

Sygn. Akt XVIII GUP 113/21

OPERAT SZACUNKOWY

stanowiący opinię sądową w sprawie w postępowaniu upadłościowym
Perkun Investment Sp. z o.o.

Zlecający	Syndyk Marcin Krzemiński
Przedmiot opinii	województwo: lubelskie powiat: Lublin Miasto gmina: Lublin miejscowość: Lublin obręb geodezyjny: 0008 Dzbenin adres: ul. Chabrowa 2B lok. GW1 Księga wieczysta lokalu: LU11/00336580/1 Księga wieczysta gruntu: LU11/00050172/9 Prowadzona przez: Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych
Autor opinii	Wojciech Herbreder biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym w Białymstoku z zakresu szacowania nieruchomości Nr uprawnień zawodowych 4776 Tel. +48 725 88 08 08

Białystok, 13.10.2021 roku

BIEGŁY SĄDOWY
w zakresie szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Białymstoku
mgr Wojciech Herbreder

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy metodyczne	4
3.4. Narzędzia i oprogramowanie	5
3.5. Źródła danych merytorycznych	5
3.6. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	5
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
4.1. Stan prawny	5
4.2. Oznaczenie nieruchomości gruntowej	15
4.3. Przeznaczenie terenu	15
4.4. Lokalizacja i otoczenie	16
4.5. Opis przedmiotu wyceny.....	17
4.6. Dostęp do drogi publicznej	20
5. SPOSÓB WYCENY	20
Określone wartości.....	20
Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny	21
Zastosowane metody określenia wag cech rynkowych.....	22
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	22
7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	24
7.1. Trend czasowy.....	24
7.2. Wagi cech rynkowych	26

7.3. Określenie aktualnej wartości rynkowej	27
7.4. Wartość dla wymuszonej sprzedaży	30
8. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU	30
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	31
10. ZAŁĄCZNIKI	31

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opinii jest nieruchomość lokalowa położona w miejscowości Lublin, gm. Lublin, powiat Lublin Miasto, województwo lubelskie, ul. Chabrowa 2B lok. GW1. Nieruchomość składa się z lokalu garażowego wraz z udziałem 87525/665548 w częściach wspólnych budynku i gruncie.

Dla prawa do lokalu Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00336580/1.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności udziału 13/54 w nieruchomości wg stanu i cen aktualnych wraz z prawem wyłącznego korzystania z 11 miejsc parkingowych oraz z komórki lokatorskiej.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Ustalenie wartości przedmiotu wyceny do postępowania upadłościowego w sprawie Sygn. Akt XVIII GUP 113/21.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną opracowania niniejszej opinii jest zlecenie wydane przez Syndyka masy upadłości Perkun Investment Sp. z o.o. Marcina Krzemińskiego z dnia 15.09.2021 roku w sprawie Sygn. Akt XVIII GUP 113/21.

3.2. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1990 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) z późniejszymi zmianami;
3. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) z późniejszymi zmianami;
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147) z późniejszymi zmianami;
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 532);
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1228 z późniejszymi zmianami);
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555).

3.3. PODSTAWY METODYCZNE

1. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
2. J. Dydenko (red.), Szacowanie nieruchomości, Wydanie 4, Wolters Kluwer 2020,
3. J. Dydenko, T. Telega, Wycena nieruchomości. Komentarz do niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wydanie 2, Wolters Kluwer 2018,
4. M. Żak, Wycena nieruchomości, CH Beck 2014;

5. R. Gaca, Zastosowanie nieparametrycznych metod statystycznych w praktyce wyceny, Biuletyn nr 7, PTRM 2018;
6. Z. Adamczewski, Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości: podejście porównawcze, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej 2006;
7. S. Żróbek (red.), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra 2005.

3.4. NARZĘDZIA I OPROGRAMOWANIE

1. QGIS ver. 3.16;
2. Dane Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w zakresie usług WMS i WMTS dla danych przestrzennych zgromadzonych w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym;
3. Microsoft Office 365 (Word, Excel, Access, One Drive);
4. System bazodanowy Pricebook 2020;
5. Content Control Tools ver. 3.5;
6. Arkusz RG Wycena 1.0.n;

Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniu korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus”, opracowanych przez R. Gaca i E. Sawiów opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i Nr 83/2014.

3.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Akta sprawy Sygn. Akt XVIII GUP 113/21;
2. Księga wieczysta nr LU11/00336580/1 i LU11/00050172/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych;
3. Oględziny nieruchomości dnia 7.10.2021 roku;
4. Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin;
5. Informacje z rejestru gruntów;
6. Informacje o cenach transakcyjnych;
7. Informacje i dane własne autora opracowania.

3.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego	13.10.2021
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	13.10.2021
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	13.10.2021
Data wizji lokalnej	07.10.2021

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie urzędowej księgi wieczystej nr LU11/00336580/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta obejmuje lokal niemieszalny położony w miejscowości Lublin, ul. Chabrowa 2B lok. G1, o łącznej powierzchni 875,25 m². Z nieruchomością związany jest udział 87525/665548 w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części wspólne budynku i prawo do gruntu.

Właścicielem udziału 13/54 w nieruchomości, zgodnie z działem II jest PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ. Podstawę wpisu stanowiła umowa sprzedaży Rep. A nr 1550/2016 z dnia 9.05.2016 roku.

Dział III zawiera wpisy:

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		1	5	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		JUSTYNA I SEBASTIAN MAŁŻONKOWIE SZYMALA UPRAWNIENI SĄ DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI Z KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-18 O POW. 3,93 M2		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	JUSTYNA SZYMALA , ANDRZEJ, KRYSZYNA, 86091902762		
	Lp. 2.	SEBASTIAN JAKUB SZYMALA , ARKADIUSZ, WIESŁAWA, 82081703234		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		2	8	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		PIOTR KUSIAK I JUSTYNA ŻELEŹNIK UPRAWNIENI SĄ DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 25 O POW. 12,50 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-1 O POW. 3,49 M2		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	PIOTR DARIUSZ KUSIAK , ANDRZEJ, HANNA, 85042702055		
	Lp. 2.	JUSTYNA ŻELEŹNIK , HENRYK, HALINA, 85092301549		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		3	10, 57	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		RAFAŁ JANKOWSKI UPRAWNIONY JEST DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 21 O POW. 12,50 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-9 O POW. 3,19 M2		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	RAFAŁ PIOTR JANKOWSKI , RYSZARD, HALINA, 87102603052		

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4	12
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		MAŁŻONKOWIE ZBIGNIEW MATRASZEK I MAGDALENA KUZIOŁA-MATRASZEK UPRAWNIENI SĄ DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 19 O POW. 12,75 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-6 O POW. 3,07 M2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człón nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp.	MAGDALENA AGNIESZKA KUZIOŁA MATRASZEK, 1. LESZEK, KRYSZYNA, 82101702368 Lp. 2. ZBIGNIEW ANDRZEJ MATRASZEK , ANDRZEJ, ELŻBIETA, 81050800772	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		5	14
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ILONA I PIOTR MAŁŻONKOWIE JABŁOŃSCY UPRAWNIENI SĄ DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 14 O POW. 12,50 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-5 O POW. 2,77 M2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp.	PIOTR JABŁOŃSKI , JAN, LUDMIŁA, 85021803892 1. Lp. 2. ILONA JABŁOŃSKA , JÓZEF, HENRYKA, 86041502721	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		6	16
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		MAGDALENA SZWED UPRAWNIONA JEST DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 13 O POW. 12,50 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-4 O POW. 3,17 M2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp.	MAGDALENA SZWED , WŁADYSŁAW, ELŻBIETA, 1. 63011500383	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		7	19, 58, 60
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		JAKUB WOJCIECH CHMIEL UPRAWNIONY JEST DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 16 O POW. 12,50 M2	

		ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-10 O POW. 4,40 M2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp.	JAKUB WOJCIECH CHMIEL , DARIUSZ, WIESŁAWA,	
	1.	89050907253	
	Lp.	MAGDALENA MARZENA CHMIEL , TADEUSZ,	
	2.	MAŁGORZATA, 89121512580	
Lp.	---		Nr
8.			podstawy
Numer wpisu		8	wpisu
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	23, 31,
Treść wpisu		PAWEŁ POWIERŻA UPRAWNIONY JEST DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 24 O POW. 12,50 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-20 O POW. 1,97 M2	32
Rodzaj zmiany	Lp.	DOKONANO ZMIANY W POLU 3.4.1.2	
	1.		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp.	PAWEŁ POWIERŻA , TOMASZ, KRYSZYNA,	
	1.	84020702072	
Lp.	---		Nr
9.			podstawy
Numer wpisu		9	wpisu
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	25, 53
Treść wpisu		ROSZCZENIE WYNIKAJĄCE ZE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ, POLEGAJĄCE NA TYM, ŻE EWA ADAMSKA UPRAWNIONA JEST DO KORZYSTANIA NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NUMER 23 O POW. 12,55 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ NR K-21 O POW. 4,82 M2	
Rodzaj zmiany	Lp.	W POLU 3.4.1.2 DOKONANO ZMIANY TREŚCI ROSZCZENIA	
	1.		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp.	EWA ADAMSKA , EUGENIUSZ, IRENA, 60032900107	
	1.		
Lp.	---		Nr
10.			podstawy
Numer wpisu		10	wpisu
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	28, 42
Treść wpisu		WOJCIECH I AGNIESZKA MAŁŻONKOWIE BOBER MAJĄ PRAWO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 26 ORAZ POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO NR K-17 O POW. 4,40 M2	
Rodzaj zmiany	Lp.	W POLU 3.4.1.2 DOKONANO ZMIANY WPISU POPRZECZ WYKREŚLENIE MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 17 I WPIS MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 26	
	1.		

Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	AGNIESZKA MARIA BOBER , JAN, FELIKSA, 67090809885	
		Lp. 2.	WOJCIECH WŁADYSŁAW BOBER , WŁADYSŁAW, MARIA, 61042307490	
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			11	30
Rodzaj wpisu			ROSZCZENIE	
Treść wpisu			WOJCIECH I AGNIESZKA MAŁŻONKOWIE BOBER MAJĄ PRAWO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 18 O POW. 17,55 M2	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	AGNIESZKA MARIA BOBER , JAN, FELIKSA, 67090809885	
		Lp. 2.	WOJCIECH WŁADYSŁAW BOBER , WŁADYSŁAW, MARIA, 61042307490	
Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			12	34, 37
Rodzaj wpisu			ROSZCZENIE	
Treść wpisu			PRZEMYSŁAW KURYGA MA PRAWO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 12 I KOMÓRKI LOKATORSKIEJ NR K-3	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	PRZEMYSŁAW KURYGA , MAREK, MAŁGORZATA, 89110206399	
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			13	40
Rodzaj wpisu			ROSZCZENIE	
Treść wpisu			RAFAŁ WARYSZAK MA PRAWO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 9 I KOMÓRKI LOKATORSKIEJ NR 12	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	RAFAŁ WARYSZAK , JAROSŁAW, BEATA, 90010303778	
Lp. 14.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			14	44
Rodzaj wpisu			ROSZCZENIE	
Treść wpisu			JAN JERZY ORAZ TERESA MAŁŻ. PĘKAŁA MAJĄ PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 3 I KOMÓRKI LOKATORSKIEJ NR K-14	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	JAN JERZY PĘKAŁA , STANISŁAW, MARTA, 50020107414	
		Lp. 2.	TERESA PĘKAŁA , JAN, BARBARA, 54100306287	

Lp. 15.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		15		46, 48, 49
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		KATARZYNA BARSZCZ MA PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 27 I KOMÓRKI LOKATORSKIEJ K-15		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	KATARZYNA BARSZCZ, MIROŚLAW, IRENA, 88040816502	
Lp. 16.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		17		52, 59, 65
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z NIERUCHOMOŚCI, Z UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 15/54 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO PERKUN INVESTMENT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z WNIOSKU WIERZycIELA WILLA DEVELOPER ZIELONKA SP. Z O.O. SP. K. Z SIEDZIBĄ W WOŁOMINIE		
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 1 ORAZ UDZIAŁ NR 25		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2. DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 21/20	
		Lp. 2.	W POLU 3.4.1.3. DODANO NUMER UDZIAŁU W PRAWIE	
Lp. 17.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		18		54
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE		
Treść wpisu		WALDEMAR MICHAŁ KOWALSKI I OLIMPIA MARIA KOWALSKA UPRAWNIENI SĄ DO KORZYSTANIA, NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI, Z MIEJSC POSTOJOWYCH NR 7 O POW. 12,50 M2 I NR 8 O POW. 12,50 M2 ORAZ KOMÓRKI LOKATORSKIEJ (POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO) NR K-13 O POW. 3,99 M2		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		Lp. 1.	WALDEMAR MICHAŁ KOWALSKI, MIECZYŚLAW, MARIA, 76090404594	
		Lp. 2.	OLIMPIA MARIA KOWALSKA, JANUSZ, MARIA, 85020303881	
Lp. 18.	---			Nr podstawy wpisu

Numer wpisu	19		65
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O PRAWO DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 28 I KOMÓRKI LOKATORSKIEJ NR K-19		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp.	1. ARKADIUSZ GÓRCZYŃSKI , MARIAN, JADWIGA, 68091002697	

Dział IV zawiera wpisy

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3, 35, 38, 51, 66
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	9750837,81 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI SIEDEM 81/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp.	1	
	1.		
	Lp.	18	
	2.		
	Lp.	25	
	3.		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp.	1	
	1.	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTOWEJ, UMOWA KREDYTOWA NR U0002792166616 O KREDYT NIEODNAWIALNY NA FINANSOWANIE BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI Z DNIA 4 LUTEGO 2015R.	
Pierwszeństwo	Lp.	1	
	1.	ROSZCZENIE ALIOR BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 9 750 837,81 ZŁ NA MIEJSCE CAŁKOWICIE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO KWOTY 2 941 000,00 ZŁ WPISANĄ NA PIERWSZYM MIEJSCU - POD NR 5 NA RZECZ BANKU POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. ODDZIAŁ REGIONALNY W LUBLINIE Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 5715912/5/K/RE/14 ORAZ KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 5715912/6/K/RB/14 Z DNIA 3 LUTEGO 2014R.	
Księga współobciążona	Lp.	1	
	1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	
		LU11 / 00050172 / 9 6	
Inne informacje	UDZIAŁ DO 2/54 CZĘŚCI PRZYSŁUGUJĄCY KATARZYŃNIE BARSZCZ WPISANY POD NR 21 ZOSTAŁ ZWOLNIONY Z OBCIĄŻENIA NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 9750837,81 ZŁ		
	UDZIAŁ DO 2/54 CZĘŚCI PRZYSŁUGUJĄCY TERESIE I		

		JANOWI MAŁŻ. PEKALA WPISANY POD NR 20 ZOSTAŁ ZWOLNIONY Z OBCIĄŻENIA NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO KWOTY 9750837,81 ZŁ		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 DODANO NUMER UDZIAŁU W PRAWIE		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ALIOR BANK S.A., WARSZAWA, 14138714200000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	296250,00 (DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	16		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR: U/0049738069/0001/2015/2800 Z DNIA 01 LUTEGO 2016R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338095 / 8	
		Nr hipoteki	1	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010778878		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			61, 62, 66
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	259000,00 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1		
	Lp. 2.	25		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 20 LUTEGO 2017 R., REP. 1759/2017.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.6 DODANO NUMER UDZIAŁU W PRAWIE		
Wierzyciel hipoteczny				

Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	MARCIN MIROSZ, HENRYK, HALINA, 54041804457
---	-----------	--

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie urzędowej księgi wieczystej nr LU11/00050172/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga wieczysta obejmuje działkę nr 15/7, 15/1, 15/2 położoną w miejscowości Lublin o łącznej powierzchni 0,5058 ha.

Właścicielem nieruchomości, zgodnie z działem II jest Willa Developer Radzymin Sp. z o.o. Spółka Komandytowa w udziale 432699 /665548 oraz właściciele wyodrębnionych lokali.

