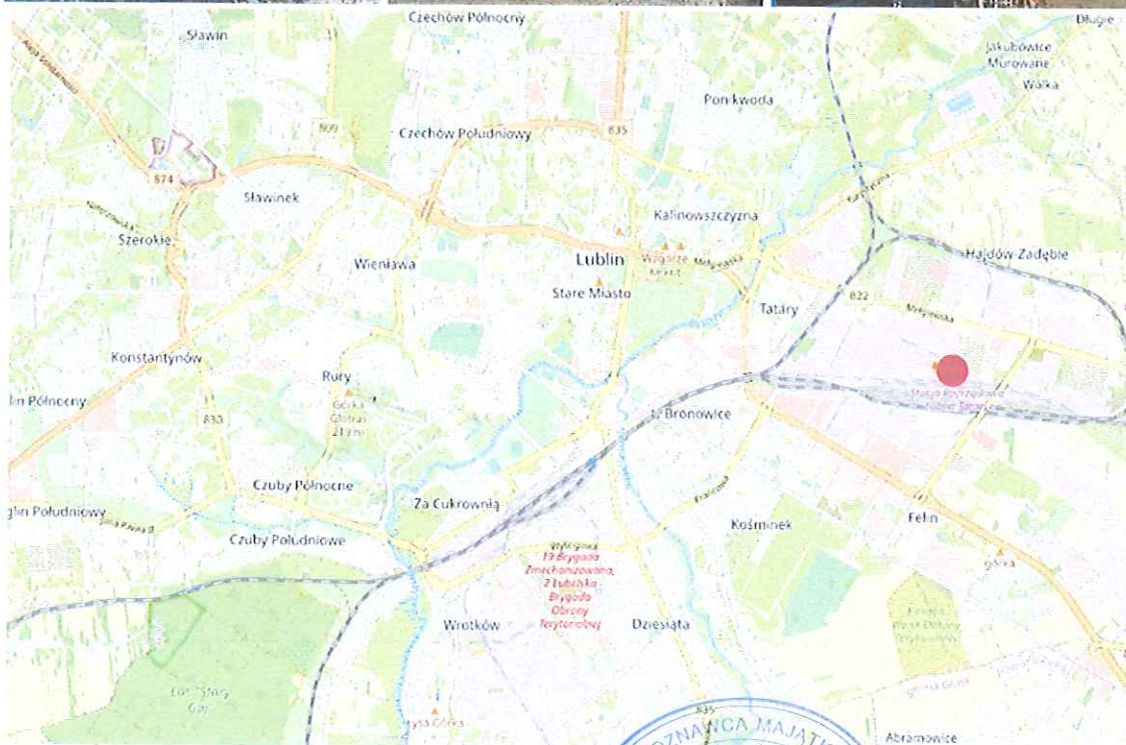


Potwierdzenie aktualności OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1/174 wraz z prawem własności budynku o funkcji przemysłowej położonego przy ul. Konstruktorów 15 w Lublinie dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów powiat Lublin M., województwo lubelskie
Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00248556/0 przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek, upr. 3725

Warszawa, 3 marca 2022 r.



Zgodnie z art. 156, pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 58.1. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego potwierdzam aktualność (w zakresie wartości rynkowej w stanie na dzień wyceny) operatu szacunkowego z dnia 28 stycznia 2021 roku z określenia wartości rynkowej określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1/174 wraz z prawem własności budynku o funkcji przemysłowej położonego przy ul. Konstruktorów 15 w Lublinie dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów powiat Lublin M., województwo lubelskie na dzień 03.03.2022 r.

OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LU11/00248556/0 przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Tabela 1

