilny,
- ✓ odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- ✓ nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

#### 5.1.1.1 Metoda korygowania ceny średniej

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen oraz określenie ich wag,
- 3) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{\min}$  i maksymalnej  $C_{\max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\text{śr}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$ ,
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$WR = C_{\text{śr}} \times \sum u_i ;$$

gdzie :  $u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

- 10) W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:
  - a) Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{\min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{\max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,
  - b) Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

- c) W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

## 6 ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO WYCENY

Dz. ew. 12, obr. 19, ark. 10 położona przy ulicy Droga Męczenników Majdanka/Krańcowa, leży w terenach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.* Nieruchomość leży w terenach objętych ustaleniami studium, jako tereny intensywnej urbanizacji, nie została wydana na nią decyzja o warunkach zabudowy. Aby inwestor mógł realizować na tej nieruchomości określone zamierzenie budowlane, musi wystąpić do Urzędu Miasta o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Według art. 61 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1; 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; pkt. 5 Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt.3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właścicielką jednostką organizacyjną a inwestorem.* Z uwagi, że działka ta graniczy z przynajmniej jedną działką zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz z uwagi na cytowaną powyżej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostanie wyceniona jako leżąca w terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Niemniej jednak dużym ograniczeniem w rozpoczęciu inwestycji na tej nieruchomości jest brak decyzji o warunkach zabudowy oraz możliwość długiego procesu związanego z uzyskaniem pozwolenia na budowę na takiej działce – między innymi zaskarżenia tej decyzji przez okolicznych mieszkańców, tak jak ma to miejsce w innych częściach miasta nieobjętych ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego – na przykład okolice ulicy Aleje Racławickie, ulica Spadochroniarzy i Weteranów. Drugim dość istotnym ograniczeniem jest znajdujący się na niej park osiedlowy z nasadzeniami drzew, które w przypadku inwestycji będą musiały zostać usunięte na koszt inwestora.

## 7 WYCENA NIERUCHOMOŚCI – DZ. EW. 12, OBR. 19, ARK. 10, ULICA DROGA MĘCZENNIKÓW MAJDANKA/KRAŃCOWA

### 7.1 Analiza i charakterystyka rynku

#### 7.1.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miasto Lublin, gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.



## 7.2 Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin jako tereny mieszkaniowe wielorodzinne.

## 7.3 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres do 3 lat poprzedzających wycenę z uwagi na lepsze zobrazowanie transakcji gruntami o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

## 7.4 Analiza rynku

Przyjęte do analizy transakcje można określić jako rynkowe, cechujące się wystarczającym podobieństwem i spójnością cech rynkowych, do wyjaśnienia zmienności cen na rynku. Transakcje te posłużyły do identyfikacji cech i ich wag oraz określenia empirycznego oraz estymowanego przedziału cenowego, który następnie posłużył do określenia kwotowych poprawek ze względu na różnicę stanu cech nieruchomości porównywanych i szacowanej.

Na terenie miasta Lublin ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną są bardzo rozproszone – kształtują się za 1m<sup>2</sup> powierzchni działki od ok. 100 zł do około 580 zł – jest to zdecydowana większość cen (ok. 97%).

Najniższe ceny osiągnęły grunty znajdujące się na wschodzie miasta, wzdłuż ulicy Droga Męczenników Majdanka. Jest to część miasta sąsiadująca z dawnymi robotniczymi dzielnicami – Tatary, Bronowice. Średnia cena jednostkowa nieruchomości sprzedawanych w tym rejonie to 139 zł/m<sup>2</sup> w 16 transakcjach. Drugim przedziałem cenowym są transakcje odbywające się w północnej części miasta Lublin – Rudnik oraz Willowa oraz w części południowej w obrębie Zemborzyce (rejon ulicy Nałkowskich). Transakcje w tych obrębach odbywały się za cenę od 120 zł/m<sup>2</sup> do 300 zł/m<sup>2</sup>, przy cenie średniej około 215 zł/m<sup>2</sup> (11 transakcji). Trzecim przedziałem cenowym są transakcje zawarte na popularnych osiedlach miasta Lublin z pełną infrastrukturą drogową – Czuby w obrębie Węglinek oraz Czechów w rejonie ulicy Koncertowej. Ceny w tych rejonach kształtowały się od 200 zł/m<sup>2</sup> do 550 zł/m<sup>2</sup> w 20 transakcjach przy cenie średniej 367 zł/m<sup>2</sup>. Najdroższe transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości położonych bliżej centrum miasta Lublin, na osiedlach w całości zagospodarowanych – drogi, zieleń osiedlowa, punkty handlowo-usługowe oraz oświatowe – rejon ulicy Mackiewicz, Fieldorfa oraz ulica Filaretów. Ceny kształtowały się w tym rejonie od 450 zł/m<sup>2</sup> do 802 zł/m<sup>2</sup> dla 4 transakcji przy cenie średniej 599 zł/m<sup>2</sup>.

