

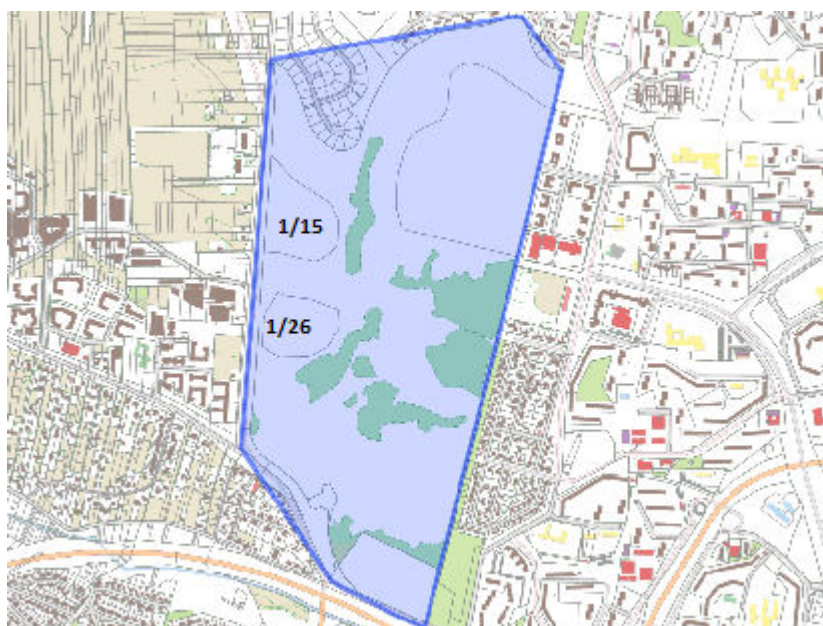
EKSPERTYZA

DOTYCZĄCA OSZACOWANIA PROGNOZOWANYCH WARTOŚCI JEDNOSTKOWYCH

NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH, W DWÓCH WARIANTACH:

1. W PRZEZNACZENIU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ REZYDENCJALNĄ
2. W PRZEZNACZENIU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELOLOKALOWĄ

Dane rejestrowe nieruchomości	1. Działka nr 1/15 o pow. 4,30ha 2. Działka nr 1/26 o pow. 3,25ha o łącznej pow. 7,55a ark. 4 obr. 4 Czechów II, Lublin
Położenie nieruchomości	Ul. Poligonowa, dzielnica Czechów, miasto Lublin, woj. lubelskie
Rodzaj szacowanej wartości	Zgodnie z treścią zlecenia oszacowano prognozowaną wartość dla 1m ² nieruchomości w dwóch wariantach przeznaczenia
Przeznaczenie nieruchomości	Wariant 1 – przezn. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (rezydencj.) Wariant 2 – przezn. pod zabudowę mieszkaniową wielolokalową
Oszacowana potencjalna wartość 1m² nieruchomości	
Oszacowana wartość jednostkowa, dla dz. nr 1/15	Wariant 1 - 262,25 zł/m²
	Wariant 2 - 332,73 zł/m²
Oszacowana wartość jednostkowa, dla dz. nr 1/26	Wariant 1 - 262,25 zł/m²
	Wariant 2 - 332,73 zł/m²



Źródło: www.geoportal.lublin.eu

Podpis autora:

Lublin, dnia 13.04.2018r.

I. PRZEDMIOT, ZAKRES OSZACOWANIA

1. Przedmiot oszacowania

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości niezabudowane:

1. Działka nr 1/15 o pow. 4,30ha
2. Działka nr 1/26 o pow. 3,25ha

o łącznej pow. 7,55a ark. 4 obr. 4 Czechów II, Lublin

Działki położone są przy ul. Poligonowej, dzielnica Czechów, miasto Lublin, woj. lubelskie.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie prognozowanej wartości 1m² prawa własności nieruchomości gruntowych, dla dwóch wariantów przeznaczenia terenu:

Wariant 1 – przezn. pod zabudowę mieszkaniową wielolokalową

Wariant 2 – przezn. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – rezydencjalną

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie potencjalnej wartości indywidualnej nieruchomości gruntowych zgodnie z treścią zlecenia, w przypadku możliwego przeznaczenia w planie miejscowym w dwóch wariantach:

- a) w przypadku przeznaczenia w MPZP jako M5, tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - z zapisami analogicznymi jak w przypadku obowiązującego planu miejscowego dla obszaru zabudowy jednorodzinnej przy ul. Halickiego
- b) w przypadku przeznaczenia w MPZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną - z zapisami o charakterze zbliżonym jak w przypadku obowiązującego planu miejscowego dla obszaru osiedla Ruczaj, ul Relaksowej i sąsiednich obszarów.

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU

1. Podstawy formalne

Podstawą sporządzenia operatu jest umowa zawarta dnia 23 marca 2018r. pomiędzy **Towarzystwem dla Natury i Człowieka**, reprezentowanym przez Krzysztofa Gorczycę, prezesa i Michała Wolnego, członka zarządu, a firmą **Silver Property Services Ltd**, reprezentowaną przez dyrektora, rzeczoznawcę majątkowego Jacka Winnickiego.

2. Podstawy prawne ekspertyzy

- *Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, 1777).*

- *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004r nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).*
- *Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm)*
- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta Lublin nr 825/XXXV/2005 z dn 17 listopada 2005r.*
- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta Lublin nr 661/XXVI.2012 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2012 r.*

3. Podstawy metodologiczne

- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) i Noty Interpretacyjne (NI) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*
- *„Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006*
- *„Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Olsztyn 2007*
- *„Nieruchomość a rynek” Ewa Kucharska-Stasiak, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2000*
- *„System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” A.Hopfer, R.Cymerman, Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2010*
- *Rzecznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM*

4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 09.04.2018r.
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych - Urząd Miasta w Lublinie
- informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami
- raporty dot. cen nieruchomości uzyskane z portali nieruchomościowych i ekonomicznych www.otodom.pl / www.bankier.pl
- strona internetowa Urzędu Miasta Lublina www.lublin.eu oraz geoportal lubelski www.geoportal.lublin.eu
- *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r.* przygotowany przez Narodowy Bank Polski , opublikowany na stronie www.nbp.pl
- Dane publikowane przez Urząd Statystyczny w Lublinie
- Strona internetowa www.rynekpierwotny.pl
- Strona internetowa Stowarzyszenia Obrony Górek Czechowskich w Lublinie www.gorkiczechowskie.cba.pl

IV. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia ekspertyzy – 13.04.2018r.
- Data wizji lokalnej – 09.04.2018r.