Dział III zawiera wpisy:

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2	3
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		PRAWO UŻYTKOWANIA NA CZAS NIEOZNACZONY USTANOWIONE NIEODPŁATNIE WYKONYWANIE KTÓREGO OGRANICZONE BĘDZIE DO UŻYWANIA W NIEZBĘDNYM ZAKRESIE PRZEZ OSOBY ZATRUDNIONE PRZEZ UŻYTKOWNIKA - PASA GRUNTU O SZER. 1 METRA BIEGNĄCEGO OD DZIAŁKI NR 17/2 WZDŁUŻ POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ GRANICY DZIAŁKI NR 15/7 DO DZIAŁKI NR 15/10 ZAJĘTEGO PRZEZ KABEL ENERGETYCZNY NN ZASILAJĄCY I POLEGAĆ BĘDZIE NA PRAWIE PRZECHODZENIA, ROZKOPYWANIA ORAZ WYRÓWNYWANIA GRUNTU, PRZYWRACANIA DO POPRZEDNIEGO STANU GRUNTU PO USUNIĘCIU AWARII KABLA.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD ENERGETYCZNY LUBLIN SPÓŁKA AKCYJNA, LUBLIN	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		22	55
Napis		WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA ZWIĄZANYCH Z NIMI UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	

Dział IV zawiera wpisy:

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		38, 39, 56, 100, 105, 109, 113, 117, 121, 125, 129, 133, 137
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		9750837,81 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY OSIEMSET TRZYDZIEŚCI SIEDEM 81/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTOWEJ, UMOWA KREDYTOWA NR U0002792166616 O KREDYT NIEODNAWIALNY NA FINANSOWANIE BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI Z DNIA 4 LUTEGO 2015R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE ALIOR BANK S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 9 750 837,81 ZŁ NA MIEJSCE CAŁKOWICIE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO KWOTY 2 941 000,00 ZŁ WPISANĄ NA PIERWSZYM MIEJSCU - POD NR 5 NA RZECZ BANKU POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. ODDZIAŁ REGIONALNY W LUBLINIE Z TYTUŁU KREDYTU REWOLWINGOWEGO UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 5715912/5/K/RE/14 ORAZ KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 5715912/6/K/RB/14 Z DNIA 3 LUTEGO 2014R.		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00336580 / 1	
		Nr hipoteki	1	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338804 / 2	
		Nr hipoteki	1	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338805 / 9	
		Nr hipoteki	1	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338806 / 6	
	Nr hipoteki	1		
Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338807 / 3		
	Nr hipoteki	1		
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338808 / 0		
	Nr hipoteki	1		
Lp. 7.	Nr księgi wieczystej	LU11 / 00338809 / 7		

		Nr hipoteki	1
Lp.	8.	Nr księgi wieczystej	LU1I / 00338810 / 7
		Nr hipoteki	1
Lp.	9.	Nr księgi wieczystej	LU1I / 00338811 / 4
		Nr hipoteki	1
Lp.	10.	Nr księgi wieczystej	LU1I / 00338812 / 1
		Nr hipoteki	1
Lp.	11.	Nr księgi wieczystej	LU1I / 00338813 / 8
		Nr hipoteki	1
Rodzaj zmiany		Lp.	W POLU NR 4.4.1.1 ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI Z HIPOTEKI UMOWNEJ NA HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ ORAZ W POLU NR 4.4.1.12 WPISANO KW NR LU1I/00336580/1 JAKO KSIĘGĘ WSPÓŁBCIĄŻONĄ
Wierzyciel hipoteczny		Lp.	ALIOR BANK S.A., WARSZAWA, 14138714200000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		1.	

Dział II, III i IV zawiera wzmiankę:

1. REP.C. / NOTA / 117911 / 21 - 2021-02-08, 14:15:47

Wg oświadczenia dłużnika, z posiadaniem udziałem w nieruchomości wiąże się prawo wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych o powierzchni po 12,50 m² oznaczonych numerami 1, 4, 5, 6, 10, 11, 17, 29, 30, 31 i 32 oraz komórki o powierzchni 1,95 m² oznaczonej nr K-16. Po sprawdzeniu ustalono, że dla wskazanych miejsc i komórki nie figurują zapisy o przysługiwaniu tych stanowisk dla osób trzecich. Oszacowania dokonano mając na uwadze wyłączone korzystanie ze wskazanych pomieszczeń i powierzchni. Prawo wyłącznego korzystania nie jest opisane w dziale III KW.

4.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Województwo	lubelskie
Powiat	Lublin Miasto
Gmina	Lublin
Obręb	0008 Dzbenin
Nr działki	15/7, 15/1, 15/2
Powierzchnia działki	0,5058 ha (B)

4.3. PRZEZNACZENIE TERENU

Dla terenu, na którym położony jest przedmiot wyceny nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin zakłada funkcję oznaczoną na rysunku jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

4.4. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Przedmiot oszacowania położony jest w województwie lubelskim, powiat Lublin Miasto, w gminie Lublin, miejscowości Lublin, ul. Chabrowa 2B lok. GW1.



WOJEWÓDZTWO

Województwo podlaskie położone jest w południowo-wschodniej części kraju. Stolicą jest Lublin. Województwo sąsiaduje z czterema województwami: mazowieckim, podkarpackim i na krótkim odcinku ze świętokrzyskim i podlaskim. Na wschodzie graniczy z Białorusią i Ukrainą. Znajduje się na jego terenie 24 powiaty - w tym 4 powiaty grodzkie (miasta na prawach powiatu - miasto Lublin, miasto Biała Podlaska, miasto Chełm i miasto Zamość) i 20 powiatów ziemskich. Województwo zamieszkuje około 2,1 mln mieszkańców.

Struktura sieci miejskiej tworzona przez 43 miasta charakteryzuje się zdecydowaną przewagą ośrodków małych i średnich. Najliczniejszą grupę liczącą 33 miasta stanowią miasta małe (poniżej 20 tys. mieszkańców), a połowa z nich to miasta bardzo małe, których liczba mieszkańców nie przekracza 5 tys. Na tle kraju region cechuje najmniejsze zagęszczenie miast na 100 km². Rozmieszczenie ośrodków miejskich jest dość nierównomierne, przy czym ich gęstość maleje z zachodu na wschód.

MIEJSCOWOŚĆ

Lublin jest stolicą województwa lubelskiego. Miasto położone jest przy głównych szlakach transportowych łączących region z ośrodkami wzrostu w kraju i Europie. Miasto wojewódzkie wraz ze Świdnikiem skupia na swym terenie główne funkcje sprzyjające rozwojowi: nauki, edukacji, kultury i gospodarki. Lublin to dziewiąte co do wielkości populacji miasto w Polsce. Białystok ma status miasta na prawach powiatu. Zajmuje obszar 147,45 km². Lublin liczy około 338000 mieszkańców, zaś gęstość zaludnienia wynosi 2 296 osób na km².



DZIELNICA

Wyceniana nieruchomość położona jest w dzielnicy Sławin, położonym w północno-zachodniej części Lublina. Położone jest pomiędzy ul. Poligonową, ul. Gen. Ducha, al. Solidarności, Czechówką i granicami miasta. Dzielnica o charakterze podmiejskim z przewagą terenów otwartych o wysokich walorach krajobrazowych, gdzie następuje sukcesywna ekspansja zabudowy mieszkaniowej. Przeważa tu zabudowa jednorodzinna o wysokim standardzie, a w rejonie ul. Willowej powstają nowe zespoły zabudowy wielorodzinnej. Północną część dzielnicy stanowią grunty rolne, z rozproszoną zabudową zagrodową i nowymi budynkami jednorodzinnymi rozlokowanymi wzdłuż dróg.

OTOCZENIE



Ulica Chabrowa położona jest wewnątrz osiedla. Okoliczną zabudowę stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Okolica jest średnio skomunikowana z centrum miasta. Osiedle wyposażone jest w pełni w infrastrukturę społeczną. Droga dojazdowa do budynku jest drogą utwardzoną. W okolicy nie znajdują się obiekty mogące stwarzać uciążliwości.

4.5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Działka	
Nr działek	15/7, 15/1, 15/2
Ukształtowanie terenu	Teren działki jest lekko pochylony.
Ogrodzenie	Plot metalowy, od strony trwającej budowy tymczasowe z blachy. Na działce nasadzenia ozdobne i chodniki z płyt betonowych
Nawierzchnia drogi dojazdowej	Droga dojazdowa posiada nawierzchnię z kostki betonowej.
Przybliżone współrzędne	51°16'38"N 22°30'16"E

Ortofotomapa



Budynek

Funkcja budynku	budynek mieszkalny wielorodzinny
Sąsiedztwo i otoczenie budynku	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Uciążliwości	brak czynników uciążliwych
Rok budowy	2015
Ilość kondygnacji nadziemnych	4.0
Podpiwniczenie budynku	Budynek posiada kondygnację podziemną.
Technologia budowy	Budynek został wzniesiony w technologii murowanej.
Konstrukcja dachu	stropodach
Pokrycie dachu	papa
Elewacja budynku	Budynek posiada elewację wykonaną z tynku mineralnego z izolacją styropianową, w części szalówka drewniana.


Stan techniczny budynku

Budynek jest w stanie dobrym. Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Występują nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji. Renowacji wymagają elementy drewniane elewacji

Zdjęcia



Lokal GW1

Funkcja lokalu	hala garażowa
Sposób wykorzystywania	hala garażowa z miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi
Kondygnacja lokalu	-1
Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	875.25
Drzwi zewnętrzne do lokalu	wrota panelowe podnoszone automatycznie
Drzwi wewnętrzne	wzmocnione
Standard wykończenia	Lokal posiada niepodwyższony standard wykończenia.
Instalacje i urządzenia	instalacja elektryczna
Stan techniczny	bardzo dobry
Zdjęcia	

4.6. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej: 106349L.