Głównym czynnikiem decydującym o wartości gruntu jest lokalizacja. Poza tym cechami mającymi wpływ na wartość są również – otoczenie (charakter sąsiedztwa), infrastruktura (media, drogi, stopień zurbanizowania terenu) – wszystkie te cechy, które wpływają na poziom cen sprzedaży przyszłych lokali lub domów wzniesionych na danej działce.

Większość transakcji to obrót wolnorynkowy na rynku wtórnym, tylko kilka transakcji dotyczyło sprzedaży przez gminę w formie przetargu – poziom cen sprzedaży tego rodzaju gruntów w trybie przetargowym nie różni się od cen uzyskiwanych w transakcjach rynkowych – rynek wtórny.

Wszystkie transakcje dotyczyły obrotu prawem własności, nie było sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Wielkość powierzchni działki nie ma wpływu na wysokość jednostkowych cen transakcyjnych, ważną rolę odgrywa natomiast kształt działek, determinujący możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ponieważ grunty pod zabudowę mieszkaniową nabywane są praktycznie w 100% na cele inwestycji deweloperskich, decydujący wpływ na cenę gruntu ma ilość możliwej do wybudowania powierzchni użytkowej do sprzedaży (PUM). Wielkość tzw. PUM-u możliwego do wybudowania w bezpośredni sposób determinuje akceptowalną przez nabywcę cenę działki – w analizach deweloperskich przyjmuje się, że udział kosztu nabycia działki w cenie sprzedaży 1 m<sup>2</sup> PUM-u powinien kształtować się na poziomie maksymalnie kilkunastu procent. Ilość powierzchni użytkowej możliwej do zaprojektowania na danej działce zależy od ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, w związku z tym wyraźnie preferowane są przez inwestorów grunty dla których obowiązuje plan miejscowy lub wydano decyzję o warunkach zabudowy – grunty bez planu są bardziej niepewne (ryzykowne) i inwestorzy wymagają wyższej stopy zwrotu z inwestycji, co przekłada się na niższą akceptowalną cenę nabycia działki.



W obrębie 19 oraz 16 sąsiadującym, w którym leży przedmiotowa nieruchomość zaobserwowano tylko 5 transakcji gruntami w zasięgu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Były to transakcje gruntami o powierzchni od około 160 m<sup>2</sup> do 630 m<sup>2</sup> położonych w otoczeniu działek w zabudowie jednorodzinnej, stąd domniemywać można, że były zakupione w celu budowy domu jednorodzinnego. Ceny jednostkowe wyniosły od 106 zł/m<sup>2</sup> do 158 zł/m<sup>2</sup>. Dlatego nie zostały one uwzględnione w procesie wyceny.

Ponizej w tabeli przedstawiono transakcje prawem własności z terenu miasta Lublin przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (jego wschodniej części). Transakcje te odbywały się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wszystkie są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wydaje się zasadnym w kontekście wycenianych nieruchomości, wzięcie do porównań właśnie tych nieruchomości (patrz wyjaśnienia w pkt. 6 operatu).

