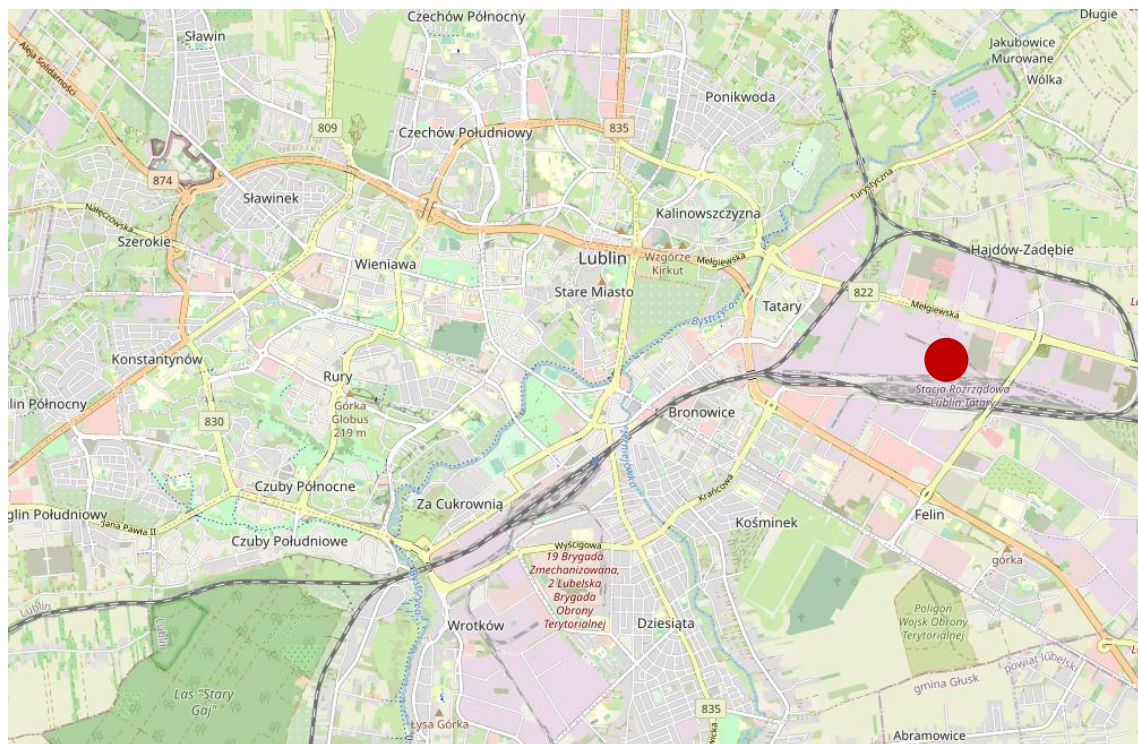


OPERAT SZACUNKOWY

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**

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, 24 lutego 2023 roku



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica
śląskie	m. Lublin	Lublin	Hajdów
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Lublin	Konstruktorów	15	-
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo - wschodniej, podmiejskiej części miasta Lublin przy ul. Konstruktorów 15, w dzielnicy Hajdów, w pobliżu zakładów Ursus SA .			
Nieruchomość położona między ulicą Mełgiewską a torami kolejowymi. Ulica Mełgiewska w Lublinie – jedna z głównych ulic Lublina, łącząca Trasę W-Z ze wschodnią granicą miasta, dalej ulica prowadzi do Świdnika i do Mełgwi, od której nazwa ulicy pochodzi. Na odcinku od al. Tysiąclecia do ulicy Turystycznej przebiega droga krajowa nr 82, na pozostałym odcinku droga wojewódzka nr 822.			
Wjazd na obwodnicę Lublina (S12/S17) znajduje się w odległości 3 km od przedmiotu wyceny.			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej o nawierzchni z kostki brukowej – dz. nr 1/71.			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość przemysłowa		Stan nieruchomości
			używany
Powierzchnia użytkowa w m2	622,33	Powierzchnia gruntu w m2	8 518
Rok budowy	Lata 80 XX w.	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy)	---
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	użytkowanie wieczyste	Nr KW	LU11/00248556/0
Obręb / Numer arkusza map/y	0013	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	1/174
Przeznaczenie w MPZP/studium	AG-tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa aktualna	2 213 000 zł		
Wartość odtworzeniowa	2 713 000 zł		
Wartość gruntu	2 030 606 zł		
Wartość wymuszonej sprzedaży	1 693 000 zł		
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	Średnia – 12-18 miesięcy		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wiązki praw do nieruchomości w celu zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy.		
Metoda wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna , technika kapitalizacji prostej dochodu netto		
Specjalne założenia do wyceny	brak		
Data sporządzenia operatu	24.02.2023		
Imię i nazwisko autora operatu	Beata Jarząbek		
Nr uprawnień	3725		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno - prawne	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	6
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY.....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	11
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	19
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	37
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	40
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli w stanie na dzień wyceny	40
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej.....	52
9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości	53
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	58
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	59
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	60
13. ZAŁĄCZNIKI	60

1. PRZEDMIOT ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest oprawa użytkowania wieczystego działkę ewidencyjnej nr 1/174 o powierzchni 8518 m² wraz z prawem własności budowli i urządzeń. Na przedmiotowej nieruchomości posadowiona jest wiatka stalowa o powierzchni 622,33 m² z placem składowym utwardzonym oraz torami. Pod wiatką znajdują się obiekty socjalno-biurowe – kontenerowe, nie związane trwale z gruntem nie wchodzące w zakres wyceny.