5. SPOSÓB WYCENY

W związku z przedmiotem wyceny, oraz celem i zakresem wyceny, uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, w niniejszym operacie określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. W przypadku przedmiotu wyceny aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najbardziej korzystnym sposobem użytkowania.

Do określenia wartości rynkowej posłużono się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej z uwagi na charakter rynku lokalnego i nieznaczną ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.

OKREŚLONE WARTOŚCI

WARTOŚĆ RYNKOWA

Prawna definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zawarta w art. 151 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami:

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

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

ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. 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.

8. Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{\acute{s}r}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{\acute{s}r}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
9. 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.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg wzoru:

$$W = C_{\acute{s}r} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

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

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 miejsce postojowe przeznaczone do wyłącznego korzystania.

ZASTOSOWANE METODY OKREŚLENIA WAG CECH RYNKOWYCH

Określenie wpływu poszczególnych cech na wartość jest jednym z kluczowych elementów szacowania nieruchomości w podejściu porównawczym. Najpopularniejszym sposobem określenia wag cech jest analiza preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Podejście to ma jednak znaczne wady i odznacza się brakiem obiektywności, co wynika choćby z doboru próby. Wyniki badania nie odnoszą się ponadto do określonego wąskiego badanego rynku nieruchomości, stanowią zaś ogólną charakterystykę cech. Odpowiadają bowiem na pytanie w jakim stopniu dana cecha wpływa na wartość, nie można jednak badać tych z łatwością przełożyć na sytuację w której cecha ta jest nieistotna w zbiorze. W teorii wyceny najczęściej spotykaną jest metoda *ceteris paribus*, która ze względu na ograniczone zbiory nieruchomości podobnych oraz znaczny udział czynnika losowego nie zawsze może być stosowana. Kolejna grupa sposobów określania wag to metody korelacji czy regresji, które są podstawowymi metodami badania zależności w statystyce, sprawdzają się jednak w zbiorach o znacznej liczebności.

Pomiaru wag cech dokonano w oparciu o współczynnik korelacji rang Spearmana.

WSPÓŁCZYNNIK KORELACJI RANG SPEARMANA

Interpretacja współczynnika korelacji rang Spearmana jest podobna do klasycznego współczynnika korelacji Pearsona. W odróżnieniu od współczynnika Pearsona, korelacja rangowa pokazuje dowolną monotoniczną zależność (także nieliniową). Jako metoda rangowa, rho Spearmana jest w niewielkim tylko stopniu wrażliwa na obserwacje odstające, dzięki czemu szczególną użyteczność znajduje w analizie danych niskiej jakości. Takimi danymi bez wątplenia są dane transakcyjne posiadające znaczny element przypadkowości, co wynika z subiektywnego postrzegania nieruchomości, złożoności rynku i wielu innych czynników. Pomiar cech pozwala zobiektywizować działania rzeczoznawcy. Metoda korelacji rang Spearmana jest metodą szeroko opisaną w literaturze fachowej. Została poddana weryfikacji naukowej i jest wykorzystywana w badaniach naukowych. Podobnie jak w wypadku parametrycznej korelacji, współczynnik również mierzy siłę współzależności pomiędzy zmiennymi, jednak w tym wypadku nie jest już wymagana skala ilościowa o rozkładzie normalnym. Pozwala to stosować analizę tę w przypadku niewielkich zbiorów nieruchomości najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Badaniem objęto teren miasta Lublin, północno-zachodniej części miasta. Badaniem objęto rynek lokali niemieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności. Okres badania cen wyniósł 1 rok od dnia, na który uwzględniono poziom cen. Wskazać należy, że standardowym okresem badania jest okres 2 lat. Wydłużenie okresu badania wynikać może tylko z braku wystarczającej ilości transakcji na rynku, skrócenie zaś tego okresu wskazane jest w przypadku nieruchomości powszechnie występujących w obrocie. Z badań pominięto obiekty garażowe, przyjęto wyłącznie sprzedaż udziałów w halach garażowych.

W wyniku kwerendy wyodrębniono 19 transakcji obiektami podobnymi możliwymi do porównania w procesie określania wartości. Ceny na badanym rynku były zróżnicowane. W badanym zbiorze kształtowały się one w przedziale od 18000 zł do 38000 zł.

Sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości w dużej mierze jest wyznaczona przez czynniki makroekonomiczne.

Wg danych za II kwartał 2021 r. publikowanych przez Narodowy Banko Polski w publikacji "Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce" w II kwartale 2021 r. utrzymywała się wysoka aktywność na rynku mieszkaniowym. Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych nieznacznie wzrosła w stosunku do I kwartału br., a roczna sprzedaż niemal wróciła do poziomów notowanych w latach 2017-2019. W II kw. 2021 r. kolejny raz oddano do użytkowania w Polsce rekordową liczbę mieszkań, co było efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Koszty budowy mieszkań ponownie wzrosły (materiały, a zwłaszcza robocizna). Ceny ziemi kontynuowały wzrost, co było związane z wysokim popytem deweloperów rozpoczynających kolejne inwestycje. Obserwowano wzrost r/r średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

W październiku 2021 roku: RPP podniosła stopy procentowe. Stopa referencyjna NBP kształtuje się obecnie na poziomie 0,5 proc. w skali rocznej. Ostatnia obniżka stóp procentowych miała miejsce w maju 2020 r. W czerwcu 2021 przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 5 725 zł i w ujęciu nominalnym wzrosło o 7,8% r/r (w ujęciu realnym o 4,0% r/r). Stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec okresu ukształtowała się na poziomie 5,9%, zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw wyniosło 6 333 tys. osób i było niższe o 0,3% r/r Wg danych za czerwiec 2021 poziom cen mierzony wskaźnikiem CPI był o 3,6% wyższy niż przed rokiem.

Rynek nieruchomości w mieście jest bardzo dobrze rozwinięty. Notuje się znaczną ilość transakcji na lokalnym rynku. Dotyczy to zarówno rynku pierwotnego jak i wtórnego. W 2020 roku ilość transakcji lokalami w Lublinie wyniosła 8566.

Poziom cen na rynku nieruchomości w mieście jest zależny w dużej mierze od położenia nieruchomości. Ceny są zróżnicowane. Niższe notowane są w przypadku nieruchomości położonych na obrzeżach miasta. Wyraźnie droższe są nieruchomości położone w centrum i jego okolicach. Dotyczy to właściwie każdej funkcji nieruchomości. Ślawin postrzegany jest jako dzielnica spokojna i bezpieczna.

Badaniom należało poddać cechy determinujące ceny na lokalnym rynku. Wstępnego doboru tych cech dokonano na podstawie analizy ofert jak również literatury przedmiotu. Przyjęte cechy posłużyły na wyznaczenie ich ocen w zbiorze, następnie zaś umożliwiły przeprowadzenie obliczeń wpływu danej cechy na ceny w danym zbiorze nieruchomości podobnych.

Ceny na lokalnym rynku nie są zależne od wysokości udziałów w nieruchomości. Poziom cen wyznaczają otoczenie nieruchomości czy warunki lokalizacyjne a także stan budynku.