Lp.	Data	Nr Rep.	Ulica	Cena transakcyjna	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena zł/m <sup>2</sup>
1	10.10.2013		Al. Witosa poblize	94 821	1 197	79,22
2	02.09.2011		Droga Męcz. Majdanka	1 388 995	14 621	95,00
3	12.09.2011		Al. Witosa poblize	684 500	6 850	99,93
4	07.11.2012		Droga Męcz. Majdanka poblize	309 100	3 091	100,00
5	26.11.2013		Al. Witosa poblize	231 400	2 314	100,00
6	07.09.2011		Droga Męcz. Majdanka	120 100	1 201	100,00
7	20.08.2013		Al. Witosa poblize	620 000	4 669	132,79
8	05.09.2011		Droga Męcz. Majdanka	1 395 400	10 142	137,59
9	07.06.2011		Droga Męcz. Majdanka	650 000	4 571	142,20
10	16.09.2011		Droga Męcz. Majdanka poblize	930 450	6 168	150,85
11	07.09.2011		Droga Męcz. Majdanka	462 675	2 985	155,00
12	08.02.2012		Gen. Skalskiego poblize	1 838 210	10 813	170,00
13	31.05.2011		Droga Męcz. Majdanka	463 610	2 506	185,00
14	31.05.2011		Droga Męcz. Majdanka	376 735	2 031	185,49
15	20.08.2013		Al. Witosa poblize	1 181 040	5 624	210,00

Badanie i wnikliwa analiza rynku lokalnego (preferencje rynkowe potencjalnych nabywców oraz badania sondażowo-ankietowe), interesującego nas typu nieruchomości niezabudowanych wykazała, że na ceny rynkowe wpływają następujące cechy nieruchomości, które wraz z ich gradacją przedstawiono w tabeli poniżej:

<b>Lokalizacja w strefie, atrakcyjność położenia 30%</b>	
Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy głównym trakcie komunikacyjnym miasta – ulica Droga Męczenników Majdanka – łatwiejszy dostęp do komunikacji miejskiej oraz terenów zagospodarowanych
Średnia	Nieruchomość położona w głębi terenu, słabo widoczna z drogi głównej
<b>Dostęp komunikacyjny i dojazd 20%</b>	
Korzystny	Dojazd główną drogą publiczną urządzoną
Niekorzystny	Dojazd z drogi nieurządzonej
<b>Kształt 25%</b>	
Korzystne	Wielobok foremny, prostokąt – bardzo dobre warunki zabudowy
Niekorzystne	Trójkąt lub wydłużony prostokąt – słabe warunki zabudowy (konieczność zakupu działek sąsiednich)
<b>Dokumenty planistyczne 25%</b>	
Korzystne	Nieruchomość posiada aktualny plan zagospodarowania przestrzennego
Niekorzystne	Nieruchomość leży w terenie nieobjętym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w terenie objętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, brak wydanej decyzji o warunkach zabudowy

#### 7.4.1 Trend czasowy

W badanym okresie nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę wartości podobnych nieruchomości. W związku z powyższym nie przyjęto poprawki z tego tytułu (tzw. trendu czasowego).

#### 7.4.2 Założenia przyjęte do analizy :

- o do dalszej wyceny nieruchomości przyjęto transakcje od 3 – 13 z powyższej tabeli.
- o jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
- o do analizy nieruchomości gruntowych niezabudowanych wybrano 11 transakcji z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
  - cena minimalna C<sub>min</sub> : 99,93 zł/m<sup>2</sup>
  - cena maksymalna C<sub>max</sub> : 185,00 zł/m<sup>2</sup>
  - cena średnia : 133,94 zł/m<sup>2</sup>
  - ΔC= C<sub>max</sub>-C<sub>min</sub> : 85,07 zł/m<sup>2</sup>

#### 7.5 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

**Cena minimalna** – Lublin, Al. Witosa poblize, działka (własność), obszaru 6 850 m<sup>2</sup>, przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną. Działka z dostępem do drogi publicznej gruntowej, w otoczeniu działek niezabudowanych, zabudowa na działkach w dalszej odległości, działka o kształcie wydłużonego prostokąta. Działka położona w głębi osiedla, z dala od drogi głównej urządzonej. Działka w terenie na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Cena transakcyjna 684 500 zł z września 2011r., cena 1 m<sup>2</sup> na poziomie 99,93 zł/m<sup>2</sup>. Nr .