Stan oraz wartość nieruchomości określone są , zgodnie z treścią zlecenia, w odniesieniu do prognozowanej sytuacji przyszłej, dotyczącej wprowadzenia przeznaczenia szacowanych nieruchomości w dwóch możliwych wariantach: dla zabudowy mieszkaniowej wielolokalowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjalnej.

V. OPIS PRZEDMIOTÓW OSZACOWANIA

1. Lokalizacja

Wyceniane nieruchomości znajdują się na terenie miasta Lublina, w jego w północnej części, na terenie dzielnicy Czechów, przy ulicy Poligonowej. Lublin to miasto wojewódzkie na prawach powiatu, położone na Wyżynie Lubelskiej nad Bystrzycą, stolica województwa lubelskiego i centralny ośrodek aglomeracji lubelskiej, dziewiąte co do wielkości populacji miasto w Polsce. Jest to jeden z największych ośrodków akademickich, kulturalnych , gospodarczych oraz przemysłowych w kraju oraz najważniejszy ośrodek miejski we wschodniej Polsce. Miasto Lublin zamieszkuje ok. 340 tys. mieszkańców i obejmuje obszar 147 km².

Obie szacowane działki położone są na terenie tzw. Górek Czechowskich, którą to nazwą określane są w większości niezagospodarowane tereny zielone, obszar naturalnych wzniesień i wąwozów, w południowo-zachodniej części dzielnicy Czechów, obejmujący pow. ok. 150 ha. Teren Górek Czechowskich obejmuje obszar pomiędzy ulicami Koncertową, Zelwerowicza, Poligonową, Gen. Ducha i Północną/Aleją Solidarności. Obszar ten sąsiaduje od wschodu z dzielnicami intensywnej zabudowy wielorodzinnej , oraz częściowo jednorodzinnej. Znajdują się tam osiedla wysokich bloków mieszkalnych pobudowanych w latach 60-80-tych XXw., z bogatą infrastrukturą miejską, w tym punktami handlowo-usługowymi, szkołami, kościołami.

Od południa teren Górek Czechowskich sąsiaduje z Aleją Solidarności, która jest jedną z najważniejszych arterii komunikacyjnych miasta Lublina przebiegających w kierunku wschód-zachód. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się także węzeł drogowy Aleja Solidarności – Aleja Sikorskiego i Poligonowa, zmodernizowany w ostatnich latach. Węzeł ten łączy główną arterię komunikacji wschód-zachód z arterią komunikacji północ – południe. Modernizacja węzła i związana z nią modernizacja ulicy Poligonowej pozwala na łatwy wyjazd z miasta w kierunku zachodnim lub północnym, pomimo, iż teren znajduje się w pobliżu centrum miasta. Dostępność komunikacyjna powoduje, iż teren , na którym znajdują się wyceniane nieruchomości stanowi atrakcyjną lokalizację mieszkaniową.

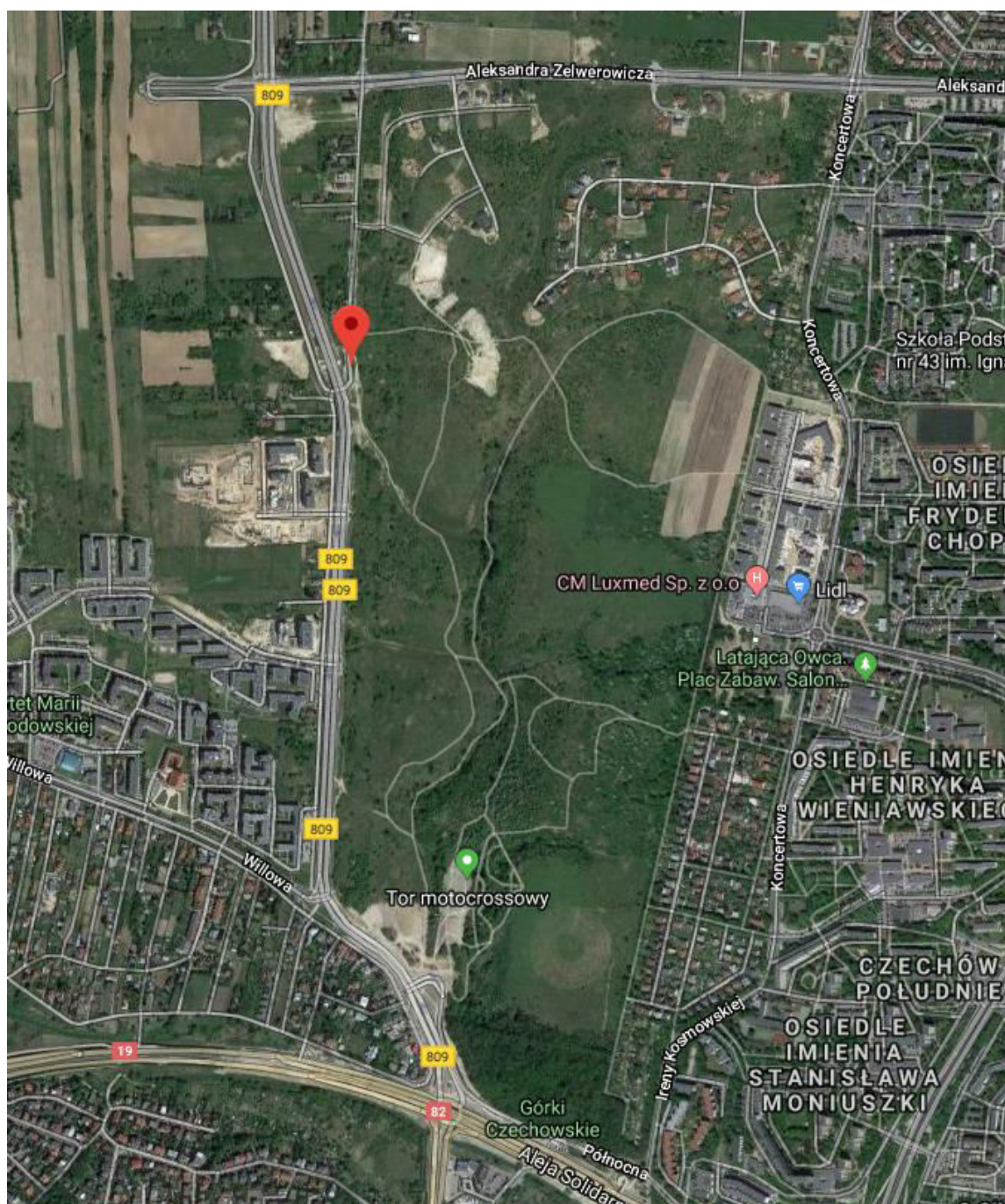
Od strony zachodniej Górki Czechowskie sąsiadują z obszarami zabudowanymi częściowo zabudową mieszkaniową jednorodzinną (część południowo-zachodnia) oraz nowymi blokami deweloperskimi (część środkowo-zachodnia). Od strony północno-wschodniej oraz północnej znajdują się tereny zielone, niezabudowane wraz z rzadką zabudową jednorodzinną.