Księga Wieczysta nr LU11/00248556/0, (stan na 03.03.2022 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	LUBELSKIE, M. LUBLIN, LUBLIN M., LUBLIN
Działki ewidencyjne	
Działka	1/174
Identyfikator działki	066301_1.0013.AR_9.1/174
Ulica	Konstruktorów 15
Sposób korzystania	Ba- TERENY PRZEMYSŁOWE
Obszar całej nieruchomości	0,8518 ha
Budynki	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	LUBELSKIE, M. LUBLIN, LUBLIN M., LUBLIN
Nazwa ulicy	Melgiewska 7-9
Powierzchnia użytkowa	625,000 m ²
Przeznaczenie budynku	INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY
Odrębność	Tak
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA I UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 1/103 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD BRAMY TOWAROWEJ NR 2 NA PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK NR 1/16,1/67,1/71 OBJĘTYCH KW NR 111618
Księga powiązana	LU11 / 00111618 / 4
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA I UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 1/103 POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU TORAMI KOLEJOWYMI NR 39,3A I 800A KTÓRE PRZEZ DZIAŁKI OBCIĄŻONE O NR 27/2 OBJĘTĄ KW NR 111618 I DZIAŁKI NR 1/107 OBJĘTĄ KW NR 188363
Księga powiązana	LU11 / 00188363 / 1

Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA I UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 1/174 POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZECHODU I PRZEJAZDU TORAMI KOLEJOWYMI NR 39 PRZEBIEGAJĄCYMI PRZEZ DZIAŁKĘ OBCIĄŻONĄ O NR 1/175 OBJĘTĄ KW NR LU11/00284826/8 W JEJ PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI ORAZ PRAWIE PODEJMOWANIA WSZELKICH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z KONSERWACJĄ I NAPRAWĄ TORÓW KOLEJOWYCH PRZEBIEGAJĄCYCH PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1/175
Księga powiązana	LU11 / 00284826 / 8
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału Skarb Państwa	1/1 Skarb Państwa Lublin, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Wielkość udziału Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	1/1 COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ,,
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):	
1.	DZ. KW. / LU1S / 1552 / 22 / 1 - 2022-01-27, 09:24:16 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ
2.	DZ. KW. / LU1S / 27304 / 21 / 1 - 2021-11-26, 10:25:49 - ZMIANA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ
L.p.	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI POSIADACZY OBLIGACJI, BEZ IMIENNEGO ICH WSKAZYWANIA, TO JEST WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH TYM OBLIGATARIUSZOM W STOSUNKU DO EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, A W SZCZEGÓLNOŚCI Z TYTUŁU SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ, W TYM Z TYTUŁU KWOT WYKUPU, RAT WYKUPU, PREMII, ODSETEK ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, JAK RÓWNIEŻ INNYCH ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, WYNIKAJĄCYCH Z OPISANEJ W AKCIE EMISJI OBLIGACJI, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY Z 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (DZ. U. 2021 R. POZ. 187 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZIATELA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 PLN (SŁOWNIE: TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O TERMINIE WYKUPU 15 LIPCA 2026 R. ORAZ NA POZOSTAŁYCH WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI ZGODNIE Z AKTEM NOTARIALNYM: OŚWIADCZENIE W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ
Inne informacje	NA RZECZ OBLIGATARIUSZY BEZ ICH IMIENNEGO WSKAZYWANIA REP.A.1282/2021 SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZEZ NOTARIUSZA MARTYNĘ PIEKARCZYK-STUDZIŃSKĄ, AKT NOTARIALNY: OŚWIADCZENIE W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI ŁĄCZNEJ
Pierwszeństwo	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI WPISANEJ DO KWOTY 250.000.000 ZŁ NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WPISANĄ DO KWOTY 111.285.423,00 EUR UJAWNIONĄ POD NR 2 Z CHWILĄ GDY STANIE SIĘ WOLNE DO WYSOKOŚCI WYGASŁEJ HIPOTEKI.
Inne informacje	NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WSPÓŁOBCIĄŻONE SĄ TAKŻE NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ NASTĘPUJĄCE KSIĘGI WIECZYSTE: CZ1M/00097283/5, CZ1M/00051050/9, CZ1M/00082182/9, CZ1M/00082956/6, CZ1M/00056620/1, CZ1Z/00033483/1, KR1P/00286076/6, TB1S/00045540/4,

TB1S/00045533/2,
TB1S/00047784/0,
TB1S/00053829/3,
TB1S/00052870/8,
TB1S/00057958/4,
TB1S/00036294/8,
KR1P/00331269/7,
GL1G/00084766/6,
GL1G/00121403/6,
GL1G/00084767/3,
GL1G/00103076/2,
LD1M/00107840/4,
LD1M/00092885/2,
OP1O/00117990/4,
OP1O/00112308/2,
PO2P/00035922/4,
PO2P/00158081/4,
PO2P/00257742/0,
KA1S/00030874/5,
KA1S/00032262/6,
TR1T/00101810/5,
TR1T/00123081/5,
PT1T/00034513/5,
OL1O/00019863/6,
OL1O/00045353/9,
KA1K/00072627/8,
KA1K/00122180/8.