**Cena maksymalna** – Lublin, Droga Męczenników Majdanka, działka (własność), obszaru 2506 m<sup>2</sup>, przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną. Działka z dostępem do drogi asfaltowej – Drogi Męczenników Majdanka, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów urządzonych jako osiedle mieszkaniowe wielorodzinne, działka o kształcie prostokąta. Działka w terenie na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Cena transakcyjna 463 610 zł z maja 2011r., cena 1 m<sup>2</sup> na poziomie 185,00 zł/m<sup>2</sup>. Nr .

#### 7.6 Charakterystyka wycenianej nieruchomości – dz. ew. nr 12 oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w świetle cech różnicujących

Cechy	Nieruchomość wyceniana	Nier. o cenie min	Nier. o cenie max
Lokalizacja	bardzo dobra	średnia	bardzo dobra
Dostęp komunikacyjny i dojazd	korzystny	niekorzystny	korzystny
Kształt	korzystny	niekorzystny	korzystny
Dokumenty planistyczne	niekorzystny	korzystny	korzystny

##### 7.6.1 Procedura szacowania

Obliczenie brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{sr}} = 99,93 / 133,94 = 0,746 \text{ granica dolna sumy współczynników korygujących}$$

$$C_{\max}/C_{\text{sr}} = 185,00 / 133,94 = 1,380 \text{ granica górna sumy współczynników korygujących}$$

Na podstawie informacji o ich cechach mających wpływ na wartość rynkową oraz badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono wagi cech rynkowych (procentowy udział poszczególnych cech wyeksponowanych na rynku, mających wpływ na wartość nieruchomości), które zostały przedstawione w tabeli.

L.p.	Rodzaj cechy (atrybut)	Waga Cechy %	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynników korygujących
1.	Lokalizacja	30%	0,414 – 0,224	0,414
2.	Dostęp komunikacyjny i dojazd	20%	0,276 – 0,149	0,276
3.	Kształt	25%	0,345 – 0,187	0,345
4.	Dokumenty planistyczne	25%	0,345 – 0,187	0,029*
		100%	1,380 - 0,746	1,064

\* obliczono poprzez ekstrapolację z uwagi na cechę gorszą od nieruchomości o cenie minimalnej

Wartość prawa własności 1m<sup>2</sup> nieruchomości wynosi:

$$133,94 \text{ zł/m}^2 \times 1,064 = 142,51 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

$$142,51 \text{ zł/m}^2 \times 10862 \text{ m}^2 = 1\,547\,943,62 \text{ zł, w zaokrągleniu } 1\,547\,900 \text{ zł}$$

## 8 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu sprzedaży w drodze zamiany. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody porównywania parami oraz korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

**1 547 900 zł, słownie: jeden milion pięćset czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset złotych**

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Wartość rynkowa nieruchomości zawiera się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku.

## 9 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

### 9.1 Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach,
- **Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,**

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

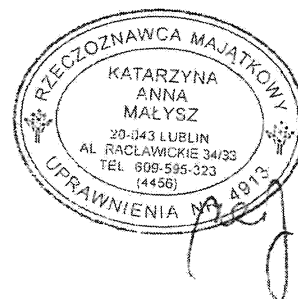
#### 9.2 Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

#### 10 ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Notatka z badania księgi wieczystej
- Wypis z ewidencji gruntów
- Mapa zasadnicza
- Umowa dzierżawy

**AUTOR OPRACOWANIA**  
Rzecznawca Majątkowy  
**mgr inż. Katarzyna Małysz**  
Uprawnienia nr: 4913



Lublin, 04 sierpnia 2014r

Dokumentacja fotograficzna



Załącznik nr 2

Notatka z badania księgi wieczystej

Notatka z badania księgi wieczystej nr LU [REDAKTOWANE] prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych na dzień 30.07.2014r.:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

<b>Dział I Oznaczenie nieruchomości:</b> Województwo: lubelskie Powiat: M. Lublin Gmina: Lublin M. Miejscowość: Lublin Numer działki: m.in. dz. ew. nr 12
<b>Dział I-Sp: Spis spraw związanych z własnością:</b> Brak wpisu
<b>Dział II Własność:</b> Gmina Miasto Lublin
<b>Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia:</b> Brak wpisu
<b>Dział Hipoteki:</b> Brak wpisu