Według informacji opublikowanych na stronie „Stowarzyszenia Obrony Górek Czechowskich w Lublinie”, Górki Czechowskie to osobliwy w skali całej Wyżyny Lubelskiej przykład wąwozów, suchych dolin i wzniesień w większości porośniętych przez rzadko spotykaną w większych skupiskach roślinność stepową. Górki Czechowskie są jednocześnie siedliskiem rzadkiej flory i fauny, występuje tu nagromadzenie roślin chronionych oraz ziół. W latach dziewięćdziesiątych ub. wieku projektowano w tym miejscu rezerwat przyrody. Wśród różnorodnej szaty roślinnej zamieszkują także drobne i większe zwierzęta, w tym reprezentanci gatunków chronionych.

Obszar Górek Czechowskich stanowi jeden z głównych korytarzy napowietrzających dla miasta, umożliwiających jego sprawniejsze przewietrzanie. Nagromadzenie wielu gatunków ziół sprawia, że uwalniane tu olejki eteryczne poprawiają jakość powietrza w całym Lublinie.

Teren Górek Czechowskich to jednocześnie miejsce pamięci narodowej. Groby znajdujące się na terenie Górek kryją szczątki ofiar więzienia na zamku lubelskim, których liczbę tu straconych szacuje się nawet na 1000 osób. W jednym z wąwozów w centralnej części Górek znajduje się także symboliczny grób żołnierzy z I Wojny Światowej.

W północnej części terenu Górek Czechowskich realizowana jest zabudowa mieszkaniowa rezydencjalna, jednorodzinna, obejmująca nowo utworzone ulice Halickiego, Barckiego, Raginisa, Bołbotta i Gołębiewskiego.



Źródło: Google Maps

2. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości

Działki będące przedmiotem oszacowania położone są w zachodniej części Górek Czechowskich, w sąsiedztwie ulicy Poligonowej, która po modernizacji, stanowi dwujezdniową, dwu i trzypasmową drogę szybkiego ruchu, przechodzącą w ulicę Bohaterów Września. Część dawnej ulicy Poligonowej została pozostawiona jako boczna droga dojazdowa oraz droga wewnętrzna.

Działka nr 1/15 znajduje się na terenach zielonych Górek Czechowskich, w okolicy skrzyżowania ulicy Poligonowej i ulicy Zielone Wzgórze, gdzie realizowane są inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – osiedla Ruczaj.

Działka nr 1/26 znajduje się na terenach zielonych Gór Czechowskich, w okolicy skrzyżowania ulicy Poligonowej i ulicy Relaksowej, gdzie wybudowane zostały osiedla intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, składające się z bloków 4 i 6 piętrowych.

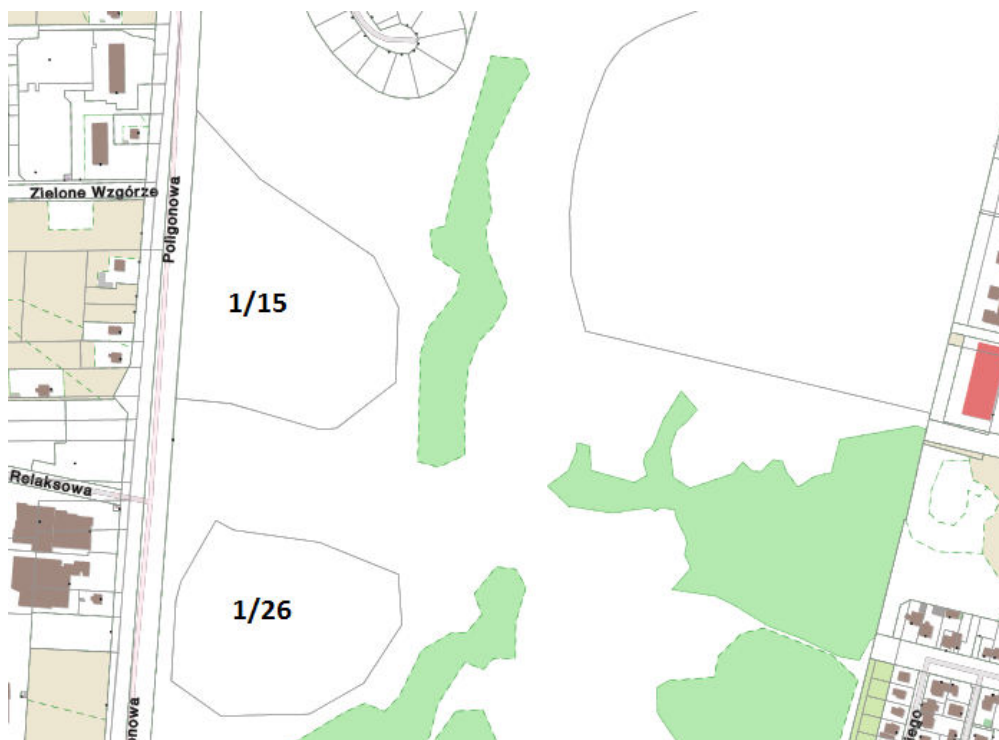
Dojazd do nieruchomości zapewniony jest ulicą Poligonową – drogą publiczną utwardzoną. W przypadku działki nr 1/26 teren działki oddzielony jest od ulicy Poligonowej pasem należącym do innej nieruchomości i wymagać będzie ustanowienia służebności dojazdu lub wytyczenia drogi dojazdowej.

3. Uzbrojenie terenu

Działki znajdują się w sąsiedztwie terenów intensywnej zabudowy, stąd istnieje tu możliwość doprowadzenia pełnego zakresu sieci infrastruktury miejskiej.

4. Ogólna charakterystyka działek

Obie działki posiadają kształt nieregularny, zbliżony do koła lub owalu, nie są ogrodzone. Aktualnie grunty są w części zarośnięte roślinnością trawiastą z nielicznymi krzewami i drzewami. Konfiguracja lekko pochyła. Działki, ze względu na lokalizację w niedalekiej odległości od centrum miasta a także z uwagi na położenie w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz w sąsiedztwie bogatej infrastruktury miejskiej a jednocześnie leżące na obszarze terenów zielonych, stanowią bardzo atrakcyjny teren do wykorzystania dla zabudowy mieszkaniowej jedno lub wielorodzinnej.



Źródło: www.geoportal.lublin.eu

5. Koncepcje zagospodarowania terenów

W 2016 r. przedstawiono koncepcje zagospodarowania Górek Czechowskich. Właściciel, spółka deweloperska planuje przeznaczyć pod zabudowę 41 ha górek (39 proc.), na 65 ha urządzając park. Firma zaproponowała sześć stref zabudowy rozmieszczonych na wzniesieniach. Największa strefa o pow. 17,2 ha znalazłaby się w zachodniej części Górek Czechowskich, w okolicy ul. Koncertowej, i obejmowałaby tereny w zwartej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z budynkami wysokości do 10 kondygnacji. Przy ul. Poligonowej, m.in. na analizowanych działkach, powstać miałyby trzy strefy o powierzchni 4 ha, 4,9 ha oraz 3,6 ha, gdzie można by pobudować budynki wysokości do 14 kondygnacji. Jednocześnie właściciel planuje przeznaczyć dwie strefy po stronie osiedla TOR (5,4 ha oraz 5,7 ha) na tereny domów jednorodzinnych.

Alternatywny projekt zagospodarowania zaproponował architekt Bolesław Stelmach. Zgodnie z tym projektem przeznaczenie terenów pod park ma objąć 81 ha, a wokół wyznaczone zostaną cztery strefy zabudowy. Brak jest koncepcji wykorzystania terenu na osiedle domów jednorodzinnych. Największa rozbieżność dotyczy terenu u zbiegu ul. Ducha i Poligonowej, gdzie 4,2 ha Stelmach proponuje przeznaczyć pod usługi i „parking strategiczny”, a nie bloki. W pozostałych strefach architekt proponuje wyższą zabudowę. Przy ul. Koncertowej (17,2 ha) i przy Poligonowej (4,2 ha oraz 4,9 ha) bloki miałyby mieć wysokość aż do 15 kondygnacji.

6. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z treścią zlecenia, przeznaczenie nieruchomości ustalono dla stanu możliwego do zaistnienia w przyszłości (hipotetycznego), możliwego do zrealizowania w dwóch alternatywnych wariantach:

W wariantcie 1.: w przypadku przeznaczenia w MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - z zapisami analogicznymi jak w przypadku obowiązującego planu miejscowego dla obszaru zabudowy jednorodzinnej przy ul. Halickiego.

W wariantcie 2.: w przypadku przeznaczenia w MPZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną - z zapisami o charakterze zbliżonym jak w przypadku obowiązującego planu miejscowego dla obszaru osiedla Ruczaj, ul. Relaksowej i sąsiednich obszarów.

Zgodnie z treścią zlecenia ustalono więc przeznaczenie nieruchomości będących przedmiotem opracowania dla obszarów określonych jako wzorcowe dla poszczególnych wariantów.

W wariantcie 1.: określono przeznaczenie terenu dla obszar zabudowy jednorodzinnej przy ul. Halickiego. Tereny te objęte są *Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miasta Lublin nr 825/XXXV/2005 z dn 17 listopada 2005r.* W ramach powyższego MPZP analizowane tereny oznaczone są symbolem **M5**.

Zapisy MPZP:

§ 28

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy rezydencjalnej M5**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą typu rezydencjalnego na działkach o powierzchni minimum 2000 m², chyba że w rysunku planu pokazano inaczej. Na terenach tych gwarantowana jest ochrona funkcji wyłącznie mieszkaniowej o wysokim standardzie zagospodarowania terenu (duży udział terenów zieleni w formie ogrodów, komfort akustyczny i klimatyczny).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy i układ podziałów wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na II kondygnacje plus poddasze użytkowe w stromym dachu, gzymsu lub okapu na 7,0 m mierzoną od poziomu terenu,
 - 3) dla budynków sytuowanych na stokach preferuje się zabudowę niską tj. I kondygnacja plus poddasze użytkowe w stromym dachu, maksymalną wysokość do linii gzymsu lub okapu 5.0 m mierzoną od poziomu terenu,
 - 4) maksymalny poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego na 1,0 m od poziomu terenu,
 - 5) maksymalny % spadku dachu 100%,
 - 6) powierzchnię całkowitą budynków realizowanych na działkach o powierzchni 800²/1200 m² - do 300m², o powierzchni powyżej 1200 m² - do 400m²
 - 7) obowiązek realizacji garaży i innych pomieszczeń gospodarczych jako integralną część budynku mieszkalnego,
 - 8) minimalną biologicznie czynną powierzchnię działki na 60%.
 - 9) zakaz wprowadzania funkcji usługowej,
3. Na terenach, o których mowa w ust 1 dopuszcza się:
 - 1) indywidualne ujęcia wody i urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów – do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania nieczystości.
 - 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania ilości działek wyznaczonych w rysunku planu, relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
4. Dla realizacji inwestycji na terenach M5 – obowiązują ustalenia wpisane dla strefy ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górek Czechowskich K1.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M5 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

W uproszczeniu przyjęto przeznaczenie nieruchomości porównawczych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wariantcie 2 określono przeznaczenie terenu dla obszaru osiedla Ruczaj, ul Relaksowej i sąsiednich. Tereny te objęte są *Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miasta Lublin nr 661/XXV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2012 r.* W ramach powyższego MPZP analizowane tereny oznaczone są symbolami **VC 1MW oraz VC 2MW.:**

Zapisy MPZP:

Dla terenów **VC 1MW, VC 2MW** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;

1)dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w parterach budynków.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1)ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimum 10000 m² z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;

2)pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1)nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2)nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;

3)nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4)ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów;

5)nakazuje się stosowanie do celów grzewczych ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowanie paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;

6)ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003 r., z późniejszymi zmianami, art. 32 - w przypadku ujawnienia -podczas nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych -przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (na przykład fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałościami pochówków, i tym podobne) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić Lubelskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa:

a) teren **VC 1MW** – od ulic oznaczonych symbolami: VC 1KDL, VC 4KDZ;

b) teren **VC 2MW** – od ulicy oznaczonej symbolem VC 4KDZ, VC 11KDD;

2) parkingi: zgodnie z § 7;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego po jego wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejącą w ul. Sławinkowskiej sieć wodociągową \varnothing 100 oraz planowane sieci \varnothing 300 w ul. Sławinkowskiej, drodze oznaczonej w planie symbolem VC 2KDZ i \varnothing 200 w ulicy Poligonowej;

6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejącą sieć \varnothing 160 w drodze oznaczonej w planie symbolem VC 2KDZ, sieć w ul. Sławinkowskiej (\varnothing 116 – \varnothing 80), \varnothing 160 w ulicy Poligonowej lub lokalnych źródeł gazu płynnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2x600 w al. Kompozytorów Polskich po jej rozbudowie w kierunku zachodnim miasta wzdłuż terenów oznaczonych w planie symbolami VC 3ZP i VC 4ZP lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o kolektor \varnothing 0,4 przebiegający na wschód od ul. Poligonowej po jego rozbudowie wzdłuż terenów oznaczonych w planie symbolami VC 3ZP, VC 4ZP;

9) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie kolektor \varnothing 2,0 przebiegającego na wschód od ul. Poligonowej wzdłuż terenów oznaczonych w planie symbolami VC 3ZP, VC 4ZP.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ zgodnie z rysunkiem planu;

3)tereny położone w zasięgu ogólnomiejskiego ekologicznego systemu obszarów chronionych ESOCH - zasady zagospodarowania jak w ustępie 9.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

9. ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1)linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %;
- 3)udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30 %;
- 4)intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,5;
 - b) maksymalna: 1,0;
- 5)wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m;
- 6)gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
 - b) ilość kondygnacji: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne;
 - c) kształt dachu: płaski;
 - d) forma zabudowy: nie ustala się;
- 7)ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- 8)nośniki reklamowe:
 - a) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych;
 - b) dopuszcza się umieszczenie maksymalnie jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu;
- 9)inne:
 - a) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
 - b) nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2 m² / 1 mieszkanie;
 - c) nakazuje się zagospodarować obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu w formie zieleni urządzonej;
 - d) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu lokalizacji miejsc parkingowych;
 - e) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/

wyznaczonej na rysunku planu lokalizacji zjazdów z wyjątkiem zjazdu dla terenu VC 2MW z ulicy VC 11KDD;

f) dopuszcza się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu lokalizację placów zabaw;

g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

W uproszczeniu przyjęto przeznaczenie nieruchomości porównawczych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

VI. OSZACOWANIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W POSZCZEGÓLNYCH WARIANTACH

1. Założenia do oszacowania

a) ustalenie rodzaju szacowanej wartości

Zgodnie z treścią zlecenia określono potencjalną (hipotetyczną) wartość nieruchomości, w odniesieniu do 1m² gruntu, możliwą do uzyskania w przypadku wprowadzenia przeznaczenia MPZP w wariantach wskazanych w zakresie oszacowania (jak powyżej). Oszacowaną wartość oparto na cenach rynkowych.

a) procedura oszacowania

Uwzględniając treść zlecenia (określenie przybliżonego przedziału wartości jednostkowej gruntu) oraz brak możliwości odniesienia się do rzeczywistej sytuacji rynkowej, potencjalną wartość rynkową 1m² nieruchomości, dla stanu w poszczególnych wariantach, określono jako średnią wartość spośród cen jednostkowych nieruchomości przyjętych do analizy.

2. Analiza rynku

a) Wstęp do analizy

Lublin nazywany stolicą wschodniej Polski jest największym i najprężniej rozwijającym się miastem po prawej stronie Wisły. Jako stolica województwa lubelskiego pełni rolę administracyjnego, gospodarczego i kulturalnego centrum regionu. Bogata, siedmioletnia historia Lublina oraz położenie w wielokulturowym tyglu stanowią o jego szczególnych walorach.

Lublin jest jednym z miast o największej dynamice inwestycji. Uruchomienie Portu Lotniczego Lublin, budowa obwodnicy wraz z drogami dojazdowymi czy unowocześnienie systemu miejskiego transportu publicznego w znaczący sposób przyczyniają się do rozwoju infrastruktury i tworzenia

przyjaznych warunków do inwestowania, co sprawia, że Lublin umacnia swoją pozycję na mapie Polski i Europy.

Lublin jest jednym z najważniejszych i najprężniejszych ośrodków akademickich w Polsce. Zachęca do edukacji bogatą ofertą kierunków studiów, doskonałą kadrą naukową oraz działaniami na rzecz wspierania studentów m.in. poprzez przyznawane stypendia i nagrody. Na cieszących się renomą uczelniach publicznych i w zdobywających prestiż niepublicznych szkołach wyższych studiuje ponad 70 tys. studentów z całego świata.

W Lublinie krzyżują się tu ważne międzynarodowe szlaki komunikacyjne. Dzięki stale udoskonalanej infrastrukturze komunikacyjnej, powstają dogodne połączenia drogowe i kolejowe z centralną i południową Polską, a otwarty w grudniu 2012 roku Port Lotniczy Lublin zapewnia szybki dostęp do najważniejszych miast i węzłów komunikacyjnych Europy: Dublina, Frankfurtu, Londynu, Oslo i Sztokholmu.

W samym Lublinie mieszka ponad 340 tys. osób, co czyni go 9. miastem w Polsce pod względem wielkości populacji. Ponad dwukrotnie więcej osób (712 tys.) zamieszkuje Lubelski Obszar Metropolitalny, na który składa się Lublin oraz 41 gmin z 4 przylegających do niego powiatów (lubelskiego, lubartowskiego, łęczyńskiego i świdnickiego). Dzięki współpracy samorządów lokalnych, teren jest coraz lepiej skomunikowany zarówno poprzez sieć transportu miejskiego, jak i połączenia kolejowe. Sprzyja to lepszemu integracji Lublina z jego przedmieściami oraz aktywizacji gospodarczej nowych terenów.

Aktualnie w mieście zarejestrowanych jest ponad 43 tys. firm, spośród których aż 96% to mikro przedsiębiorstwa, zatrudniające mniej niż 10 osób. Mniejszą grupę stanowią przedsiębiorstwa małe - 3%, których zatrudnienie nie przekracza 50 osób. Zapewnia to wysoką dywersyfikację lokalnej gospodarki.

b) Analiza rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną - rezydencjalną

Rynek nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenie miasta Lublina jest rynkiem stosunkowo dynamicznym. Na dzień oszacowania na portalach internetowych można znaleźć około 80 ofert działek o pow. od 1000m² do 3000m², które stanowią optymalną powierzchnię do zabudowy rezydencjalnej. Działki na terenie miasta sprzedawane są głównie w takich dzielnicach jak Sławin i Sławinek, Węglin i Węglinek, Ponikwoda, Zemborzyce oraz Felin. Znaczna część zabudowy rezydencjalnej przenosi się na tereny okolic miasta Lublina. Jest to

spowodowane prawdopodobnie niższymi cenami gruntów, niższymi stawkami podatków od nieruchomości oraz mniej gęstą zabudową i łatwiejszą dostępnością terenów zielonych. Z uwagi na ten ostatni argument, nieruchomości będące przedmiotem oszacowania, stanowią atrakcyjne tereny dla potencjalnych inwestorów.