Na podstawie analizy wyszczególniono następujące transakcje obiektami porównywalnymi:

Lp	Data	Gmina	Obręb	Ulica	Cena transakcyjna	Powierzchnia lokalu	Cena za jednostkę
1	paź.20	Lublin	0031 Sławinek	Zbożowa	27 000,00 zł	644,74	27 000,00 zł
2	gru.20	Lublin	0073 Sławin-Szerokie	Jermiołowa	25 000,00 zł	1306,36	25 000,00 zł
3	gru.20	Lublin	0073 Sławin-Szerokie	Jermiołowa	30 000,00 zł	1306,36	30 000,00 zł
4	sty.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	30 000,00 zł	3550,56	30 000,00 zł
5	sty.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	18 000,00 zł	809,13	18 000,00 zł
6	mar.21	Lublin	0008 Dzbenin	Chabrowa	26 000,00 zł	875,25	26 000,00 zł
7	mar.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Kasztelańska	25 000,00 zł	1410,76	25 000,00 zł
8	mar.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	35 000,00 zł	3550,56	35 000,00 zł
9	kwi.21	Lublin	0033 Sławin Helenów	Wojciechowska	30 000,00 zł	3853,43	30 000,00 zł
10	kwi.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Limkowa	35 000,00 zł	1091,31	35 000,00 zł
11	kwi.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	25 000,00 zł	732,95	25 000,00 zł
12	maj.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	35 000,00 zł	3550,56	35 000,00 zł
13	maj.21	Lublin	0073 Sławin-Szerokie	Jermiołowa	38 000,00 zł	1306,36	38 000,00 zł
14	maj.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Limkowa	36 000,00 zł	1080,56	36 000,00 zł
15	maj.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Limkowa	20 000,00 zł	1080,56	20 000,00 zł
16	cze.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	25 000,00 zł	431,99	25 000,00 zł
17	cze.21	Lublin	0033 Sławin Helenów	Wojciechowska	30 000,00 zł	3853,43	30 000,00 zł
18	lip.21	Lublin	0031 Sławinek	Zbożowa	28 000,00 zł	699,70	28 000,00 zł
19	sie.21	Lublin	0033 Sławin Helenów	Wojciechowska	25 000,00 zł	1480,50	25 000,00 zł

Obiektem porównawczym przyporządkowano następujący zestaw ocen cech:

Przyjęte oceny cech nieruchomości	
Lokalizacja	
1 słaba	położenie na obrzeżach miejscowości lub na osiedlach o niskiej popularności
2 przeciętna	położenie w strefie śródmiejskiej miejscowości lub na osiedlach o przeciętnej popularności
3 dobra	położenie w strefie centralnej miejscowości lub na osiedlach o podwyższonej popularności
Otoczenie	
1 słabe	wystarczająca ilość miejsc parkingowych
2 dobre	niedobór miejsc parkingowych
Stan budynku	
1 średni	budynek w przeciętnym stanie
2 dobry	budynek w dobrym stanie
3 bardzo dobry	budynek nowy w bardzo dobrym stanie

Lokale te posiadają standardowe wykończenie, nie różnią się one zatem pod względem tej cechy.

7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

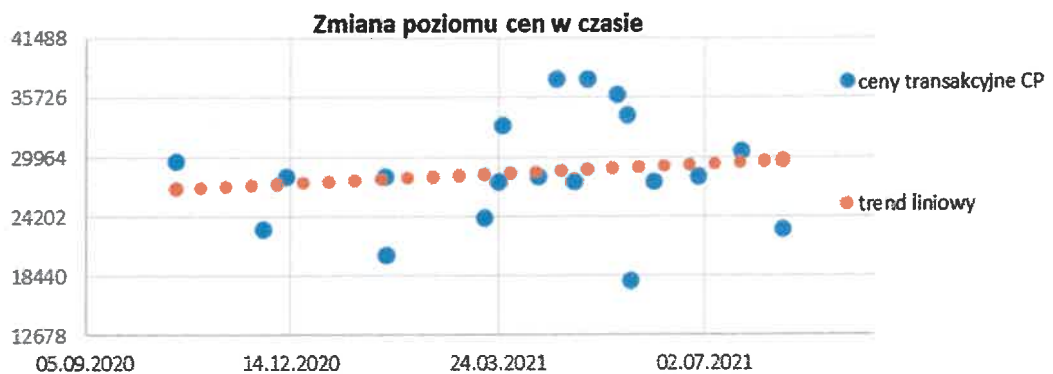
7.1: TREND CZASOWY

Wartość trendu określono na podstawie obliczeń analitycznych, przyjmując analizę regresji jako odniesienie kształtowania się cen na lokalnym rynku.

równanie regresji $y = ax + b$	zmiana poziomu cen na rok	poziom istotności α	istotność statystyczna
$y = 9,3049x - 383661,8291$	11,46%	0,10	zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,1

Poziom istotności modelu przyjęto na poziomie 0,1. Określona wartość zmiany świadczy o tym, że jest to zmiana nieistotna statystycznie na poziomie alfa 0,1.

Wykres trendu przedstawiono poniżej.



Biorąc pod uwagę powyższe, ceny transakcyjne z uwagi na datę transakcji, w której odbyła się sprzedaż, powinny zostać skorygowane o współczynnik 1, co odpowiada poziomowi cen na rynku w okresie wyznaczonym przez transakcje porównawcze.

Transakcje uwzględniające poziom trendu przedstawiono poniżej:

Lp	Data	Gmina	Obręb	Ulica	Cena transakcyjna	Powierzchnia lokalu	Cena za jednostkę	Cena skorygowana
1	paź.20	Lublin	0031 Sławinek	Zbożowa	27 000,00 zł	644,74	27 000,00 zł	27 000,00 zł
2	gru.20	Lublin	0073 Sławin-Szerokie	Jemiołowa	25 000,00 zł	1306,36	25 000,00 zł	25 000,00 zł
3	gru.20	Lublin	0073 Sławin-Szerokie	Jemiołowa	30 000,00 zł	1306,36	30 000,00 zł	30 000,00 zł
4	sty.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	30 000,00 zł	3550,56	30 000,00 zł	30 000,00 zł
5	sty.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	18 000,00 zł	809,13	18 000,00 zł	18 000,00 zł
6	mar.21	Lublin	0008 Dzbenin	Chabrowa	26 000,00 zł	875,25	26 000,00 zł	26 000,00 zł
7	mar.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Kasztelańska	25 000,00 zł	1410,76	25 000,00 zł	25 000,00 zł
8	mar.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	35 000,00 zł	3550,56	35 000,00 zł	35 000,00 zł
9	kwi.21	Lublin	0033 Sławin Helenów	Wojciechowska	30 000,00 zł	3853,43	30 000,00 zł	30 000,00 zł
10	kwi.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Limbowa	35 000,00 zł	1091,31	35 000,00 zł	35 000,00 zł
11	kwi.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	25 000,00 zł	732,95	25 000,00 zł	25 000,00 zł
12	maj.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	35 000,00 zł	3550,56	35 000,00 zł	35 000,00 zł
13	maj.21	Lublin	0073 Sławin-Szerokie	Jemiołowa	38 000,00 zł	1306,36	38 000,00 zł	38 000,00 zł
14	maj.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Limbowa	36 000,00 zł	1080,56	36 000,00 zł	36 000,00 zł
15	maj.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Limbowa	20 000,00 zł	1080,56	20 000,00 zł	20 000,00 zł
16	cze.21	Lublin	0032 Sławinek Wieś	Relaksowa	25 000,00 zł	431,99	25 000,00 zł	25 000,00 zł
17	cze.21	Lublin	0033 Sławin Helenów	Wojciechowska	30 000,00 zł	3853,43	30 000,00 zł	30 000,00 zł
18	lip.21	Lublin	0031 Sławinek	Zbożowa	28 000,00 zł	699,70	28 000,00 zł	28 000,00 zł
19	sie.21	Lublin	0033 Sławin Helenów	Wojciechowska	25 000,00 zł	1480,50	25 000,00 zł	25 000,00 zł

Na tej podstawie określono:

Statystyki dla cen transakcyjnych ze zbioru transakcji	
Liczebność próby	19
Minimalna cena całkowita	18 000 zł
Maksymalna cena całkowita	38 000 zł
Średnia cena całkowita	28 579 zł
Minimalna transakcyjna cena jednostkowa	18 000,00 zł
Maksymalna transakcyjna cena jednostkowa	38 000,00 zł
Średnia transakcyjna cena jednostkowa	28 578,95 zł
Minimalna skorygowana cena jednostkowa	18 000,00 zł
Maksymalna skorygowana cena jednostkowa	38 000,00 zł
Średnia arytmetyczna	28 578,95 zł
Średnia geometryczna	28 068,87 zł
Cmin/Cśr	0,630
Cmax/Cśr	1,330
Rozstęp ΔC	20 000,00 zł
Odschylenie standardowe	5 304,57 zł
Mediana	28 000,00 zł
Powierzchnia minimalna (m ²)	431,99
Powierzchnia maksymalna (m ²)	3853,43
Powierzchnia średnia (m ²)	1716,58
Nr transakcji o cenie minimalnej	5
Nr transakcji o cenie maksymalnej	13

7.2. WAGI CECH RYNKOWYCH

Pomiaru wag cech dokonano w oparciu o współczynniki korelacji rang Spearmana.

Do analiz przyjęto cechy przedstawiające zmienne oceny w zbiorze transakcji. Pominięto zatem w określeniu wartości wag cech, cechy posiadające tożsamą ocenę zjawiska.

W niniejszym przypadku do cech nie różniących się w zbiorze należały: technologia budowy czy stan prawny a także kondygnacja.