Do wyżej wymienione księgi wieczystej  
NIE złożono wniosków

Lublin, 30 lipiec 2014 r.  
miejscowość i data

Katarzyna Małysz , nr upr. 4913  
podpis Rzeczoznawcy Majątkowego



# URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Geodezji

20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

tel. 81 466 21 00

WOJEW. : LUBELSKIE  
GMINA : LUBLIN  
OBREB : 19-MAJDAN Tatarski

Nr rej. grunt.: G.32-1  
Nr Rep. K.W. : GG.LUBLIN-4310/94 KW 146199 (2000-10-02)

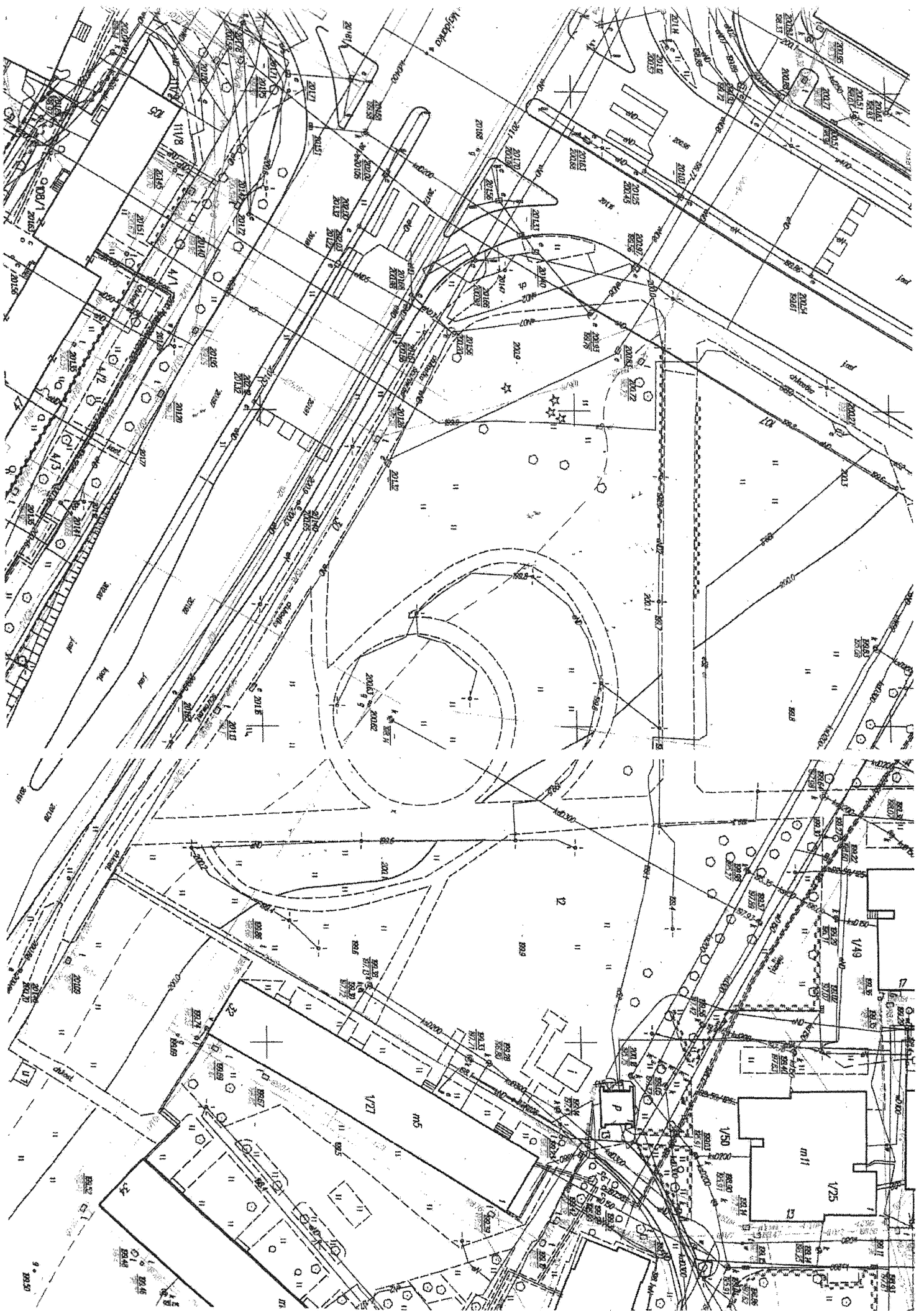
## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW

LP= 1 GMINA LUBLIN  
20-071 LUBLIN  
ul. Wieniawska 14  
WŁAŚCICIEL  
GR.REJ.= 04.1

NUMER		BLIŻSZE OKREŚLENIE POŁOŻENIA	Nr KONT. Rodz. UŻYT.	KLASA UŻYT.	POWIERZCHNIA	
MAPY	DZIAŁKI				UŻYTKÓW	DZIAŁKI
10	12	ul. Krańcowa 107 {DR. MECZYN. MAJDANKA 30} Budynek: KIOSK (nr0019.AR.10.12.1.BUD) (Odrębna jednostka budynkowa: B.99977) Adres: ul. Krańcowa 107			1.0862	
		138/2007 dt. 2007/08/01	5004-BZ		1.0862	
RAZEM powierzchnia DZIAŁEK=					1.0862	
Powierzchnia JEDNOSTKI REJESTROWEJ=					8.2982	

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Anna Klocek*  
Inspektor Wydziału Geodezji





## UMOWA DZIERŻAWY

97/GM/13/16 Kotłowiec

2012-07-03

zawarta w dniu 22.05.2012r. pomiędzy Gminą Lublin reprezentowaną przez: Arkadiusza Ligęzę - Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin, zwaną w dalszej części niniejszej umowy Wydzierżawiającym, a

zwaną w dalszej części niniejszej umowy Dzierżawcą,

### § 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomości stanowiącą własność Gminy Lublin położoną w Lublinie przy ul. Krakowskiej, o powierzchni około 10 m<sup>2</sup>, stanowiącą część działki nr 12 (obr. 19, ark. 10) uregulowanej w KW 146199, zaznaczoną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy z przeznaczeniem pod kiosk handlowy.

2. Umowa wiąże strony od dnia 01.01.2012r. do dnia 31.12.2016r.

### § 2

1. Dzierżawca oświadcza, że jest właścicielem nakładów poniesionych na kiosk wybudowany i zaინwentaryzowany na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego.

2. Dzierżawca jest zobowiązany użytkować przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 1, utrzymywać zlokalizowany na nim pawilon gastronomiczny w należytym stanie technicznym oraz wykonywać swoje prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki.

3. W razie wątpliwości powierzchnię oraz granice przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 ust. 1 winien określić i wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta z zastrz. ust. 4.

4. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalały, że dokonane w drodze aneksu ewentualne zmiany umowy w w związku z § 1 ust. 3 będą obowiązywać od dnia złożenia przez Dzierżawcę stosownego wniosku udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

### § 3

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot umowy wymieniony w § 1 obliczony w stosunku miesięcznym wynosi plus obowiązujący podatek VAT.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz z dołu w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto Nr. 8212401503111001001254090 BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. w Warszawie - V Oddział w Lublinie.  
W przypadku niedotrzymania terminu płatności należone będą ustawowe odsetki - z zastrz. ust. 3.

3. Czynsz dzierżawny należy za okres od dnia obowiązywania umowy do końca miesiąca kalendarzowego, w którym umowa została zawarta, Dzierżawca jest zobowiązany uiszczyć w terminie do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dacie zawarcia umowy. W przypadku niedotrzymania terminu płatności należane będą ustawowe odsetki.

4. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik inflacji określony przez GUS. Aktualizacja czynszu nie wymaga formy aneksu do umowy dzierżawy lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego dokonanego do końca I półrocza danego roku kalendarzowego i jest skuteczna od początku tego roku.

5. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się wnieść na rzecz Wydzierżawiającego kaucję w kwocie Kaucja winna wpłynąć na konto Wydzierżawiającego, o którym mowa w ust. 8 najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

6. Kaucja, o której mowa w ust. 5, w przypadku pozostawania Dzierżawcy w zwłoka w płatności czynszu dzierżawnego, zostanie zaliczona wraz z odsetkami powstałymi na opiewającym rachunku bieżącym w banku obsługującym Wydzierżawiającego, na poczet ewentualnych zaległości czynszowych Dzierżawcy lub innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

7. Kaucja, o której mowa w ust. 5, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i uregulowania wszelkich zobowiązań wobec Wydzierżawiającego zostanie Dzierżawcy zwrócona w terminie 7 dni od dnia protokolarnego wydania nieruchomości Wydzierżawiającemu wraz z odsetkami powstałymi z tytułu zdeponowania jej na rachunku bieżącym w banku obsługującym Wydzierżawiającego.