Popularnymi terenami zabudowy rezydencjalnej w okolicach miasta są Konopnica, Zemborzyce, Głusk, Jakubowice Konińskie czy Kalinówka. Ceny działek budowlanych na terenie miasta Lublina systematycznie idą w górę. Na podstawie cen ofertowych ustalono jak zmieniały się średnie jednostkowe ceny ofertowe nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Lublina

Średnie ceny ofertowe działek budowlanych w Lublinie

L.p.	Miesiąc / rok	Cena jednostkowa
1	11.2017	252,30zł/m ²
2	12.2017	267,00zł/m ²
3	01.2018	276,20zł/m ²
4	02.2018	298,00zł/m ²
5	03.2018	306,00zł/m ²

Opracowano na podstawie www.otodom.pl / www.bankier.pl

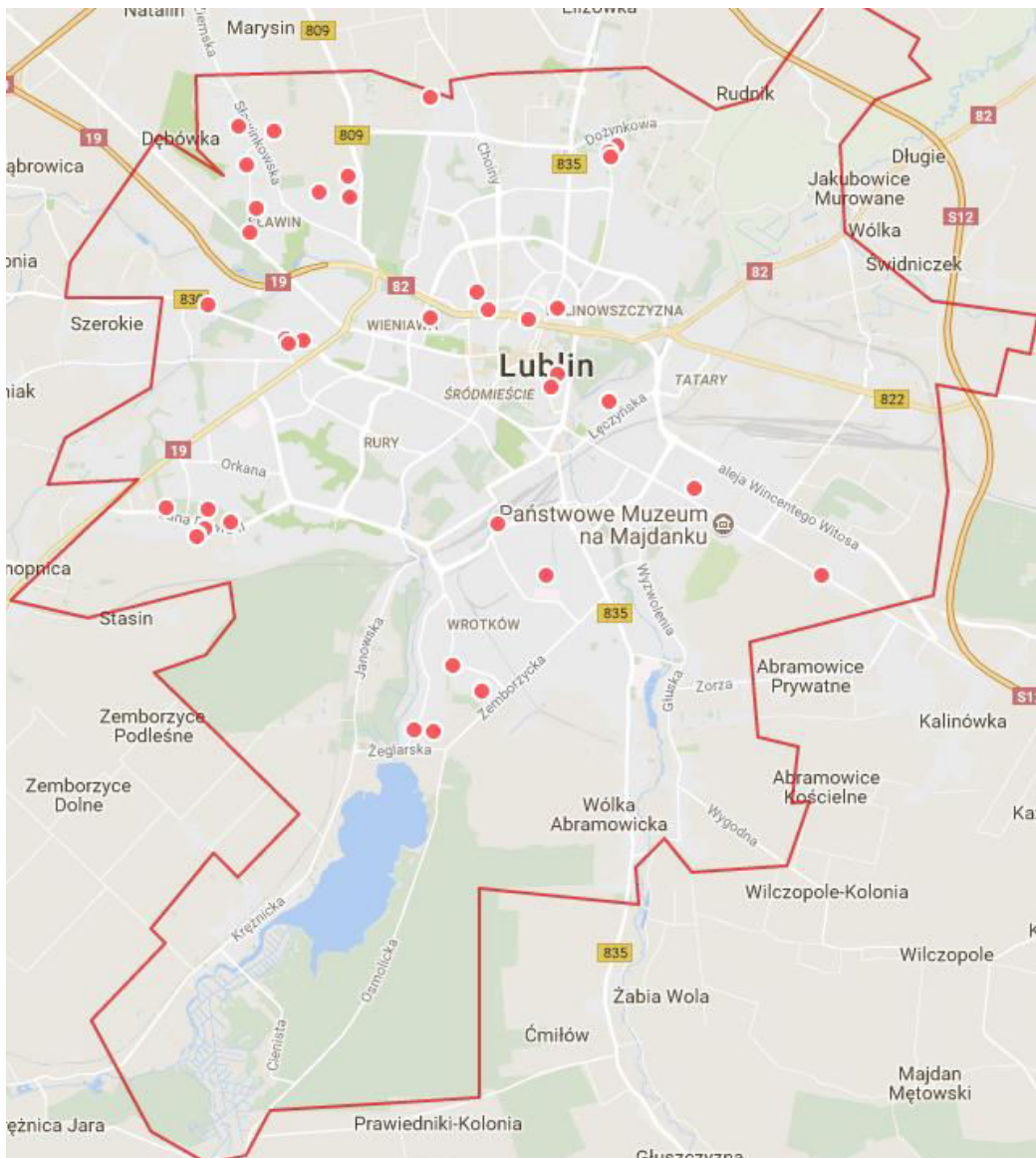
Bardzo duża dynamika wzrostu cen ofertowych może świadczyć o wzrastającym popycie na tego typu nieruchomości na rynku lokalnym.

c) Analiza rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna stanowią znacznie mniejszy segment rynku nieruchomości niż nieruchomości mieszkaniowe. Jest to spowodowane dużo niższymi kosztami zakupu lokalu mieszkalnego w stosunku do kosztów zakupu działki oraz wybudowania i wykończenia domu mieszkalnego. Stąd też rynek mieszkań deweloperskich jest o wiele bardziej dynamiczny z czym wiąże się zapotrzebowanie deweloperów na atrakcyjnie położone grunty pod budowę budynków wielolokalowych.

Skutkiem dynamicznego rozwoju miasta oraz jego Lublin jest także dynamiczny rozwój nowych inwestycji deweloperskich. W latach 2000-2016 powstało szereg nowych inwestycji o charakterze zarówno mieszkaniowym jak i użytkowym, spośród których wymienić można: rozbudowę kampusów uniwersyteckich KUL, UMCS i Uniwersytetu Przyrodniczego i Medycznego, galerie handlowe „Plaza”, „Felicity” oraz „Tarasy Zamkowe”, ośrodek kulturalny „Centrum Spotkania Kultur” a także renowację Teatru Starego oraz budowę licznych nowoczesnych budynków biurowych na terenie miasta.

W ślad za rozwojem infrastruktury miejskiej idzie także rozwój nowych osiedli mieszkaniowych z lokalami usługowymi. Według danych dostępnych w Internecie, na dzień wyceny w ofertach sprzedaży znajdowało się ok. 1800 lokali mieszkalnych w 41 inwestycjach oraz ok. 60 ofert w 8 inwestycjach deweloperskich na terenie całego miasta. Lokale mieszkalne dostępne są w pojedynczych budynkach oraz w kompleksach osiedlowych zlokalizowanych w dzielnicach Śródmieście, Czuby, Czechów, Sławinek, Nowy Świat, Choiny, Dziesiąta i Zemborzyce. Lokale użytkowe dostępne są w inwestycjach ulokowanych w rejonie Śródmieścia. Wymienić tu można inwestycje „Zamojska Od Nowa” przy ul. Zamojskiej, „Active Residence” przy ul. Leszczyńskiego oraz lokale użytkowe w inwestycji „Mieszkania na Miasteczku Akademickim”. Dwie ostatnie lokalizacje znajdują się w sąsiedztwie nieruchomości wycenianej. Wiele spośród powyżej wskazanych inwestycji znajduje się aktualnie na etapie budowy.