Założenia przyjęte do określenia wartości wag:

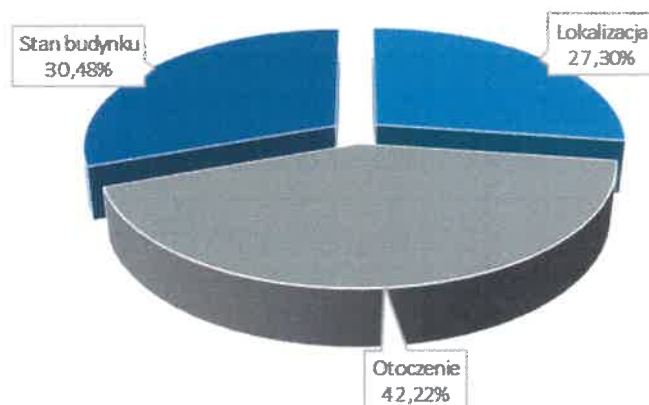
Założenia

Poziom istotności alfa	0,25
Poziom zaokrąglenia wyników (ilość miejsc po przecinku)	2

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika ρ dla $\alpha = 0,25$	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zaokrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla empirycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja	0,40921	0,1650	0,4092	27,30%	27,30%	5 460,00 zł
Otoczenie	0,63289		0,6329	42,22%	42,22%	8 444,00 zł
Stan budynku	0,45702		0,4570	30,48%	30,48%	6 096,00 zł

W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika ρ odczytana z tablic wynosi 0,165 (ρ krytyczne dla $n=19$ i $\alpha=0,25$ (test dwustronny) (tabela kolumna 3).

Określone wagi cech rynkowych



Za cechy istotne (za kształtujące wartość w badanym zbiorze) zostały w wyniku obliczeń uznane cechy: Lokalizacja, Otoczenie, Stan budynku.

7.3. OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

Zgodnie ze standardami zawodowymi konieczne jest przedstawienie analizy przedmiotu porównań o cenie minimalnej i maksymalnej. Zestawienie przedstawia poniższa tabela:

Opis transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej

Cechy rynkowe	Nier. MIN	Nier. MAX
	5	13
Powiat	Lublin Miasto	Lublin Miasto
Gmina	Lublin	Lublin
Obręb	0032 Sławinek Wieś	0073 Sławin-Szerokie
Ulica	Relaksowa	Jemiołowa
Data transakcji	styczeń 2021	maj 2021
Rok budowy	2010	2018
Kondygnacja lokalu	-1	-1
Powierzchnia lokalu	809,13	1306,36
Konstrukcja budynku	Murowana	Murowana
Oceny cech rynkowych		
Lokalizacja	1	1
Otoczenie	2	2
Stan budynku	2	3

Rozkłady cech zestawiono w poniższej tabeli. W obliczeniach posłużono się realnym, nie estymowanym przedziałem cenowym ΔC .

Rodzaj cechy	Waga	Rozkłady cech oraz wartości współczynników korygujących u_i					
		ocena	1				2
Lokalizacja	27,30%	wielkość %	0,00%				27,30%
		wartość wsp	0,1719				0,3630
		ocena	1				2
Otoczenie	42,22%	wielkość %	0,00%				42,22%
		wartość wsp	0,2659				0,5614
		ocena	1				2
Stan budynku	30,48%	wielkość %	0,00%				30,48%
		wartość wsp	0,1920				0,4053
		ocena	1				2
Suma	100,00%		0,6298				1,3297

Wartości współczynników określono dla przedmiotu wyceny zgodnie z jego cechami, które zaprezentowano w poniższej tabeli.

Opis przedmiotu wyceny

Przedmiot wyceny	
Powiat	Lublin
Gmina	Lublin
Obręb	Dzbenin
Osiedle	Sławin
Oceny cech rynkowych	
Lokalizacja	1 słaba
Otoczenie	2 dobre
Stan budynku	2 dobry

Uzasadnienie: Lokal położony jest na obrzeżach miasta Otoczenie lokalu posiada niedobór miejsc postojowych, co wpływa na zwiększony popyt. Stan budynku określono jako dobry.

Poniżej przedstawiono obliczenia dla przedmiotowej nieruchomości. Ocena punktowa szacowanej nieruchomości, w przypadku gdy zakres ocen w zbiorze rozpoczynał się od oceny wyższej od 1, została skorygowana do poziomu zakresu wynikającego z oceny punktowej rozpoczętej od oceny 1.

Określenie współczynników oraz wartości dla przedmiotu wyceny przedstawia poniższa tabela:

Określenie wielkości współczynników korygujących (WR)						
CECHY					NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	
1	Przedział cenowy ΔC	20 000,00 zł			CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	
	Rodzaje cech rynkowych	Waga cechy	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH			
			Min zakres	Max zakres	OCENA PUNKTOWA	WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO
4	Stan budynku	30,48%	0,1920	0,4053	1	0,1920
	0	0,00%	0,0000	0,0000	0	0,0000
5	Suma wag cech i wielkości granicznych współczynników korygujących	100,00%	0,6298	1,3297	0,9253	
6	Suma współczynników korygujących	Σu_i				
Określenie wartości rynkowej (WR)						
1	Cena średnia	C_{sr}		28 578,95 zł		
2	Ilość jednostek porównawczych	P		1,00		
3	Współczynnik korekcyjny	K		0,97		
4	WARTOŚĆ JEDNOSTKOWA	$WR = \Sigma u_i \times C_{sr} \times K$		25 651,00 zł		
5	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU	$WR = \Sigma u_i \times C_{sr} \times P \times K$		25 651 zł		
6	SŁOWNIE	dwadzieścia pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt jeden złotych 0/100 groszy				

W opinii należało uwzględnić fakt, że na nieruchomości gruntowej od długiego czasu prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków wielorodzinnych, co wynikało z upadłości dewelopera. Niniejsze bezsprzecznie wpływa na postrzeganie danej inwestycji na lokalnym rynku. Niniejsze uwzględniono

stosując współczynnik korekcyjny, który przyjęto na poziomie 0,97 odpowiadającym konieczności redukcji ceny z tego powodu.

Wartość rynkową udziału z którym związane jest prawo korzystania z jednego miejsca postojowego określono na poziomie: 25.651 zł

Mając na uwadze fakt, że z udziałem wiąże się również prawo wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej, prawo z tym związane określono na podstawie proporcji w zajmowanej przestrzeni hali garażowej.

$$25.651 / 12,50 = 2052,08 \text{ zł/m}^2$$

$$1,95 \text{ m}^2 \times 2052,08 \text{ zł/m}^2 = 4001,56 \approx 4002 \text{ zł.}$$

W związku z powyższym wartość udziału 13/54 w lokalu wraz z prawem wyłącznego korzystania z 11 miejsc postojowych i 1 komórki wynosi:

$$WR = (25.651 \text{ zł} \times 11) + 4.002 \text{ zł} = 286.163 \text{ zł}$$

7.4. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) to „kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.”

Wartość taka nie odzwierciedla wartości rynkowej ze względu na ograniczenia czasowe związane z właściwym wyeksponowaniem nieruchomości na rynku, który jest konieczny do znalezienia określonego nabywcy i sfinalizowania transakcji. Brak odpowiedniego marketingu i skrócenia czasu oczekiwania na klienta zainteresowanego zakupem zazwyczaj powoduje złą pozycję negocjacyjną właściciela nieruchomości.

W celu pilnej odsprzedaży należy wskazać, że zmniejszenie ceny ofertowej o 25% względem wartości rynkowej uczyniłoby ofertę atrakcyjną pozwalającą na skupienie uwagi nabywców i szybką sprzedaż. Wskazać należy, że odpowiada to wartości trybowi licytacji komorniczej, które zakłada obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania do 3/4 wartości oszacowania dla I licytacji.

Stąd wartość nieruchomości dla potrzeb wymuszonej sprzedaży nieruchomości wynosi:

$$286\ 163 \text{ zł} \times 0,75 = 214\ 622 \text{ zł}$$

8. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody 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:

$$W_R = 286\ 163 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa określona została na podstawie analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia. Wartość została określona dla udziału 13/54 w prawie własności lokalu wraz z prawem wyłącznego korzystania z 11 miejsc parkingowych i 1 komórki lokatorskiej.

Wartość określono wg stanu i cen aktualnych.

W opinii ponadto określono wartość dla wymuszonej sprzedaży, którą ustalono na 214 622 zł.

Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228) oraz art. 1000 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2016 poz. 1822) hipoteka ujawniona w dziale IV księgi wieczystej nie pozostaje w mocy po sprzedaży nieruchomości. Podstawą wykreślenia przedmiotowej hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż jest określony w niniejszym operacie.
2. Dokonana ocena stanu techniczno-użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
3. Operat może być wykorzystany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Wartość została określona w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych niezawierające podatku VAT.