Wierzyciel hipoteczny

GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA,
WARSZAWA, 016440459, 0000069465, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

Komentarz rzeczoznawcy: W Księdze wieczystej LU11/00248556/0 widnieje nieaktualny adres budynku: Mełgiewska 7-9, powinno być: Konstruktorów 15

Stan zawarty w księdze wieczystej uległ zmianie od daty wyceny. Zmianie uległy wpisy dotyczące hipotek.

Komentarz rzeczoznawcy: Zmiany zawarte w księdze wieczystej nie mają wpływu na wartość rynkową.

Umowy najmu

Przedmiot wyceny nie jest objęty umowami najmu..

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości, aktualny stan rynku oraz perspektywy jego rozwoju przeprowadzono ponowną analizę możliwości wykorzystania nieruchomości. Badanie to potwierdziło zasadność przyjętych założeń co do sposobu określenia wartości nieruchomości i rodzaju zastosowanego podejścia i metody.

Założenia przyjęte do wyceny dotyczące kształtowania się stawek najmu za powierzchnie komercyjne potwierdzono analizując aktualną sytuację na rynku.

Analiza cen transakcyjnych na rynku lokalnym

W celu analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży na terenie miasta Lublin. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że rynek lokalny nieruchomości komercyjnych na terenie miasta jest średnio rozwinięty. Transakcje tego typu nieruchomościami występują bardzo rzadko w obrocie, są zazwyczaj budowane na siedziby firm bądź ew. na wynajem.

Analiza zgromadzonych danych pozwala na wysnucie wniosku, iż sprzedaże wolnorynkowe dotyczące obiektów komercyjnych zdarzają się sporadycznie, a jeśli już są zawierane dotyczą budynków o bardzo różnych parametrach techniczno - użytkowych. Ceny takich nieruchomości kształtują się na bardzo różnym poziomie, który zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość (m.in. rodzaj prawa do gruntu czy też rodzaj pełnionej działalności).

Przegląd danych z zakresu ofert sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym z ostatniego okresu pozwala na stwierdzenie, że rynek uległ stagnacji.

Zgodnie z zaobserwowaną tendencją rynkową, nieruchomości zabudowane budynkami (lub o podobnym przeznaczeniu) stanowiły przedmiot sprzedaży i ich ceny zawierały się w przedziale od 1100 zł/m² do 4 448 zł/m². Dla budynków w średnim stanie tj. kilkudziesięcioletnich, w których gospodarka remontowa prowadzona jest prawidłowo ceny zawierały się w przedziale od 2000 zł/m² do nawet 3000 zł/m² gdy budynek położony jest w obszarze o potencjale handlowo-usługowym. Ceny nieruchomości określonych jako dość nowych w standardowo dobrym standardzie wykończenia kształtują się na poziomie od 2500 zł/m² do 3500 zł/m², a w przypadku najlepszych obiektów nawet powyżej 4000 zł/m². Pułap cen zależy m.in. od czynników takich jak: lokalizacja ogólna i szczegółowa, stan techniczny budynku i jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa, a także od szeregu indywidualnych cech, które posiada każda nieruchomość.

W wyniku analizy rynku zgromadzono kilka transakcji, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2

Data Transakcji	Ulica	P.u.	Pow. gruntu	opis	Cena
2020-06-30	ul. Zamojska	382,00	608,00		3 070 000,00 3 277,11 zł/m²
2020-06-17	ul. Energetyków	217,00	2 615,00		360 000,00 1 118,01 zł/m²
2020-01-28	ul. Turystyczna	212,00	2742		950 000,00 4 481,13 zł/m²
2020-11-25	Tęczowa 159f	1818	11 506	UW, magazyn klasy C, murowany, standard przeciętny, rok budowy 1960	2 275 500 zł 1 251,65 zł/m²

2020-07-16	Zimna 15	1608	6 169	UW, magazyn klasy C, murowany, standard przeciętny, rok budowy 1970-80	2 213 821,14 zł 1 376,75 zł/m²
------------	----------	------	-------	---	---

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowego kompleksu nieruchomości nie może być oszacowana na bazie cen transakcyjnych. Dodatkowo charakter wycenianych nieruchomości przemawia za zasadnością zastosowania podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto. Zarówno funkcja obiektów, ich stan techniczny, a także standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego są aktualnie i będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora. Obiekt może być przedmiotem najmu.

