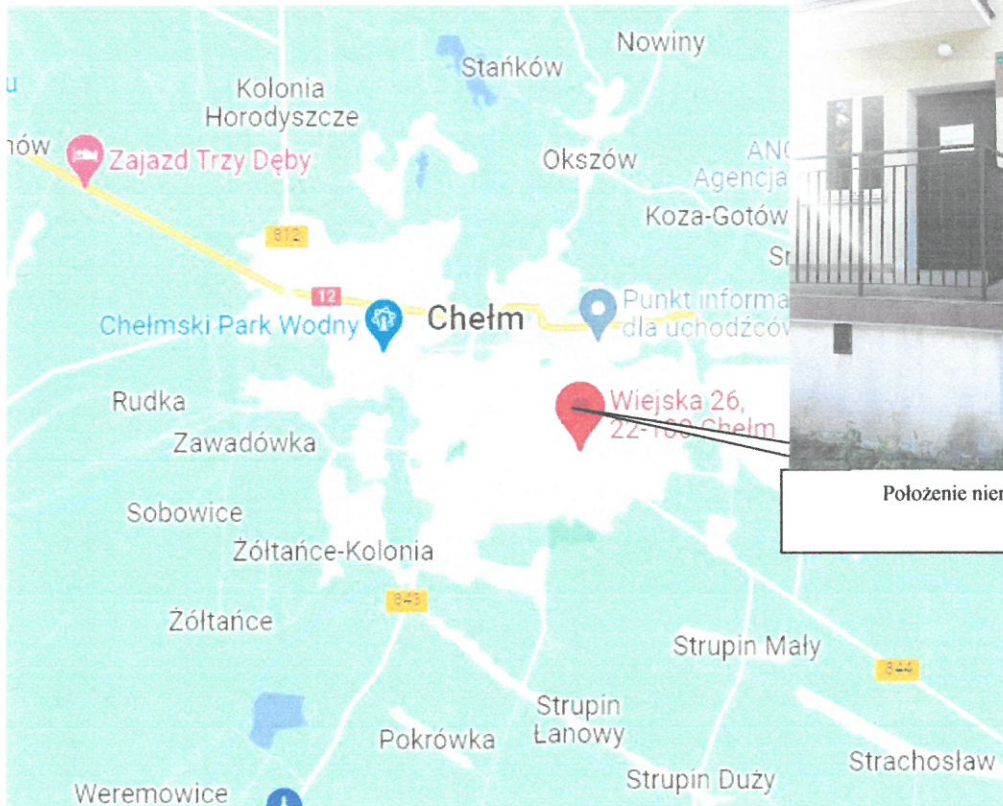


OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności
lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
położonego przy ulicy Wiejskiej 26 w Chełmie,
województwo lubelskie



Położenie nieruchomości

Opracowała:

Dorota Stasal
(rzecoznawca majątkowy nr uprawnień 6732)



Chełm, 27 grudnia 2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 80,61 m² znajdujący się na parterze budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Wiejskiej 26 w Chełmie, województwo lubelskie. Lokal składa się z sześciu pomieszczeń biurowych, pomieszczenia magazynowego, łazienki, korytarza oraz dwóch piwnic. Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wymiarze 8061 / 192630.

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmie księga wieczysta numer KW nr LU1C/00075391/5.

Lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej.

Zakres wyceny:

Oszacowaniu podlega określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów sprzedaży.

Wartość rynkowa:

WRL = 343 000 zł

(słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych)

Daty określenia wartości:

Data sporządzenia operatu	27 grudnia 2023r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27 grudnia 2023r.
Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	18 grudnia 2023r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	18 grudnia 2023r.

Zamawiający: Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o., ul. Bielawin 9, 22-100 Chełm.

Autor opracowania: rzeczoznawca majątkowy Dorota Stasal (uprawnienia nr 6732).