Mapa inwestycji deweloperskich w Lublinie, Źródło: www.rynekpierwotny.pl

Średnia roczna podaż mieszkań w Lublinie od 2010r. utrzymywała się na poziomie około 1 890 mieszkań rocznie. Według Głównego Urzędu Statystycznego w Lublinie w 2016 roku oddano do użytkowania 2 245 mieszkań. W tym samym roku całkowity zasób mieszkaniowy wyniósł 149 506 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 8 982 470 m², co oznacza około 440 mieszkań na 1000 mieszkańców. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2016 roku wyniosła 60,1 m².

Miasto systematycznie przygotowuje nowe tereny pod inwestycje mieszkaniowe. Biorąc pod uwagę projekty będące obecnie w realizacji, ceny ofertowe mieszkań w standardzie deweloperskim wahają się od ok. 3 800 – 6 000 zł/m². Deweloperzy elastycznie reagowali na sytuację na rynku i dostosowywali swoją ofertę do oczekiwań nabywców zarówno pod względem powierzchni użytkowej, liczby pokoi, jak również możliwości finansowych. Wzrosła liczba mieszkań mieszczących się w limicie dopłat w ramach programu MDM. W przypadku ofert odnotowano wzrost z ok. 25% w I kw. 2016 r. do ok. 35% w IV kw. 2016 r., w przypadku transakcji wzrost z ok. 23% do ok. 27% . W 2016r. w Lublinie w porównaniu z 2015 r. oddano do użytkowania o 25,2% więcej mieszkań, w tym mieszkań deweloperskich więcej o 38,7%. Jednocześnie, w tym okresie (r/r) spadła liczba rozpoczętych budów o 32,1% oraz liczba wydanych pozwoleń na budowę o 13,5%

Z powyższych danych można wnioskować, iż rynek nieruchomości deweloperskich, zarówno mieszkaniowych jak i użytkowych, jest bardzo dynamiczny z perspektywą wzrostu w najbliższych latach. Przekłada się to bezpośrednio na dynamiczny rozwój rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę.

Budownictwo mieszkaniowe w Lublinie

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pozwolenia na budowę mieszkań						
Ogółem, w tym:	2267	2171	1181	1494	3187	2758
- indywidualne	207	235	313	514	851	669
- na sprzedaż lub wynajem	1482	1651	868	856	2125	1798
Mieszkania, których budowę rozpoczęto						
Ogółem, w tym:	1698	1479	1389	1940	3339	2267
- indywidualne	318	324	545	538	701	538
- na sprzedaż lub wynajem	978	962	744	1194	2259	1533
Mieszkania oddane do użytkowania						
Ogółem, w tym:	1493	2194	2407	1336	1836	2298
- indywidualne	208	523	522	441	660	496
- spółdzielcze	318	411	437	49	0	328
- na sprzedaż lub wynajem	778	1260	1448	782	1063	1474
- społeczne czynszowe	70	0	0	0	113	0
- komunalne	119	0	0	64	0	0

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Efekty nowego budownictwa mieszkaniowego w Lublinie

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mieszkania oddane do użytkowania						
- ogółem	1 493	2194	2407	1336	1836	2298
- ogółem pow. użyt. (tys. m kw.)	114,7	159,1	153,3	95,1	121,6	145,3
- na 1000 ludności	4,3	6,3	7,0	3,9	5,4	6,7
- na 1000 zaw. małżeństw	860	1314	1623	878	1136	1392
Małżeństwa minus mieszkania oddane						
- różnica ogółem	243	-524	-924	184	-220	-647
- na 1000 ludności	0,7	-1,5	-2,7	0,5	-0,7	-1,9
Przec. pow. użyt. mieszkania oddanego (m kw.)						
	77,6	72,5	63,7	71,2	66,3	63,2
Liczba izb oddanych						
	5 611	7973	8057	4711	5902	7031
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu oddanym						
	3,8	3,6	3,3	3,5	3,2	3,1
Przec. pow. izby (m kw.)						
	20,4	20,0	19,0	20,2	20,60	20,7

Źródło: Urząd Statystyczny w Lublinie.

Na podstawie opracowania www.nbp.pl

3. Oszacowanie wartości jednostkowych dla zabudowy rezydencjalnej

W celu oszacowania wartości jednostkowej 1m² nieruchomości, działki nr 1/15 i 1/26, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę rezydencjalną, przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeprowadzone w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości wycenianych, w okresie 1 roku od dnia wyceny. Na podstawie przeprowadzonej analizy sporządzono tabelę transakcji nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu i analizy.

L.p.	Data transakcji / wyceny	Cena transakcji brutto	Powierzchnia działek m ²	Obręb	Adres	Cena jednostkowa zł/m ²
1	2017-11-27	267 156,00	1234	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	216,50
2	2017-11-27	254 610,00	1080	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	235,75
3	2017-11-22	333 300,00	1298	Czechów II	ul. ppor. Jana Bołbotta	256,78
4	2017-11-22	333 300,00	1298	Czechów II	ul. ppor. Jana Bołbotta	256,78
5	2017-10-25	268 883,00	1188	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	226,33
7	2017-10-12	323 200,00	1140	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	283,51
8	2017-09-29	260 883,00	1188	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	219,60
9	2017-08-28	330 000,00	1253	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	263,37
10	2017-08-18	296 000,00	1044	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	283,52
11	2017-07-31	361 000,00	1071	Czechów II	ul. mjr M. Gołębiewskiego ul. ppor. Jana Bołbotta	337,07
12	2017-07-26	283 810,00	1001	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa ul. ppor. Jana Bołbotta	283,53
14	2017-07-11	280 000,00	1038	Czechów II	ul. ppor. Jana Bołbotta	269,75
15	2017-07-05	302 000,00	1010	Czechów II	ul. ppor. Jana Bołbotta	299,01
16	2017-06-22	298 000,00	1052	Czechów II	ul. ppor. Jana Bołbotta	283,27
17	2017-06-12	276 000,00	979	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	281,92
18	2017-06-01	312 000,00	1211	Czechów II	ul. ppor. Jana Bołbotta	257,64
20	2017-04-12	279 517,50	1080	Czechów II	ul. kpt. Władysława Raginisa	258,81

Z przeprowadzonej analizy wysunąć można następujące wnioski:

- ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie Górek Czechowskich, były względnie zbliżone i kształtowały się w granicach od 216,50 zł/m² do 337,07zł/m², średnia cena transakcyjna wyniosła 262,25zł/m², cena środkowa 276,78zł/m² (ok. 5% powyżej ceny średniej)
- dynamika zmiany cen jest stabilna, z tendencją do nieznacznego spadku,
- sprzedaż wielu działek sąsiadujących ze sobą w dość krótkim odstępie czasu (8 miesięcy) może wskazywać na znaczny popyt rynkowy na nieruchomości gruntowe,
- teren Górek Czechowskich, z uwagi na lokalizację i położenie, jest atrakcyjnym terenem inwestycyjnym dla inwestorów poszukujących działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwzględniając powyższe dane można przyjąć, iż obszar działek nr 1/15 oraz 1/26, w przypadku przeznaczenia gruntu pod zabudowę rezydencjalną, osiągnie ceny jednostkowe podobne do cen właściwych dla analizowanych transakcji obejmujących działki położone na terenach górek Czechowskich, sąsiadujących z szacowanymi od strony północnej. Jako potencjalną cenę jednostkową dla analizowanych działek można więc przyjąć cenę średnią spośród cen jednostkowych analizowanych transakcji, tj. **262,25zł/m²**.