10. ZAŁĄCZNIKI

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów
2. Kopia wypisu z rejestru lokali
3. Mapa poglądowa
4. Kopia polisy OC

BIEGLY SĄDOWY
w zakresie szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Białymstoku
mgr Wojciech Herbreder

ZAŁĄCZNIK 1: KOPIA WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW

Znak sprawy: GD-OI-I.6621.5161.2021

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin
tel.: 81 4662100, fax 81 4662101

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **lubelskie**
Powiat: **m.Lublin**
Jednostka ewidencyjna: **066301_1, Lublin**
Obręb ewidencyjny: **0008, Dzbenin**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-10-2021 09:54:10

Nr jednostki rejestrowej: **G268**Osoby: **49**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
9725/307176 (13/54 z 87525/665548) współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. GW1 [13/54] (LU11/00336580/1)	
7241/665548 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. 19 [1/1] (LU11/00338813/8)	
6577/665548 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. 6 [1/1] (LU11/00338807/3)	
6372/665548 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. 5 [1/1] (LU11/00338806/6)	
4536/665548 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. 4 [1/1] (LU11/00338805/9)	
4388/665548 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. 8 [1/1] (LU11/00338808/0)	
4345/665548 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
Uwagi: lok. 2 [1/1] (LU11/00338804/2)	
432699/665548 współwłasność	Willia Developer Radzymin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa siedziba: Aleja Armii Krajowej 4/U2, 05-250 Radzymin
6958/665548 współwłasność	Adamska Ewa (Eugeniusz, Irena) adres: ul. Bolesława Sekutowicza 3/9, 20-153 Lublin
Uwagi: lok. 13 [1/1] (LU11/00337864/3)	
9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Adamska Ewa (Eugeniusz, Irena) adres: ul. Bolesława Sekutowicza 3/9, 20-153 Lublin
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
4897/665548 współwłasność	Barszcz Katarzyna (Miroslaw, Irena) adres: ul. Starowiejska 28, 08-106 Zbuczyn
Uwagi: lok. 16 [1/1] (LU11/00336812/1)	
9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Barszcz Katarzyna (Miroslaw, Irena) adres: ul. Starowiejska 28, 08-106 Zbuczyn
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
wspólność ustawowa małżeńska 7309/665548 współwłasność	Bober Wojciech Władysław (Władysław, Maria) adres: ul. Wajdeloty 4/61, 20-608 Lublin Bober Agnieszka Maria (Jan, Feliksa) adres: ul. Gliniana 5/34, 20-616 Lublin
Uwagi: lok. 15 [1/1] (LU11/00338095/8)	
wspólność ustawowa małżeńska 9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Bober Wojciech Władysław (Władysław, Maria) adres: ul. Wajdeloty 4/61, 20-608 Lublin Bober Agnieszka Maria (Jan, Feliksa) adres: ul. Gliniana 5/34, 20-616 Lublin
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	

Strona 1 z 4

Znak sprawy: GD-OI-I.6621.5161.2021

wspólność ustawowa małżeńska 9725/3993288 (1/54 z 87525/665548) współwłasność	Bober Wojciech Władysław (Władysław, Maria) adres: ul. Wajdeloty 4/61, 20-608 Lublin Bober Agnieszka Maria (Jan, Feliksa) adres: ul. Gilniana 5/34, 20-616 Lublin
Uwagi: lok. GW1 [1/54] (LU11/00336580/1)	
wspólność ustawowa małżeńska 6707/665548 współwłasność	Chmiel Jakub Wojciech (Dariusz, Wiesława) adres: ul. Chabrowa 2b/17, 20-834 Lublin Chmiel Magdalena Marzena (Tadeusz, Małgorzata) adres: Snopków 118, 21-002 Snopków
Uwagi: lok. 17 [1/1] (LU11/00336997/7)	
wspólność ustawowa małżeńska 9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Chmiel Jakub Wojciech (Dariusz, Wiesława) adres: ul. Chabrowa 2b/17, 20-834 Lublin Chmiel Magdalena Marzena (Tadeusz, Małgorzata) adres: Snopków 118, 21-002 Snopków
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Górczyński Arkadiusz (Marian, Jadwiga) adres: ul. Żarnowiecka 5/51, 20-630 Lublin
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
wspólność ustawowa małżeńska 7108/665548 współwłasność	Jabłoński Piotr (Jan, Ludmiła) adres: Karmanowice 112, 24-160 Karmanowice Jabłońska Iлона (Józef, Henryka) adres: ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 45/2, 23-100 Bychawa
Uwagi: lok. 9 [1/1] (LU11/00336644/8)	
wspólność ustawowa małżeńska 9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Jabłoński Piotr (Jan, Ludmiła) adres: Karmanowice 112, 24-160 Karmanowice Jabłońska Iлона (Józef, Henryka) adres: ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 45/2, 23-100 Bychawa
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
4815/665548 współwłasność	Jankowski Rafał Piotr (Ryszard, Halina) adres: ul. 3 Maja 7/43, 20-078 Lublin
Uwagi: lok. 20 [1/1] (LU11/00336617/0)	
9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Jankowski Rafał Piotr (Ryszard, Halina) adres: ul. 3 Maja 7/43, 20-078 Lublin
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
6591/665548 współwłasność	Jęczeń Magdalena (Marian, Maria) adres: Malownicza 16, 21-002 Marysin
Uwagi: lok. 24 [1/1] (LU11/00336603/9)	
9725/3993288 (1/54 z 87525/665548) współwłasność	Jęczeń Magdalena (Marian, Maria) adres: Malownicza 16, 21-002 Marysin
Uwagi: lok. GW1 [1/54] (LU11/00336580/1)	
wspólność ustawowa małżeńska 6698/665548 współwłasność	Kowalski Waldemar Michał (Mieczysław, Maria) adres: Jaszczów 207, 21-020 Jaszczów Kowalska Olimpia Maria (Janusz, Maria) adres: Jaszczów 207, 21-020 Jaszczów
Uwagi: lok. 3 [1/1] (LU11/00336896/9)	
wspólność ustawowa małżeńska 9725/1331096 (3/54 z 87525/665548) współwłasność	Kowalski Waldemar Michał (Mieczysław, Maria) adres: Jaszczów 207, 21-020 Jaszczów Kowalska Olimpia Maria (Janusz, Maria) adres: Jaszczów 207, 21-020 Jaszczów
Uwagi: lok. GW1 [3/54] (LU11/00336580/1)	
6586/665548 współwłasność	Kuryga Przemysław (Marek, Małgorzata) adres: ul. Hutników 51, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
Uwagi: lok. 11 [1/1] (LU11/00336810/7)	
9725/1996644 (2/54 z 87525/665548) współwłasność	Kuryga Przemysław (Marek, Małgorzata) adres: ul. Hutników 51, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
Uwagi: lok. GW1 [2/54] (LU11/00336580/1)	
6507/1331096 (1/2 z 6507/665548) współwłasność	Kusiak Piotr Dariusz (Andrzej, Hanna) adres: ul. dr Aleksandra Jaworowskiego 8, 20-612 Lublin
Uwagi: lok. 18 [1/2] (LU11/00336604/6)	
9725/3993288 (1/54 z 87525/665548) współwłasność	Kusiak Piotr Dariusz (Andrzej, Hanna) adres: ul. dr Aleksandra Jaworowskiego 8, 20-612 Lublin

ZAŁĄCZNIK 2: KOPIA WYPISU Z REJESTRU LOKALI

Znak sprawy: GD-OI-I.6621.5161.2021

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin
tel.: 81 4662100, fax 81 4662101

Województwo: lubelskie
Powiat: m.Lublin
Jednostka ewidencyjna: 066301_1, Lublin
Obręb ewidencyjny: 0008, Dzbęnin

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 08-10-2021 10:05:45

Nr jednostki rejestrowej: L222

Działki wchodzące w skład nieruchomości: 066301_1.0008.AR_3.15/1, 066301_1.0008.AR_3.15/2, 066301_1.0008.AR_3.15/7
Budynki wchodzące w skład nieruchomości: 066301_1.0008.AR_3.15/7.1_BUD