Spis treści

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1.1. Przedmiot wyceny	4
1.1.2. Zakres wyceny	4
1.2. CEL WYCENY.....	4
1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1.3.1. Podstawa formalna.....	4
1.3.2. Podstawy materialno-prawne.....	4
1.3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
1.3.4. Źródła danych o nieruchomości	4
1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	5
2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
2.1.2. Stan otoczenia nieruchomości.....	6
2.1.3. Stan techniczno-użytkowy budynku	6
2.1.4. Stan techniczno-użytkowy lokalu	7
2.1.5. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	8
2.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
2.3. SPOSÓB WYCENY	9
2.3.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości	9
2.3.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	9
2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	10
2.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	12
2.5.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny	12
2.5.2. Określenie cen rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń.....	12
2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	13
2.7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY, UZASADNIENIE	13
3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	14
4. ZAŁĄCZNIKI.....	14

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 80,61 m² znajdujący się na parterze budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Wiejskiej 26 w Chełmie, województwo lubelskie. Lokal składa się z sześciu pomieszczeń biurowych, pomieszczenia magazynowego, łazienki, korytarza oraz dwóch piwnic. Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wymiarze 8061 / 192630.

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmie księga wieczysta numer KW nr LU1C/00075391/5.

Lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej.

1.1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego, stanowiącego odrębny przedmiot własności.

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla celów sprzedaży.

1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.3.1. Podstawa formalna

Zamawiający: Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o., ul. Bielawin 9, 22-100 Chełm.

1.3.2. Podstawy materialno-prawne

- a) Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- b) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832).

1.3.3. Podstawy metodologiczne

- a) „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopper, wyd. PFSRM, Warszawa 2005 r.
- b) “Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek Educaterra 2007r.
- c) „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015r.

1.3.4. Źródła danych o nieruchomości

1. Oględziny nieruchomości oraz wywiad terenowy przeprowadzony w dniu 18 grudnia 2023r.
2. Dane z księgi wieczystej KW nr LU1C/00075391/5 udostępnione przez system eukw.gov.pl.
3. Informacje uzyskane od Zamawiającego.
4. Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży lokali niemieszkalnych uzyskane z Rejestru Cen Nieruchomości prowadzonego przez Urząd Miasta Chełm.
5. Własne rozpoznanie rynku.

1.4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Data sporządzenia operatu | 27 grudnia 2023r. |
| 2. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 27 grudnia 2023r. |
| 3. Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 18 grudnia 2023r. |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości | 18 grudnia 2023r. |

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmie księga wieczysta numer KW nr LU1C/00075391/5.

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Numer bieżący nieruchomości 1 1

Lokal

Nr podstawy wpisu

Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 CHEŁM 1

Ulica Numer budynku Numer lokalu WIEJSKA 26 ---

Przeznaczenie lokalu LOKAL NIEMIESZKALNY

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) POMIESZCZENIA BIUROWE - 6, POMIESZCZENIE
MAGAZYNOWE - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1

Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba) PIWNICA NR 2 - 1, PIWNICA
NR 3 - 1

Kondygnacja 1,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) Lp. 1. /
00032771 /

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) TAK

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 80,6100 M2.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer prawa 1 2, 6

Rodzaj prawa UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia,
które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Lp. 1. 8061 / 192630

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której
wyodrębniono lokal LU1C / 00032771 / 0 25

Rodzaj zmiany Lp. 1. DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W
ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA
PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE
W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

Dział II: Właściciele wyodrębnionych lokali

Właściciele

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 1 1/1 --- 2

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG MIESZKANIOWYCH SPÓŁKA Z O.O., CHEŁM.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu

Numer wpisu 1 7

Rodzaj wpisu ROSZCZENIE

Treść wpisu ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1.
MIASTO CHEŁM, CHEŁM, 110198238.