8. Kaucja winna być wpłacona na konto Urzędu Miasta Lublin w Banku PEKO S.A. V Oddział Lublin nr 69 1240 1503 1111 0010 0125 4407.

9. Kwota kaucji podlegać będzie oprocentowaniu tak jak rachunki bieżące w banku obsługującym Wydzierżawiającego a powstałe z tego tytułu odsetki zostaną zwrócone na konto Dzierżawcy.

### § 4

1. Za doprowadzenie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, mediów niezbędnych do funkcjonowania obiektu odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym jak i finansowym Dzierżawca.

2. Stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują opłat z tytułu dostarczenia do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp. Za ww. świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiedzialnie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami zawartymi z dostawcami mediów.

3. Na Dzierżawcy spoczywa odpowiedzialność cywilno-odszkodowawcza z tytułu nieszcześliwych zdarzeń losowych zaistniałych na przedmiocie dzierżawy.

§ 5

1. Bez pisemnej zgody Wyzdierzawiającego - Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić, podnajmować lub zawierać innych umów obligacyjnych.

2. Bez pisemnej zgody Wyzdierzawiającego oraz organu administracji budowlanej Dzierżawca nie ma prawa budować żadnych budynków i innych urządzeń na dzierżawionym gruncie oraz dokonywać remontów, adaptacji i modernizacji istniejącego na gruncie klaszku.

3. W razie naruszenia powyższych obowiązków, postanowień § 2 ust. 2, § 3 ust. 3, § 6 niniejszej umowy oraz pozostawienia Dzierżawcy w złości w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, jak również naruszenia innych postanowień niniejszej umowy Wyzdierzawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 6

Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania należącego porządku na przedmiocie umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym do zawarcia stosownych umów na wywóz śmieci z podmiotami świadczącymi tego typu usługi.

§ 7

1. Strony zgodnie ustalały, że zawierają umowę pod warunkiem rozwiązania, którym jest niezbędność przedmiotu dzierżawy pod inwestycje mieszkaniowe, modernizację lub zmianę Wyzdierzawiającego rozporządzenia nim w inny sposób. W takim wypadku umowa ulega rozwiązaniu przez Wyzdierzawiającego za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 5 ust. 3 w terminie 14 dni a w pozostałych przypadkach w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zabierać odłączalne od gruntu nakłady własne (klosk), doprowadzić gruntu do stanu pierwotnego i przekazać go Wyzdierzawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego usunięcia klaszku z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź jego eksmisji wykonanej z powództwa Wyzdierzawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wyzdierzawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200%, kwoty netto czynszu przypadającej za ostatni umowny okres płatności plus obowiązujący podatek VAT.

4. Wyzdierzawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nieodłączalnych od gruntu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy ani na doprowadzenie go do stanu pierwotnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy z uwzględnieniem ust. 2 i 3.

5. Wyzdierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy dzierżawy przed upływem terminu określonego w § 1 ust. 2 z powodu utraty, z przyczyn niezależnych od jego woli, prawa własności do przedmiotu dzierżawy, w szczególności nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę

nakładów na przedmiot dzierżawy. Postanowienie to nie określa sytuacji prawnej Dzierżawcy względem osoby, która stała się właścicielem nieruchomości w następstwie jej utraty przez Gminę w warunkach określonych w zdaniu 1.

6. W przypadku woli Dzierżawcy zawarcia po wygaśnięciu niniejszej umowy, ponownej umowy dzierżawy nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, Dzierżawca może powiadomić o tym fakcie Wyzdierzawiającego poprzez złożenie, nie później niż na 3 miesiące przed wygaśnięciem niniejszej umowy, pisemnego wniosku o dzierżawę wraz z wymaganymi w tym zakresie dokumentami i pozwoleniami.

§ 8

Wyzdierzawiający ma prawo do kontroliowania przedmiotu umowy w każdym czasie w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 9

Podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy pokrywa Dzierżawca.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

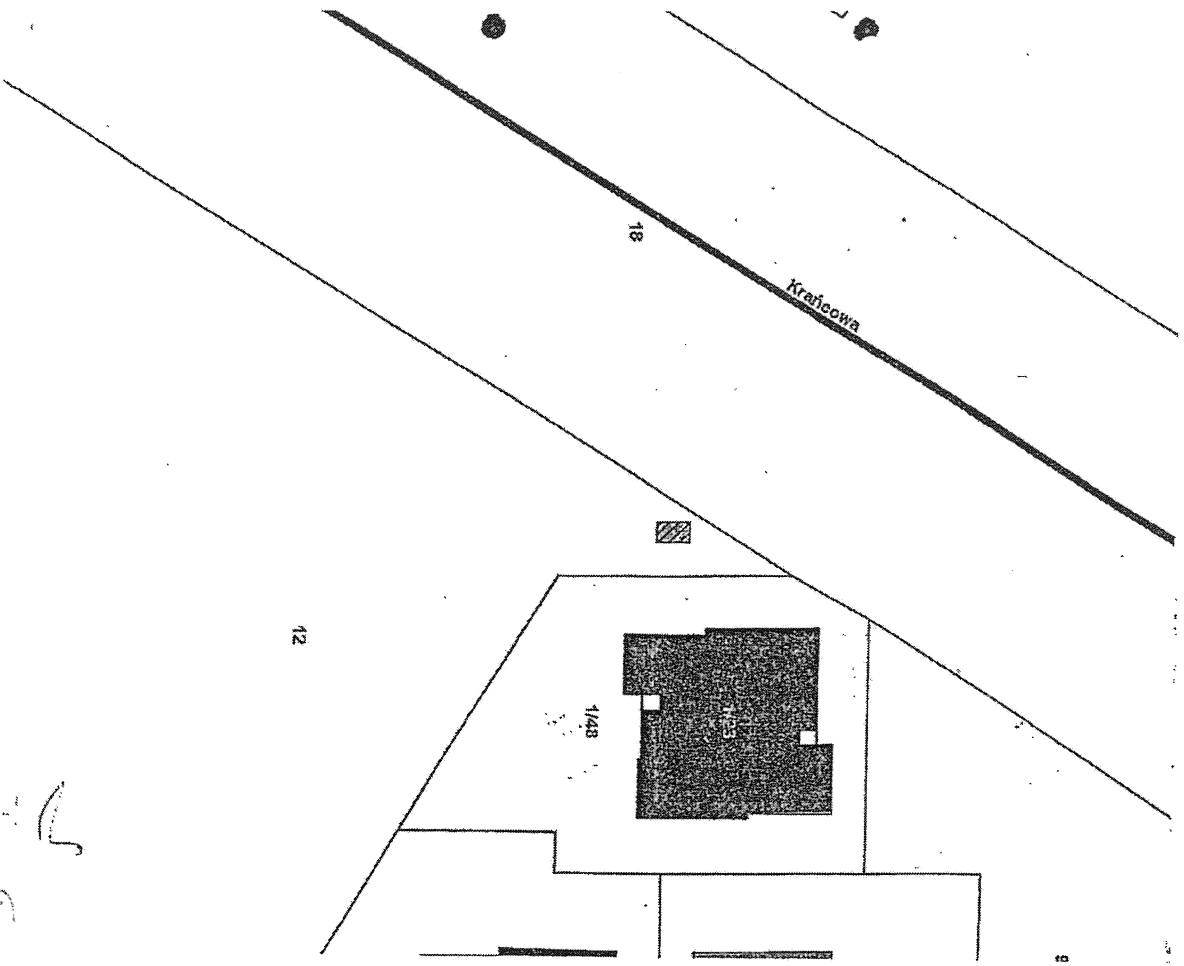
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej. Dla rozstrzygnięcia sporów na tle niniejszej umowy właściwe są Sądy Powiatowe w Lublinie.

§ 12

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wyzdierzawiającego.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:



Handwritten scribbles or initials in the bottom right corner of the page.