Osoby: 22

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
13/54 współwłasność	PERKUN INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Domaniewska 47, 02-672 Warszawa
2/54 współwłasność	Adamska Ewa (Eugeniusz, Irena) adres: ul. Bolesława Sekutowicza 3/9, 20-153 Lublin
2/54 współwłasność	Barszcz Katarzyna (Miroslaw, Irena) adres: ul. Starowiejska 28, 08-106 Zbuczyn
wspólność ustawowa małżeńska 2/54 współwłasność	Bober Wojciech Władysław (Władysław, Maria) adres: ul. Wajdeloty 4/61, 20-608 Lublin Bober Agnieszka Maria (Jan, Feliksa) adres: ul. Gliniana 5/34, 20-616 Lublin
wspólność ustawowa małżeńska 1/54 współwłasność	Bober Wojciech Władysław (Władysław, Maria) adres: ul. Wajdeloty 4/61, 20-608 Lublin Bober Agnieszka Maria (Jan, Feliksa) adres: ul. Gliniana 5/34, 20-616 Lublin
wspólność ustawowa małżeńska 2/54 współwłasność	Chmiel Jakub Wojciech (Dariusz, Wiesława) adres: ul. Chabrowa 2b/17, 20-834 Lublin Chmiel Magdalena Marzena (Tadeusz, Małgorzata) adres: Snopków 118, 21-002 Snopków
2/54 współwłasność	Górczyński Arkadiusz (Marian, Jadwiga) adres: ul. Żarnowiecka 5/51, 20-630 Lublin
wspólność ustawowa małżeńska 2/54 współwłasność	Jabłoński Piotr (Jan, Ludmiła) adres: Karmanowice 112, 24-160 Karmanowice Jabłońska Ilona (Józef, Henryka) adres: ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 45/2, 23-100 Bychawa
2/54 współwłasność	Jankowski Rafał Piotr (Ryszard, Halina) adres: ul. 3 Maja 7/43, 20-078 Lublin
1/54 współwłasność	Jęczeń Magdalena (Marian, Maria) adres: Malownicza 16, 21-002 Marysin
wspólność ustawowa małżeńska 3/54 współwłasność	Kowalski Waldemar Michał (Mieczysław, Maria) adres: Jaszczów 207, 21-020 Jaszczów Kowalska Olimpia Maria (Janusz, Maria) adres: Jaszczów 207, 21-020 Jaszczów
2/54 współwłasność	Kuryga Przemysław (Marek, Małgorzata) adres: ul. Hutników 51, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski
1/54 współwłasność	Kusiak Piotr Dariusz (Andrzej, Hanna) adres: ul. dr Aleksandra Jaworowskiego 8, 20-612 Lublin
4/54 współwłasność	Masiowska Marta (Henryk, Aniela) adres: ul. Chabrowa 2B/23, 20-834 Lublin
wspólność ustawowa małżeńska 2/54 współwłasność	Matraszek Zbigniew Andrzej (Andrzej, Elżbieta) adres: ul. Chabrowa 2b/7, 20-834 Lublin Kuzioła-Matraszek Magdalena Agnieszka (Leszek, Krystyna) adres: ul. Chabrowa 2b/7, 20-834 Lublin
wspólność ustawowa małżeńska 2/54 współwłasność	Pękala Jan Jerzy (Stanisław, Marta) adres: ul. Pogodna 52a/4, 20-377 Lublin Pękala Teresa (Jan, Barbara) adres: ul. Pogodna 52a/4, 20-377 Lublin
2/54 współwłasność	Powierża Paweł (Tomasz, Krystyna) adres: Łuszczów Pierwszy 201, 20-258 Łuszczów Pierwszy

Strona 1 z 8

Znak sprawy: GD-OI-1.6621.5161.2021

3/54 współwłasność	Stanek-Piechowicz Ewelina Maria (Jerzy, Jolanta) adres: ul. Wojska Polskiego 66A, 69-100 Słubice
2/54 współwłasność	Szwed Magdalena (Władysław, Elżbieta) adres: Karolin 37, 21-010 Karolin
wspólność ustawowa małżeńska 1/54 współwłasność	Szymala Sebastian Jakub (Arkadiusz, Wiesława) adres: ul. Chabrowa 2b/22, 20-834 Lublin Szymala Justyna (Andrzej, Krystyna) adres: ul. Chabrowa 2b/22, 20-834 Lublin
2/54 współwłasność	Waryszak Rafał (Jarosław, Beata) adres: ul. Zygmunta Krasieńskiego 12/105, 20-709 Lublin
1/54 współwłasność	Żeleźnik Justyna (Henryk, Halina) adres: ul. Nadbystrzycka 85/46, 20-501 Lublin

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
GW1 066301_1.0008.AR_3.15/7.1_BUD.1 _LOK	ul. Chabrowa 2b/GW1	niemieszkalny	-1	875.25	LU11/00336580/1
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: -					
Pomieszczenia przynależne: -					

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Sporządził(a): Agata Kwiecińska

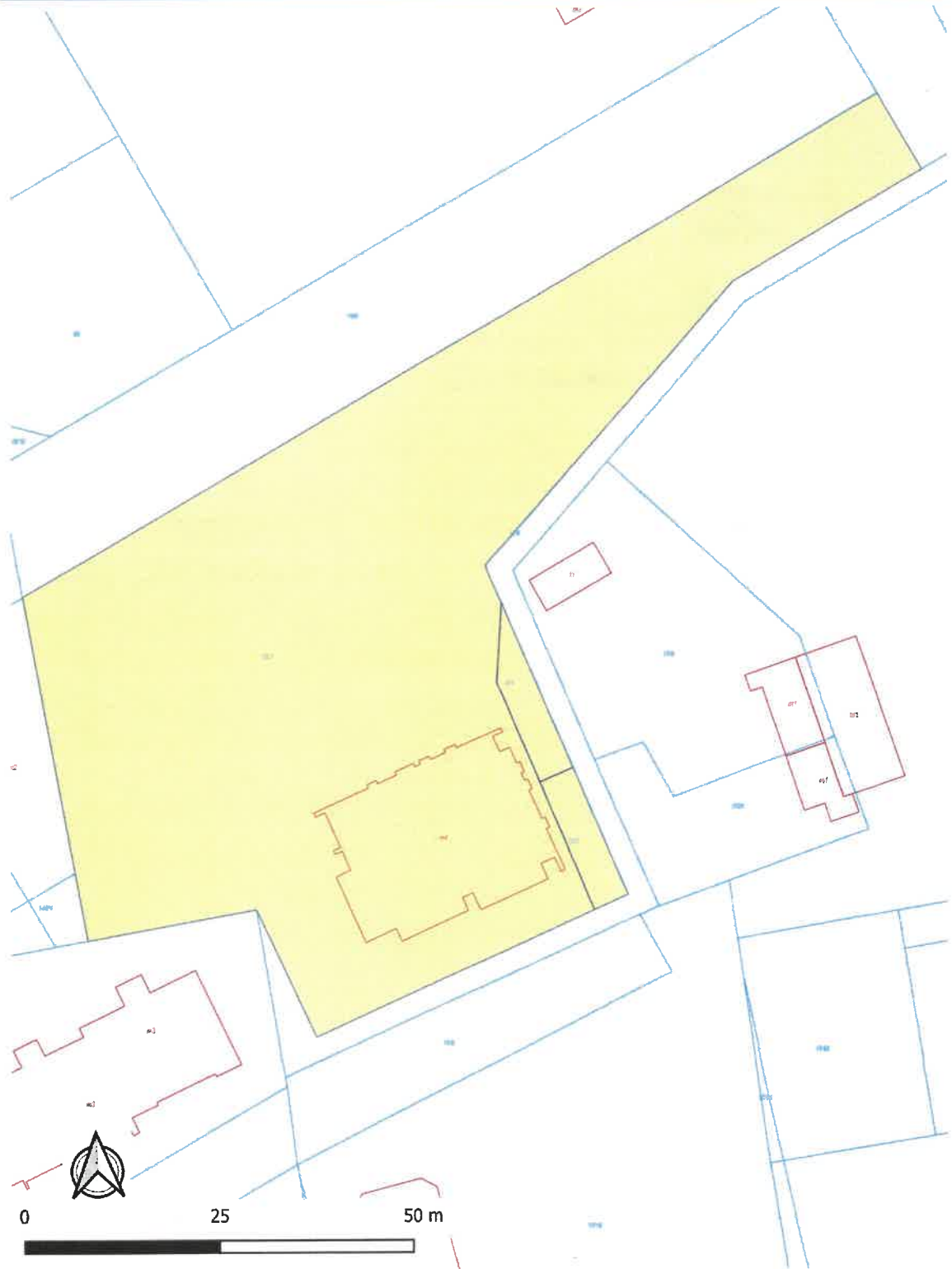
mgr inż. Agata Kwiecińska
Inspektor Wydziału Geodezji

08. 10. 2021

1702 '01 '80

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

ZAŁĄCZNIK 3: MAPA POGLĄDOWA



opracowanie własne na podstawie danych udostępnianych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii