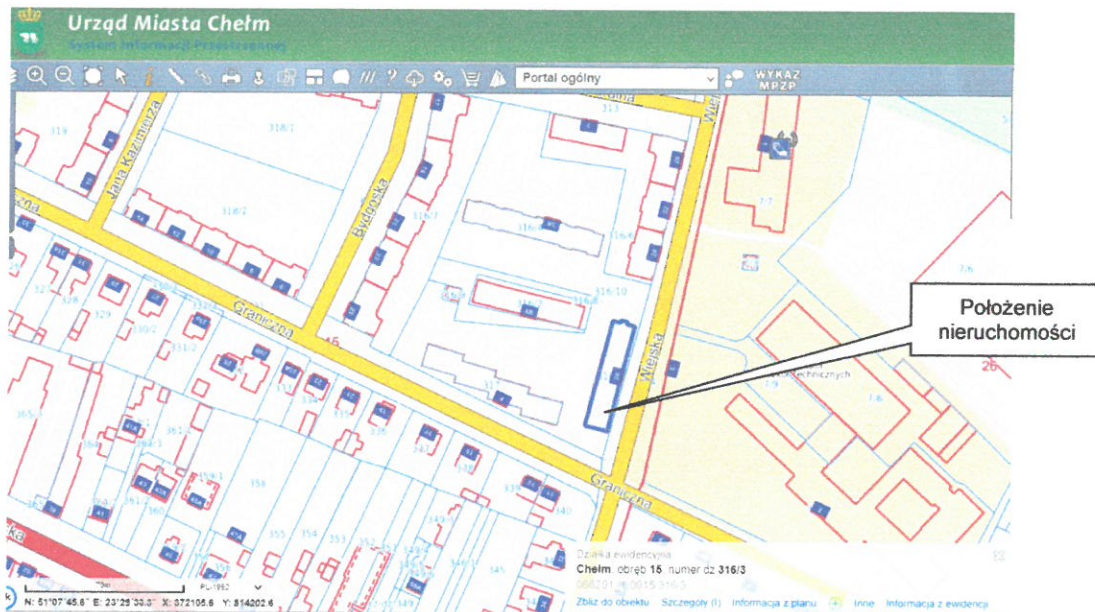
Dział IV: Hipoteka

Brak wpisów.

2.1.2. Stan otoczenia nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na osiedlu Dyrekcja Górna, przy ul. Wiejskiej, niedaleko ulicy Hrubieszowskiej. Odległość do centrum miasta wynosi około 2 km.

Nieruchomość jest dobrze skomunikowana. Położona na wzniesieniu. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, placówki oświatowe, punkty handlowo-usługowe. Jest to miejski obręb numer 15.



Źródło: <https://mchełm.e-mapa.net/>

2.1.3. Stan techniczno-użytkowy budynku

Przedmiotowy budynek wielorodzinny został wybudowany w latach 80 tych ubiegłego wieku. Posiada pięć kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną. Nieruchomość pełni funkcję mieszkalną. Ogólnodostępne miejsca parkingowe znajdują się w podwórzu oraz przy ulicy Wiejskiej. Teren wokół budynku jest utwardzony. Konstrukcja budynku szkieletowa żelbetowa.

Instalacje:

Woda – wodociąg komunalny.

Kanalizacja – sieć komunalna.

Energia elektryczna – sieć miejska ogólnodostępna.

Energia cieplna – sieć miejska ogólnodostępna – MPEC.

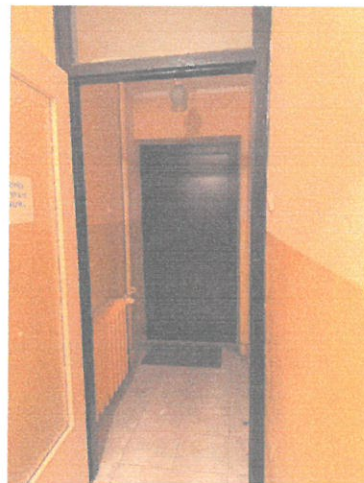
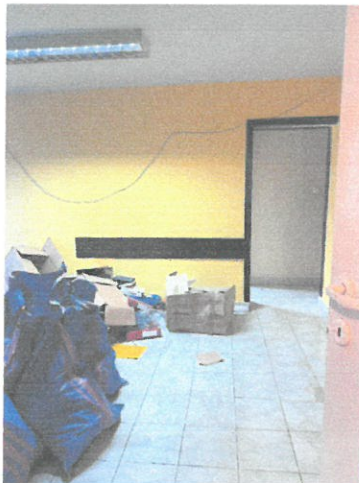
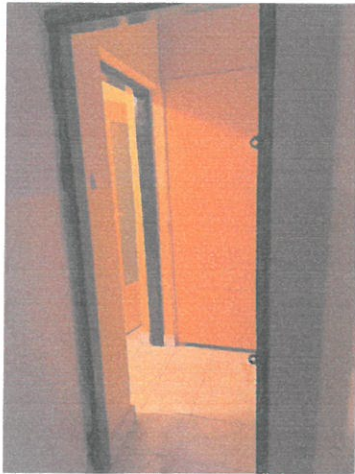


2.1.4. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, będący przedmiotem wyceny znajduje się na parterze budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Wiejskiej 26 w Chełmie. Jego powierzchnia to 80,61 m². Istnieje możliwość podziału lokalu na dwa lokale z osobnymi wejściami.

