

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wykonanie 327 operatów szacunkowych, w tym: 80 lokali mieszkalnych, 3 lokali użytkowych, 3 garaży, 160 nieruchomości gruntowych, 80 określających wartość ograniczonego prawa rzeczowego oraz 1 nieruchomości zabudowanej – VI części.

Część I

1. Wykonanie 80 operatów szacunkowych określających wartość lokali mieszkalnych, 3 operatów szacunkowych określających wartość lokali użytkowych, 3 operatów szacunkowych określających wartość garaży – stanowiących własność lub współwłasność Gminy Lublin, wraz z uproszczoną inwentaryzacją lub uzupełnieniem inwentaryzacji posiadanej przez Zamawiającego, położonych na terenie miasta Lublin, zwanych w dalszej części umowy przedmiotem umowy – w celu sprzedaży, zamiany lub darowizny.
2. Operaty szacunkowe, o których mowa w ust. 1, powinny zawierać informacje odnośnie wartości lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego/garażu oraz wartości ułamkowej części gruntu przynależnego do lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego/garażu.
3. Szkic z pomiaru wykonany w ramach inwentaryzacji powinien zawierać wymiary lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego/garażu z oznaczeniem funkcji pomieszczeń, powierzchni, zaznaczeniem otworów okiennych i drzwiowych jak również rozróżnienie grubości ścian nośnych i działowych oraz innych elementów, które wpływają na ustalenie samodzielności lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego/garażu.
4. W przypadku, gdy przekazany rzeczoznawcy rzut lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego/garażu pochodzący z inwentaryzacji nie posiada elementów, o których mowa w ust. 3, należy go uzupełnić poprzez ich pomiar i wrysowanie na szkic lokalu mieszkalnego/lokalu użytkowego/garażu.
5. Operaty szacunkowe, o których mowa w ust. 1, powinny być sporządzone zgodnie z wymaganiami jakościowymi wynikającymi z:
 - 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w szczególności art. 175 ust. 1 na podstawie którego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,
 - 2) przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
6. Każdy operat szacunkowy zostanie sporządzony w wersji papierowej w 1 egzemplarzu dla Zamawiającego.

Część II

1. Wykonanie 40 operatów szacunkowych określających wartość niezabudowanych nieruchomości gruntowych, stanowiących własność lub współwłasność:
 - Gminy Lublin, położonych na terenie miasta Lublin – w celu sprzedaży, zamiany lub darowizny,
 - osób fizycznych i/lub osób prawnych, położonych na terenie miasta Lublin – w celu zakupu lub zamiany,zwanych w dalszej części umowy przedmiotem umowy.
2. Każdy z operatów szacunkowych powinien zawierać dokumentację fotograficzną przedmiotu zlecenia.
3. Operaty szacunkowe, o których mowa w ust. 1, powinny być sporządzone zgodnie z wymaganiami jakościowymi wynikającymi z:

- 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w szczególności art. 175 ust. 1 na podstawie którego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,
 - 2) przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
4. Każdy operat szacunkowy zostanie sporządzony w wersji papierowej w 1 egzemplarzu dla Zamawiającego.

Część III

1. Wykonanie 20 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości gruntowych, stanowiących własność lub współwłasność Gminy Lublin, położonych na terenie miasta Lublin, zwanych w dalszej części umowy przedmiotem umowy, w celu:

- sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych,
- sprzedaży przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych,
- ustalenia lub aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów (z wyłączeniem nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób prawnych),
- ustalenia dopłaty, o której mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r., poz. 6),
- ustalenia opłaty, o której mowa w art. 21 ust. 2a ww. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- ustalenia wartości nieruchomości gruntowych w celu oddania ich w użytkowanie wieczyste.

2. Każdy z operatów szacunkowych powinien zawierać dokumentację fotograficzną przedmiotu zlecenia.

3. Operaty szacunkowe, o których mowa w ust. 1, powinny być sporządzone zgodnie z wymaganiami jakościowymi wynikającymi z:

- 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w szczególności art. 175 ust. 1 na podstawie którego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,
- 2) przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

4. Każdy operat szacunkowy zostanie sporządzony w wersji papierowej w 1 egzemplarzu dla Zamawiającego.

Część IV

1. Wykonanie 100 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Lublin, będących w użytkowaniu wieczystym osób prawnych i/lub osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, położonych na terenie miasta Lublin, zwanych w dalszej części przedmiotem umowy – w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

2. Każdy z operatów szacunkowych powinien zawierać dokumentację fotograficzną przedmiotu zlecenia.

3. Operaty szacunkowe powinny być sporządzone zgodnie z wymaganiami jakościowymi wynikającymi z:

- 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w szczególności art. 175 ust. 1 na

- podstawie którego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,
- 2) przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
4. Każdy operat szacunkowy zostanie sporządzony w wersji papierowej w 2 egzemplarzach dla Zamawiającego.

Część V

1. Wykonanie 80 operatów szacunkowych określających wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego – służebności gruntowej, służebności przesyłu lub użytkowania, zwanych w dalszej części umowy przedmiotem umowy.
2. Każdy z operatów szacunkowych powinien zawierać dokumentację fotograficzną przedmiotu zlecenia.
3. Operaty szacunkowe, o których mowa w ust. 1, powinny być sporządzone zgodnie z wymaganiami jakościowymi wynikającymi z:
- 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w szczególności art. 175 ust. 1 na podstawie którego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,
- 2) przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
4. Każdy operat szacunkowy zostanie sporządzony w wersji papierowej w 1 egzemplarzu dla Zamawiającego.

Część VI

1. Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość udziału stanowiącego własność Gminy Lublin wynoszącego 200/600 części w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 6/1 (obr. 34, ark. 2) o powierzchni 0.0413 ha, zabudowana:
- 1) budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym posiadającym 4 kondygnacje, w tym: 3 nadziemne i 1 podziemną, o powierzchni zabudowy 318,00 m²,
- 2) pozostałym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 25,00 m², położonej w Lublinie przy ul. Lubartowskiej 23 – w celu sprzedaży.
2. Operat szacunkowy powinien:
- 1) określać odrębnie wartość gruntu i każdego z posadowionych na nim budynków,
- 2) zawierać dokumentację fotograficzną przedmiotu umowy.
3. Operat szacunkowy, o którym mowa w ust. 1, powinien być sporządzony zgodnie z wymaganiami jakościowymi wynikającymi z:
- 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), a w szczególności art. 175 ust. 1 na podstawie którego rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,
- 2) przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).
4. Operat szacunkowy, o którym mowa w ust. 1, zostanie sporządzony w wersji papierowej w 1 egzemplarzu dla Zamawiającego.