Stawki czynszów

Brak wystarczającej ilości transakcji dotyczących podobnych obiektów a także charakter nieruchomości przeznaczonej ściśle na działalność magazynową sprawia, iż zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami regulującymi wycenę nieruchomości, do wartości rynkowej należy dochodzić w oparciu o dochód możliwy do osiągnięcia z działalności prowadzonej na nieruchomości. Należy tu wyraźnie zaznaczyć, że działalność ta (w myśl zastosowanego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej) polega na wynajmie pomieszczeń budynków. Określenia stawek (netto) możliwych do osiągnięcia z wynajmu powierzchni dokonano na podstawie analizy dostępnych danych. Zaliczono do nich informacje uzyskane zarówno bezpośrednio od właścicieli obiektów komercyjnych, od najemców oraz udostępnione od pośredników najmu nieruchomości.

Przeprowadzając analizę poziomu stawek czynszów wynajmu powierzchni komercyjnych wzięto pod uwagę obszar Lublina oraz rynków równoległych. Badanie rynku jest utrudnione ze względu, iż większość przedsiębiorców inwestuje w zakup gruntu i wznoszenie obiektów o charakterze i układzie funkcjonalnym przystosowanym pod własny rodzaj działalności gospodarczej.

W analizie oparto się na informacjach uzyskanych od pośredników, zarządców nieruchomości, a także na podstawie analizy zawartych umów najmu z rynku lokalnego oraz rynków podobnych.

Powierzchnie magazynowe o niskim standardzie, zlokalizowane w zaadaptowanych budynkach w mniej atrakcyjnych lokalizacjach dostępne są w cenach 9-20 zł/m². Stawki za powierzchnie magazynowo - biurowe na analizowanym obszarze kształtują się od 15 zł do 25 zł/m², i są ściśle związane ze standardem budynku oraz położeniem. Stawki najniższe 9-15 zł/m² spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych w gorszych lokalizacjach z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach dróg krajowych, dróg ekspresowych oraz autostrady. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowo - biurowej można spotkać nie tylko w lokalizacjach bliższych centrum miasta, ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne drogi krajowe lub drogi nowo-budowane.

Na podstawie badania rynku należy podkreślić, że stawki najmu do 30 zł/m² dotyczą budynków typowo - magazynowo - biurowych z zapleczem socjalnym.

Z uzyskanych informacji w agencjach pośredniczących w obrocie nieruchomościami a także biur zarządców nieruchomości w segmencie powierzchni biurowo - usługowych, stawki czynszu kształtują

się na poziomie: od 18-30 zł/m² w zależności od lokalizacji obiektu, dostępności komunikacyjnej, wyposażenia w media, zapasu terenu na place parkingowe, standardu obiektu oraz wielkości powierzchni przeznaczonych do najmu. Czym nowszy budynek, lepszy dojazd, możliwość parkowania, warunki do przystosowania pomieszczeń do własnego profilu działalności, tym stawka za wynajem jest wyższa.

Obserwuje się rosnący popyt zarówno ze strony polskich, jak i zagranicznych firm. Na rynku lokalnym rośnie zainteresowanie powierzchnią komercyjną nie koniecznie w najwyższym standardzie. Największe oczekiwania co do walorów użytkowych posiadają najemcy na rynku niewielkich lokali biurowych i powierzchni magazynowych. Dla przedsiębiorców nastawionych na produkcję ważna jest lokalizacja utożsamiana głównie z bliskością obszarów przemysłowych. Dość dużym zainteresowaniem cieszą się lokalizacje w centrum miasta i w otoczeniu już istniejącej enklawy budynków komercyjnych.