Standard wykończenia i wyposażenia lokalu - niski. Posiada okna drewniane, grzejniki żeberkowe, drzwi zewnętrzne aluminiowe (profil ciepły), wewnętrzne płytowe MDF (pełne i częściowo oszklone), ościeżnice metalowe, podłogi terakota lub wykładzina pcv, na ścianach i suficie tynk zwykły pomalowany farbą emulsyjną, dodatkowo w części pomieszczeń lamperia z farby olejnej, a w łazience i pomieszczeniu socjalnym glazura do 1/2 wysokości ściany. Lokal składa się z sześciu pomieszczeń biurowych, pomieszczenia magazynowego, łazienki, korytarza oraz dwóch piwnic.





W chwili obecnej lokal stanowi całość użytkową. Istnieje jednak możliwość podziału na dwa lokale z niezależnymi wejściami – jedno od ulicy Wiejskiej (po schodach zewnętrznych) i drugie przez klatkę schodową (po schodach wewnętrznych).

2.1.5. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Informacja z planu dla działki

Numer: 316/3
Numer obrębu: 0015
Nazwa obrębu: 15
Powierzchnia działki:
(geometryczna) 501 m²

Obowiązujący plan

Numer uchwały: XXXVII/466/01
Data uchwały: 2001-12-28
Dziennik urzędowy: Woj. Lubelskiego z 2002-02-11 , numer: 7, pozycja: 255
Nazwa planu: w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełma.
Przeznaczenie w planie: MW-59 (ok. 501 m², pokrycie 100.0%)
Zabudowa wielorodzinna
Ustalenia dodatkowe: brak

2.2. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Chełm leży we wschodniej Polsce, w odległości około 230 km od Warszawy, 71 km od Lublina, 65 km od Zamościa i 29 km od przejścia granicznego z Ukrainą w Dorohusku.

Chełm zajmuje powierzchnię 3529 ha. Rozległość miasta z północy na południe wynosi 6 km, a ze wschodu na zachód 10 km. Średnie wzniesienie na terenie miasta wynosi ok. 190 m n.p.m. Najwyższy punkt to Górka Chełmska (221 m), a najniższy znajduje się w okolicach Bielawina (178,8 m). Przez miasto przepływa rzeka Uherka (posiada długość 45 km), będąca dopływem Bugu oraz rzeczka Janówka.

Według danych z 1 stycznia 2019 Chełm w granicach administracyjnych liczył 62.670 mieszkańców i jest trzecim pod względem liczby ludności miastem w województwie. Chełm jest siedzibą władz powiatowych (ziemskich i grodzkich). Miasto otrzymało status powiatu grodzkiego jako byłe miasto wojewódzkie. Chełm jest trzecim, pod względem ludności, miastem województwa lubelskiego – oddalonym o 71 km od Lublina i o 65 km od Zamościa.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy. Monitoringiem objęto okres dwóch lat poprzedzających wycenę. Analizowano akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży na rynku lokalnym obejmującym teren miasta Chełm. W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym w Chełmie transakcjach dotyczących lokali użytkowych. W okresie badania rynku na analizowanym obszarze stwierdzono stabilizację cen nieruchomości pochodzących z rynku wtórnego. Zgodnie z powyższymi danymi w dalszej części niniejszego opracowania nie aktualizowano przyjętych do analizy cen transakcyjnych nieruchomości.

Przeprowadzona analiza rynku pozwoliła stwierdzić, iż do atrybutów mających wpływ na wartość nieruchomości należy zaliczyć: otoczenie, lokalizację i położenie szczegółowe, stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu, powierzchnię użytkową lokalu, położenie lokalu w budynku oraz dostępność miejsc parkingowych.

2.3. SPOSÓB WYCENY

2.3.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Rodzaj określonej wartości ustalono kierując się zaleceniami zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dział IV – Wycena Nieruchomości, Rozdział I – określenie wartości nieruchomości) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832);

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) zwanej dalej Ustawą stanowi, że „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z Art. 151, ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.” Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami”. W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego.

2.3.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Oszacowania aktualnej wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny dokonano przy wykorzystaniu **podejścia porównawczego - metody porównywania parami**.

Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj wycenianej nieruchomości oraz liczba dostępnych transakcji porównawczych dla nieruchomości. Dla nieruchomości wycenianych do dalszych analiz uwzględniono

wiarygodne transakcje jakie miały miejsce w mieście Chełm, a dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych, w szczególności o podobnej powierzchni. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Dodatkowo przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami określają, że: „**Art. 152.** 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Art. 153. 1. 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.” Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną).