Należy tu dodać zastrzeżenie, że osiągnięcie podobnych cen jednostkowych będzie możliwe w przypadku dostosowania nieruchomości analizowanych do możliwości zabudowy rezydencjonalnej, tj. podziału całych obszarów analizowanych działek na mniejsze (ok. 1000m²) i urządzenia odpowiedniej infrastruktury podobnej jak w przypadku nieruchomości porównawczych, w tym w szczególności urządzenie drogi dojazdowej oraz doprowadzenie mediów.

4. Oszacowanie wartości jednostkowych dla zabudowy wielolokalowej

W celu oszacowania wartości jednostkowej 1m² nieruchomości, działki nr 1/15 i 1/26, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę wielolokalową, przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeprowadzone na terenie miasta Lublina (z wyłączeniem ścisłego centrum), w okresie 2 lat od dnia wyceny. Na podstawie przeprowadzonej analizy sporządzono tabelę transakcji nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu i analizy.

L.p.	Data transakcji	Cena trans. brutto	Powierzchnia Działek m2	Obręb	Adres	Cena jedn. zł/m2
1	2017-11-21	5 046 400,00	14056	Węglinek	ul. Kwarcowa	359,02
2	2017-10-23	1 043 825,00	4855	Wrotków	ul. Henryka Wolińskiego	215,00
3	2017-08-28	380 000,00	842	Rury Św.Ducha	ul. Józefa Sowińskiego ul. Leona Wyczółkowskiego	451,31
4	2017-08-02	450 000,00	1793	Rury Św.Ducha	ul. Józefa Sowińskiego	250,98
5	2017-07-25	984 000,00	2138	Rudnik	ul. Cz. Strzeszewskiego	460,24
6	2017-02-24	1 200 000,00	5724	Konopnica I	ul. Jemiołuszki	209,64
7	2016-11-04	643 714,35	2227	Wrotków	ul. Antoniego Słomkowskiego	289,05
8	2016-10-19	2 786 540,40	7308	Dziesiąta Stara		381,30
9	2016-10-18	352 890,00	1307	Węglinek	ul. Berylowa	270,00
10	2016-10-10	4 059 000,00	14600	Dziesiąta Wieś	Al. Wincentego Witosa	278,01
11	2016-08-30	465 000,00	1347	Wiktoryn	Aleja Spółdzielczości Pracy	345,21
12	2016-08-09	2 091 000,00	6998	Czechów I	ul. Relaksowa	298,80
13	2016-06-01	1 656 036,00	3676	Węglinek	ul. Węglinek	450,50
14	2016-05-20	430 974,00	1491	Wrotków	ul. Nałkowskich	289,05
15	2016-04-20	1 879 575,00	6595	Wrotków	ul. Zemborzycka	285,00
16	2016-03-11	3 602 670,00	10786	Czechów I		334,01
17	2016-01-15	1 964 249,35	9 066	Rudnik	ul. Czesława Strzeszewskiego	216,66

Z przeprowadzonej analizy wysunąć można następujące wnioski:

- ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie Lublina, były rozbieżne i kształtowały się w granicach od 215,00 zł/m² do 460,26zł/m², średnia cena transakcyjna wyniosła 316,69zł/m², cena środkowa 337,62zł/m² (ok. 8% powyżej ceny średniej)
- stosunkowo duża ilość transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę wielolokalową i brak znacznego spadku cen wskazuje na stały popyt rynkowy na nieruchomości o podobnym przeznaczeniu

Dla określenia ceny jednostkowej właściwej dla nieruchomości będących przedmiotem analizy wyselekcjonowano 6 nieruchomości, które, z uwagi na cechy rynkowe zbliżone jakościowo do działek szacowanych, przyjęto do oszacowania ceny średniej. Uwzględniając powyższe transakcje jednostkowa cena średnia wyniesie 332,73zł/m². Można przyjąć, iż teren działek nr 1/15 oraz 1/26, w przypadku przeznaczenia gruntu pod zabudowę wielolokalową, osiągnie ceny jednostkowe podobne do wskazanej ceny. Jako potencjalną wartość jednostkową dla analizowanych działek można więc przyjąć cenę średnią spośród cen jednostkowych analizowanych transakcji, tj. **332,73zł/m²**.

5. Analiza wyników

Określone wartości jednostkowe dla działek nr 1/15 i 1/26 dla dwóch wariantów przeznaczenia w planie przestrzennym określono jako wartość średnią, na podstawie analizy cen transakcyjnych. Wskazane wartości jednostkowe uwzględniają specyfikę rynku lubelskiego. W odniesieniu do wartości jednostkowej dla zabudowy rezydencjalnej oparto się na transakcjach nieruchomości znajdującymi się w najbliższym sąsiedztwie działek szacowanych. Okres badania rynku obejmował 1 rok wstecz od dnia wyceny. Potencjalną wartość jednostkową określono jako średnią wartość spośród cen wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań.

W odniesieniu do określonej wartości jednostkowej dla wariantu przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę wielolokalową przeanalizowano transakcje nieruchomości o podobnym przeznaczeniu mającymi miejsce w okresie 2 lat wstecz. Uwzględniono transakcje z terenu całego miasta Lublina z wyłączeniem ścisłego centrum. Potencjalną wartość jednostkową określono jako średnią wartość spośród cen wybranych nieruchomości przyjętych do porównań, o cechach zbliżonych do nieruchomości szacowanych.

Klauzula: Niniejsza ekspertyza sporządzona została na indywidualne zamówienie. Opiera się ona na cenach rynkowych nieruchomości porównawczych nie stanowi jednak określenia wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z definicją wartości rynkowej wg Ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami i innymi przepisami prawa oraz standardami rzeczoznawców majątkowych dotyczącymi wyceny nieruchomości.

Podpis autora:

Lublin, dnia 13.04.2018r.