Poniżej przedstawiono transakcyjne stawki czynszów w obiektach komercyjnych z analizowanych województw:

1. Kraśnik ul. Kolejowa. Hala magazynowo biurowa o powierzchni 450 m². Magazyn – 400 m² Biuro 50 m² Budynek z lat 70-tych na działce 2000 m². Dojazd drogą asfaltową. Całość wynajęta za kwotę 10000 zł (22,22 zł/m²)
2. Radom, ul. Żeromskiego, biurowa, powierzchnia najmu 1217,24 m², czynsz za m² 40 zł/m²
3. Kraśnik ul. Fabryczna. Budynek z lat 70-tych Magazyn – 400 m² na działce 2250 m². Dojazd drogą asfaltową. Całość wynajęta za kwotę 18000 zł (45,00 zł/m²)
4. Kraśnik ul. Kolejowa, hala magazynowo- produkcyjna o pow. ok. 1100 m², budynek w średnim stanie technicznym. Cena wynajmu - 15 zł/m²
5. Lublin, ul. Kolejowa, hala magazynowo – biurowa, powierzchnia najmu 450 m², czynsz za m² 22,22 zł/m²
6. Lublin, ul. Lubartowska 6-8, pow. usługowa (biura, handel) pow. 49,38 m² za czynsz 57,00 zł/m² oraz w piwnicy pow. 51,31 m² za czynsz 28,50 zł/m²
7. Lublin, ul. Ceramiczna, pow. biurowa, powierzchnia najmu 157 m², czynsz za m² 26,75 zł/m² + opłaty eksploatacyjne
8. Lublin, ul. Lelka-Sowy, pow. biurowa, powierzchnia najmu 157 m², czynsz za m² 26,75 zł/m² + opłaty eksploatacyjne
9. Ostrowiec Świętokrzyski, ul. Siennieńska, pow. 122,80 m², czynsz 41,45 zł/m²,
10. Rzeszów, ul. Podwisłocze, woj. podkarpackie – lokal usługowo – biurowy, usytuowany na I piętrze, pow. 259,61 m² – 35,00 zł/m²,
11. Rzeszów, ul. Podwisłocze, woj. podkarpackie – lokal usługowo – biurowy, usytuowany na II piętrze, pow. 108,03 m² – 38,98 zł/m²,
12. Rzeszów, ul. Baczyńskiego, woj. podkarpackie – lokal usługowo – biurowy, usytuowany na I i II piętrze, pow. 15-30 m² – ok 20-22 zł/m²,
13. Lublin, ul. Lubartowska 7, pow. usługowa (biura, handel) pow. 125,72 m² za czynsz 73,00 zł/m²

14. Lublin, ul. Lubartowska 6-8, pow. usługowa (biura, handel) pow. 49,38 m² za czynsz 57,00 zł/m² oraz w piwnicy pow. 51,31 m² za czynsz 28,50 zł/m²

15. Sandomierz, ul. Trzeźniowska, Pomieszczenia biurowe i magazynowe – 740 m², Plac i parking – 800 m², Stawka najmu 16 zł/m² + opłaty

16. Lublin ul. Wojciechowska, Pomieszczenia biurowe na I piętrze, słaby standard wykończenia – 29 i 34 m², Stawka najmu 28 zł/m² + opłaty

17. Lublin ul. Skromna,

Pomieszczenia biurowe na I piętrze,

- dobry standard wykończenia – 220 m², 37,31 zł/m² + opłaty eks. 9,50 zł/m²

- średni standard wykończenia – 38 - 60 m², 17,34 – 18,65 zł/m² + opłaty 4-6 zł/m²

Pomieszczenia biurowe na parterze dobry standard wykończenia – 108 - 292 m², 36,27 – 40,42 zł/m² + opłaty eks. 9,50 zł/m²

Pomieszczenia biurowe na parterze słabszy standard wykończenia – 38 - 228 m², 17,34 – 20,06 zł/m² + opłaty eks. 4 - 6 zł/m²

Pomieszczenia usługowe na parterze słabszy standard wykończenia – 1459 m², 18,44 zł/m² + opłaty eks. 6 zł/m²

18. Lublin ul. Morwowa, Pomieszczenia biurowe na parterze i I piętrze,

- dobry standard wykończenia – 1307 m², 40,42 zł/m² + opłaty eks. 10,00 zł/m²

- średni standard wykończenia – 644 m², 22,80 zł/m² + opłaty

19. Chełm, ul. Lubelska, lokal użytkowy 45 m² stawka najmu - 47 zł/m²

20. Chełm, ul. Lubelska, lokal użytkowy 46 m² stawka najmu - 48 zł/m²

21. Chełm, ul. Lubelska, lokal użytkowy 100 m² stawka najmu - 47 zł/m²

22. Chełm, ul. Łuczowskiego, lokal użytkowy 50 m² stawka najmu - 51 zł/m²

23. Lublin, ul. Mełgiewska, pow. magazynu ok. 5000 m² – 20,00 zł/m²

24. Lublin, ul. Lubartowska 6-8, pow. usługowa (biura, handel) pow. 49,38 m² za czynsz 57,00 zł/m² oraz w piwnicy pow. 51,31 m² za czynsz 28,50 zł/m²

25. Lublin ul. Wojciechowska 9a, pomieszczenia, stawka najmu, opłaty ekspl.

- biurowe niski parter, 46 - 1220 m², stawka najmu 32 - 40 zł/m² + opłaty 9,50 zł/m²,

- biurowe parter ,60 - 180 m², stawka najmu 30 - 42 zł/m² + opłaty 9,50 - 10 zł/m²,

- biurowe na I piętrze,16-60-96 m², stawka 31,09 – 36,27 zł/m² + opłaty 9,50 zł/m²

- biurowe na II piętrze,53-250 m², stawka 31,09 – 39,38 zł/m² + opłaty 9,50 zł/m²

- biurowe na III piętrze, 435-474 m², stawka najmu 25,80 zł/m² + opłaty 9,50 zł/m²

- biurowe na IV piętrze, 91 m², stawka najmu 43,92 zł/m² + opłaty 9,50 zł/m²

- magazynowa wysoka z zapleczem biurowo-socjalnym na parterze w słabym stanie technicznym, 1692,05 m², stawka najmu 12 zł/m² + opłaty 4 zł/m²

- magazynowa niska z zapleczem biurowo-socjalnym na parterze w słabym stanie technicznym, 350 m², stawka najmu 16 zł/m² + opłaty 4 zł/m²

26. Radom, ul. Miła, pow. biurowa, powierzchnia najmu 772 m², czynsz za m² 30 zł/m² + opłaty eksploatacyjne

27. Lublin, ul. Ceramiczna, pow. biurowa, powierzchnia najmu 157 m², czynsz za m² 26,75 zł/m² + opłaty eksploatacyjne

28. Lublin, ul. Wojciechowska 7G, pomieszczenia biurowe na I piętrze, słaby standard wykończenia - 29 i 34 m², Stawka najmu 28 zł/m² + opłaty

29. Biała Podlaska, Prosta 10, pow. usługowa (biura - 38 m²), czynsz za m² 22,55 zł.

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni biurowej z analizowanego obszaru konurbacji górnośląskiej:

Poniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu powierzchni komercyjnych z popularnych portali internetowych z analizowanego terenu:

Tabela 3



Lublin

nieruchomosci-online.pl

Do wynajęcia nowoczesna powierzchnia magazynowa 3 150 m². Teren na którym znajdują się hale, zapewnia bezpośredni dostęp do drogi krajowej nr 19, pozwalając na dobre połączenie komunikacyjne z Lublinem, oraz drogami ekspresowymi S12 i S19. Magazyn klasy A oferuje nowoczesną powierzchnię produkcyjno-magazynową umożliwiającą wysoką jakość składowania towarów. Wysokość hal 10 m, parking, plac manewrowy, monitoring. Nośność posadzki 5t/m².

Czynsz najmu: 13,50 zł/m² netto



Lublin, Felin

www.morizon.pl

Hala z 3 chłodniami i pow. magazynowo-biurową.
ZALETY
Hala ogrzewana

Jest miejsce na reklamę.
Duży parking, także dla tirów
POŁOŻENIE
Dzielnica przemysłowa w pobliżu micznej,
MEDIA
Do ceny najmu należy doliczyć podatek Vat i opłaty za media.
Czynsz najmu: 15,00 zł/m² netto



Lublin

nieruchomosci-online.pl

Oferowana powierzchnia magazynowa 6 000 m² do wynajęcia, znajduje się zaledwie kilka kilometrów od centrum Lublina, co gwarantuje szybki dojazd dla pracowników dzięki komunikacji miejskiej i podmiejskiej. Teren położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej 822 i posiada dogodny dostęp do skrzyżowania najważniejszych tras w regionie tj. dróg ekspresowych S12 oraz S17. Hale wysokiego składowania wyposażone są w doki/ bramy zero, świetliki, klapy dymowe, tryskacze, monitoring, parking i plac manewrowy. Nośność posadzki 5t/m².
Czynsz najmu: 13 zł/m² netto