2.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Analizę rynku przeprowadzono w mieście Chełm, uzyskując wystarczającą liczbę transakcji do przeprowadzenia procesu wyceny. Badaniem objęto transakcje nieruchomościami lokalowymi z udziałem w gruncie stanowiącym przedmiot prawa własności. Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny stanowiący odrębny przedmiot własności o powierzchni 80,61 m², znajdujący się na parterze budynku wielorodzinnego. Na rynku zasadniczo rzadko występują transakcje lokalami użytkowymi, właściciele traktują je jako długoterminową inwestycję, zarabiając na ich wynajmie. Dodatkowo należy zauważyć, że potencjalnym nabywcą co do zasady będzie podmiot gospodarczy planujący prowadzenie w przedmiotowym lokalu określonej działalności gospodarczej.

Zanotowano kilka transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej.

Zwrócono szczególną uwagę na lokalizację, standard wykończenia pomieszczeń i budynku, powierzchnię i cenność tych cech rynkowych w poszczególnych przypadkach.

Cena 1 m² zależała w szczególności od lokalizacji i otoczenia – najbliższego sąsiedztwa i połączenia komunikacyjnego, powierzchni użytkowej lokalu, standardu wykończenia lokalu

mieszkalnego, stanu technicznego budynku. Na rynku nieruchomości istnieje popyt na lokale o charakterze zbliżonym do nieruchomości wycenianej. Szczególnym zainteresowaniem nabywców cieszą się lokale położone na parterze, z rozwiniętą infrastrukturą towarzyszącą, w korzystnej komunikacyjnie lokalizacji względem centrum miasta Chełm. Dodatkowym atutem lokalu jest niewątpliwie liczba miejsc parkingowych rozmieszczonych pod budynkiem, w tym miejsc dla osób niepełnosprawnych. Transakcje zawarte w analizowanym okresie, wskazują że popyt jest duży ale istniejące zasoby skutecznie go równoważą. Stąd też praktycznie nie zanotowano wzrostu cen tego typu nieruchomości. Mając na względzie wiarygodne informacje uzyskane w profesjonalnych biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, iż ceny tego typu nieruchomości były w badanym okresie stałe, do dalszych obliczeń odstąpiono od ich korygowania ze względu na upływ czasu ($Tr = 0$).

Dla potrzeb wyceny zbadano:

- rodzaj rynku: rynek wtórny sprzedaży lokali użytkowych.
- obszar rynku lokalnego: miasto Chełm.
- okres badania cen: 2022 – 2023.
- rodzaj nieruchomości: nieruchomość lokalowa użytkowa (niemieszkalne).
- nieruchomość wspólna: grunt jako przedmiot prawa własności z oznaczonym udziałem.
- powierzchnia lokalu – od 36 m².

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku (z uwzględnieniem informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami) ustalono następujące cechy rynkowe dla potrzeb obliczenia wartości nieruchomości. Cechy te można uporządkować następująco:

Tabela numer 1. Cechy rynkowe i ich wagi

Lp.	Rodzaj współczynnika	Waga cech (%)
1.	Położenie, otoczenie, sąsiedztwo	20
2.	Stan techniczny budynku	20
3.	Standard i wykończenie lokalu	25
4.	Powierzchnia lokalu	15
5.	Dostępność miejsc postojowych	20

Tabela numer 2. Cechy i ich gradacja

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, otoczenie i sąsiedztwo	bardzo dobre	W pobliżu znajdują się przystanki autobusowe, urzędy, obiekty handlowo-usługowe, przychodnie lekarskie.
		dobrze	Na obrzeżach miasta, obiekty handlowo-usługowe, przystanki znacznie oddalone.
		przeciętne	nieruchomość położona na obrzeżach dzielnicy/miasta, utrudniony dostęp do komunikacji miejskiej i sklepów zaopatrzenia
2	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek wybudowany w latach 90-tych i nast., technologią tradycyjną, wykończenie w nowych technologiach, ocieplenia budynków, instalacje według nowych standardów, konserwacja i remonty prowadzone na bieżąco, brak widocznych uszkodzeń i wad fizycznych
		dobry	budynek wybudowany po roku 1950, technologia tradycyjna lub wielka płyta, instalacje tradycyjne, ocieplenia budynków, konserwacja i remonty prowadzone na bieżąco, niewielkie uszkodzenia
		Średni	budynek wybudowany po roku 1950 lub wcześniej, technologia przestarzała, między innymi wielkopłytowa, wykończenie i instalacje w starych technologiach, konserwacja i remonty prowadzone doraźnie, uszkodzenia (np. pęknięcia tynku w elewacji).
3	Standard i wykończenie lokalu	bardzo dobry	Lokal usytuowany w nowym budynku lub po remoncie, wysoki standard wykończenia, użycie nowoczesnych materiałów
		dobry	Średni standard wykończenia, tradycyjne materiały wykończeniowe, lokal wymagający odświeżenia.
		średni	Lokal do wykończenia wewnątrz lub do częściowego wykończenia/lokal do generalnego remontu. Niski standard charakteryzuje się brakiem elementów wykończenia takich jak np. podłogi, płytki ceramiczne w pomieszczeniu sanitarnym.
4.	Powierzchnia lokalu	bardzo dobra	Lokale o powierzchni od 40 m ² do 100 ² .
		dobra	Powierzchnia od 100 m ² do 150 m ² .
		średnia	Powierzchnia do 40 m ² lub powyżej 150 m ²
5.	Dostępność miejsc	korzystna	Przed budynkiem miejsca postojowe dla klientów lokali użytkowych

postojowych	średnio korzystna	Miejsca postojowe na parkingach ogólnodostępnych
-------------	-------------------	--

2.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

2.5.1. Analiza transakcji nieruchomościami podobnymi oraz opis nieruchomości przyjętych do wyceny

Na potrzeby wyceny badano akty notarialne sprzedaży lokali użytkowych na terenie m. Chełm. Przy badaniu uwzględniono w szczególności położenie nieruchomości, stan techniczny budynku, standard wykończenia lokalu, powierzchnię lokalu oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wybrano 6 wiarygodnych transakcji.

Tabela numer 3. Wykaz transakcji przyjętych do analizy

Lp.	Data transakcji	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²	Powierzchnia lokalu	Adres	Kondygnacja	Liczba izb
1.	2021-12-20	236 250,00	2500	94,50	ul. Zachodnia 43	parter	2
2.A	2022-02-18	369 000,00	2993	123,27	Aleja 3-go Maja 6	parter	5
3.	2023-04-13	350 000,00	6231	56,17	ul. Zachodnia 41	parter	3
4.B	2023-04-23	646 980,00	5675	114,00	ul. Kurpińskiego 3	parter	bd
5.	2023-03-08	235 000,00	6474	36,30	Aleja Armii Krajowej 9	parter	3
6.C	2023-06-01	360 000,00	2927	123,00	ul. Nadrzeczna 5	parter	7
7.	2023-10-23	290 000,00	5891	49,23	ul. Nowy Świat 1A-1G	parter	3

2.5.2. Określenie cen rynkowych porównywanych nieruchomości, wyniki obliczeń

Tabela numer 4. Cechy porównawcze nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

Atrybut	Ocena cechy nieruchomości wycenianej	Nieruchomości porównawcze		
		Aleja 3 Maja	ul. Kurpińskiego	ul. Nadrzeczna
Położenie, otoczenie, sąsiedztwo	dobrze	dobrze	dobrze	dobrze
Stan techniczny budynku	dobry	dobry	bardzo dobry	dobry
Standard wykończenia lokalu	średni	średni	dobry	średni
Powierzchnia lokalu	bardzo dobra	dobra	dobra	dobra
Dostępność miejsc parkingowych	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Cena transakcyjna PLN		2993,00	5675,00	2927,00
Data transakcji		18.02.2022	27.04.2023	01.06.2023
Wskaźnik wzrostu cen		1,00	1,00	1,00
Cena skorygowana ze względu na czas		2993,00	5675,00	2927,00
cena MAX	cena MIN	Różnica		
6474,00	2500,00	3974,00		
Atrybut		różnica - udział kwotowy		
Waga atrybutu		kwota różnicy		
Położenie, otoczenie, sąsiedztwo		794,80		
20%		0,00	0,00	0,00
Stan techniczny budynku		794,80		
20%		0,00	-397,40	0,00
Standard wykończenia lokalu		993,50		
25%		0,00	-496,75	0,00
Powierzchnia lokalu		596,10		
15%		298,05	298,05	298,05
Dostępność miejsc parkingowych		794,80		
20%		0,00	0,00	0,00
100%				
Poprawki ogółem		298,05	-596,10	298,05
Poprawiona cena 1 m ²		3291,05	5078,90	3225,05
Wartość 1 m ²		3865,00		

Część cech nieruchomości porównawczych może zostać przez rzeczoznawcę oceniona identycznie; dotyczy to również nieruchomości wycenianej. Oznacza to, że różnice cen nieruchomości porównawczych nie wynikają z różnic dotyczących tych cech, gdyż tych różnic nie ma. Cechy te

zostają wówczas odrzucone z przyjętego przez rzeczoznawcę zbioru cech wpływających na ceny nieruchomości.

Zdarza się również, że nieruchomość szacowana może posiadać cechy różniące ją od wszystkich nieruchomości porównawczych, stanowiące jej wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe.

Standardy zawodowe, stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, pozwalają wówczas na użycie w podejściu porównawczym tzw. współczynnika korekcyjnego K. Wartość tego współczynnika nie może być dowolna – dopuszcza się jedynie wartości z przedziału od 0,90 do 1,10.

Współczynnik K o wartości poniżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik K o wartości powyżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe.

Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość.

W przedmiotowym przypadku ze względu na duży popyt na nieruchomości podobne do wycenianej i brak wystarczającej liczby ofert na rynku, a jednocześnie biorąc pod uwagę otoczenie, sąsiedztwo, możliwość podzielenia lokalu, rzeczoznawca zdecydował o zastosowaniu współczynnika $K = 1,1$.

$$WR1m^2 = 3865,00 \text{ zł} \times 1,1 = 4251,50 \text{ zł/m}^2$$

2.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Aktualną wartość rynkową nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny lokalu niemieszkalnego usytuowanego na parterze budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Wiejskiej 26 w Chełmie, obliczono na podstawie ceny jednostkowej oszacowanej w punkcie 2.5.2. Dla obliczonej ceny jednostkowej $1m^2$ prawa własności obliczono wartość nieruchomości ze wzoru:

$$WRL = C_j \times P = 4251,50 \text{ [zł/m}^2] \times 80,61 \text{ [m}^2] = 342\,713,41 \text{ zł}$$

Gdzie:

WRL – wartość nieruchomości lokalowej

C_j – cena jednostkowa

P - powierzchnia

Określoną wartość, zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

$$WRL = 343\,000 \text{ zł}$$

(słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych)

2.7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY, UZASADNIENIE

Przedmiotem wyceny jest lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej $80,61 m^2$ znajdujący się na parterze budynku wielorodzinnego położonego przy ulicy Wiejskiej 26 w Chełmie, województwo lubelskie. Lokal składa się z sześciu pomieszczeń biurowych, pomieszczenia magazynowego, łazienki, korytarza oraz dwóch piwnic. Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wymiarze 8061 / 192630.

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chełmie księga wieczysta numer KW nr LU1C/00075391/5.

Lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej.

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości według stanu aktualnego i cen aktualnych wynosi:

$$WRL = 343\,000 \text{ zł}$$

(słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych)

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla jej położenie na rynku lokalnym, otoczenie, sąsiedztwo, pomieszczenia przynależna, aktualny standard wykończenia i wyposażenia lokalu, usytuowanie lokalu w budynku, powierzchnię lokalu oraz obecnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości. Podana wartość jest wartością rynkową, tzn. najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w opracowaniu.

3. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.
3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wyceniającego wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w celu innym, niż określony w operacie.
5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne, nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
6. Określone w operacie wartości są aktualne na dzień określenia wartości i autor nie udziela gwarancji, co do ich aktualności w przyszłości.
7. Wyceniona wartość nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
8. Zastrzega się prawa autorskie do niniejszego operatu.
9. Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera wpływ wpisu w dziale III księgi wieczystej.



4. ZAŁĄCZNIKI

1. Kserokopia Certyfikatu Ubezpieczenia OC Rzeczoznawcy Majątkowego.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:
Biuro Wycen Sp. z o.o.

22-100 Chełm, K. Szpotańskiego 15

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015144

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/10/2023 - 03/10/2024
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 528.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 000042630; REGON 14047850
NIP 525-235-52-48

ZALĄCZNIK DO POLISY NR SRM0015144

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego:

§ 2. 2. W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczoznawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

Lp.	Imię i nazwisko	Numer uprawnień
1	Dorota Stasał	6732