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej - prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr 1/174 wraz z prawem własności budynku o funkcji przemysłowej położonego przy ul. Konstruktorów 15 w Lublinie dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów powiat Lublin M., określona w operacie szacunkowym z dnia 28.01.2021 r. jest aktualna na dzień 03.03.2022 r. i wynosi 1 956 000 zł (słownie: jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Wartość jest zgodna z przepisami regulującymi i podstawami materialno – prawnymi aktualnymi w dniu sporządzenia Klauzuli:

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2021 poz. 1899);
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555)

„Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.”;

Na podstawie niniejszej klauzuli opisany powyżej operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. ustawy.

PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 1. Dokumentacja fotograficzna.

Widok nieruchomości



Widok nieruchomości



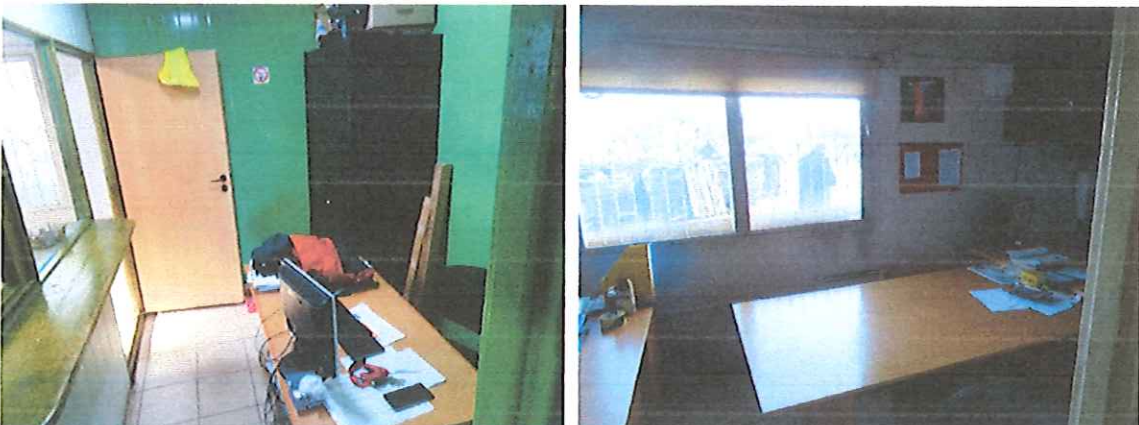
Widok wnętrza wiaty



Widok wnętrza wiaty



Widok powierzchni socjalnej



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 2. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 102B404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2022 r. do 19.02.2023 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TCOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: Neustalony	PESEL: 76951814309 Telefon: 506785524
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 141,68 PLN	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1243 6950 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 102B404026
Termin płatności: 23.02.2022 Kwota w PLN: 141,68		
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r., Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.	
9	Postanowienia dodatkowe lub odmiennie Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobnie albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na adres PZU SA ul. Postepu 16A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do dotychczasowych PZU SA w rozumieniu ustawy o dotychczasowych elektronicznych, począwszy od dnia wystąpienia tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjątkowo przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje ocieknięcia, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją wysłała: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wnieść do Rzecznika Finansowego wniosek dotyczący: 1) niezadowolenia z rozstrzygnięcia w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewyłączenia z czynności wymagalnych z reklamacji rozpatrzonej, zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty	ryn w finansowego i o Rzecznika Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Tęchich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Jezykiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

102B404026/pc:100000390301699/BE20 PIN: 9706

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 0631, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 66 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSR0CZAE21G11_03_20220209.1516;/preodpou-24-22472652.3181/EJ/pc:100000390301699

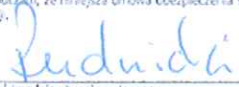


1/2

Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +49228646177

Data zawarcia umowy: 09.02.2022 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby, przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

POSREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, kom. 509 218 169
REGON 010277240, NIP 527-015-40-81


Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1028404026/pc:100000390301699/BE20 PIN: 9706

 801 102 102 pzu.pl

2/2