Nieruchomość położona jest w Lublinie przy ul. Konstruktorów 15.

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.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń w stanie na dzień wyceny, określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy - **Cognor SA z siedzibą w Poraju, ul. Zielona 26, 42-360 Poraj.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ⊖ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185.)
- ⊖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555)
- ⊖ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dn. 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, 1846)
- ⊖ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)
- ⊖ Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności (Dz. U. Ministra Infrastruktury i Budownictwa, poz. 59 z 01.09.2017 r.).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych
- ⊖ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ⊖ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ⊖ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005
- ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020
- ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016

- ☉ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019
- ☉ „Wycena nieruchomości do celów kredytowych” Jan Konowalczyk, wyd. Poltext, 2014
- ☉ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002
- ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe.
- ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości. ;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☉ Oględziny nieruchomości i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 15.02.2023 r. ;
- ☉ Księga wieczysta nr LU11/00248556/0 przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- ☉ Wypis z rejestru gruntów z dnia 12.01.2023 r.,
- ☉ Wypis z rejestru budynków z dnia 12.01.2023 r.,
- ☉ Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 12.01.2023 r.
- ☉ Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 14.01.2021 r.
- ☉ Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta w Lublinie
- ☉ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV
- ☉ Informacje i dane uzyskane od właściciela nieruchomości
- ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ☉ Informacje z agencji nieruchomości na temat cen nieruchomości niezabudowanych na analizowanym terenie oraz stawek czynszowych za najem pomieszczeń o funkcji komercyjnych
- ☉ Własna baza danych.
- ☉ Polisa ubezpieczeniowa,
- ☉ Deklaracja na podatek od nieruchomości,

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 24.02.2023 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 24.02.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 24.02.2023 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. 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, <i>(stan na 24.02.2023 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Wzmianki:	DZ. KW. / LU1S / 1599 / 23 / 1 - 2023-01-26, 12:28:15 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU 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	Mełgiewska 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	1/107 OBJĘTĄ KW NR 188363

	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	1/1
Skarb Państwa	Skarb Państwa Lublin , ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Użytkownik wieczysty	
Wielkość udziału	1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA, PORAJ,,
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
L.p.	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT 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 PRYZNANYCH 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 PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERYALIZOWANYCH) 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
Pierwszeństwo	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 NA RZECZ OBLIGATARIUSZY BEZ ICH IMIENNEGO WSKAZYWANIA REP.A.1282/2021 SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZEZ NOTARIUSZA MARTYNĘ PIEKARCZYK-STUDZIŃSKĄ
Inne informacje	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI WPISANEJ DO KWOTY 250.000.000 ZŁ NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE 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. 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,

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

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

 **wypis z rejestru gruntów z dnia 12-01-2023 r.**

Województwo: lubelskie

Powiat: m. Lublin

Jednostka ewidencyjna: 066301_1 Lublin

Obręb ewidencyjny: 0013 Hajdów

Własność: udział 1/1 Skarb Państwa

Użytkowanie wieczyste: udział 1/1 COGNOR Spółka Akcyjna

Tabela 2

Nr działki	Id działki	Adres	Rodzaj i oznaczenie użytków	Użytkowa	Działki w ha	Kw
------------	------------	-------	-----------------------------	----------	--------------	----

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

1/174 ark. 9	066301_1.0013.AR_0.1/17 4	ul. Kon- struktorów 15	Ba - tereny przemysłowe	0,851 8	0,8518	LU11/00248 556/0
Uwaga: działka zabudowana budynkami: 9_1/103:1						
Razem po- wierzchnia działek {ha}					0,8518	

wypis z rejestru budynków z dnia 12-01-2023 r.

Województwo: lubelskie

Powiat: m. Lublin

Jednostka ewidencyjna: 066301_1 Lublin

Obręb ewidencyjny:.0013 Hajdów

Tabela 3

Identyfikator	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m2]	Rodzaj wg KŚT	Kondy. nad./pod.
066301_1.0013.AR_9.1/103.1	1/174	Ul. Konstruk- torów 15	628	Zbiorniki,silosy i budynki magazynowe	1/-

Uwagi: Dach: niepalny, stropy: niepalne, pow. z mapy: 628,22,

Dane w rejestrze gruntów są zgodne z danymi w księdze wieczystej nr LU11/00248556/0.

Decyzje administracyjne

Rzeczoznawcy majątkowemu nie udostępniono informacji na temat budowli. Zostały one wybudowane pod koniec lat 80-tych, uznano więc, że zostały wybudowane zgodnie z przepisami prawa. W wycenie założono, że zostały one wybudowane zgodnie z prawem. Analiza posadowienia budynków i budowli wskazuje, że nie naruszają one granic działek.

Dla przedmiotowych obiektów nie ma prowadzonych księzek obiektów budowlanych.

Umowy cywilno-prawne

Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu. Właściciel wykorzystuje ją na prowadzenie działalności gospodarczej.

Badanie dostępu drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej o nawierzchni z kostki brukowej – dz. nr 1/71.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Opis lokalizacji

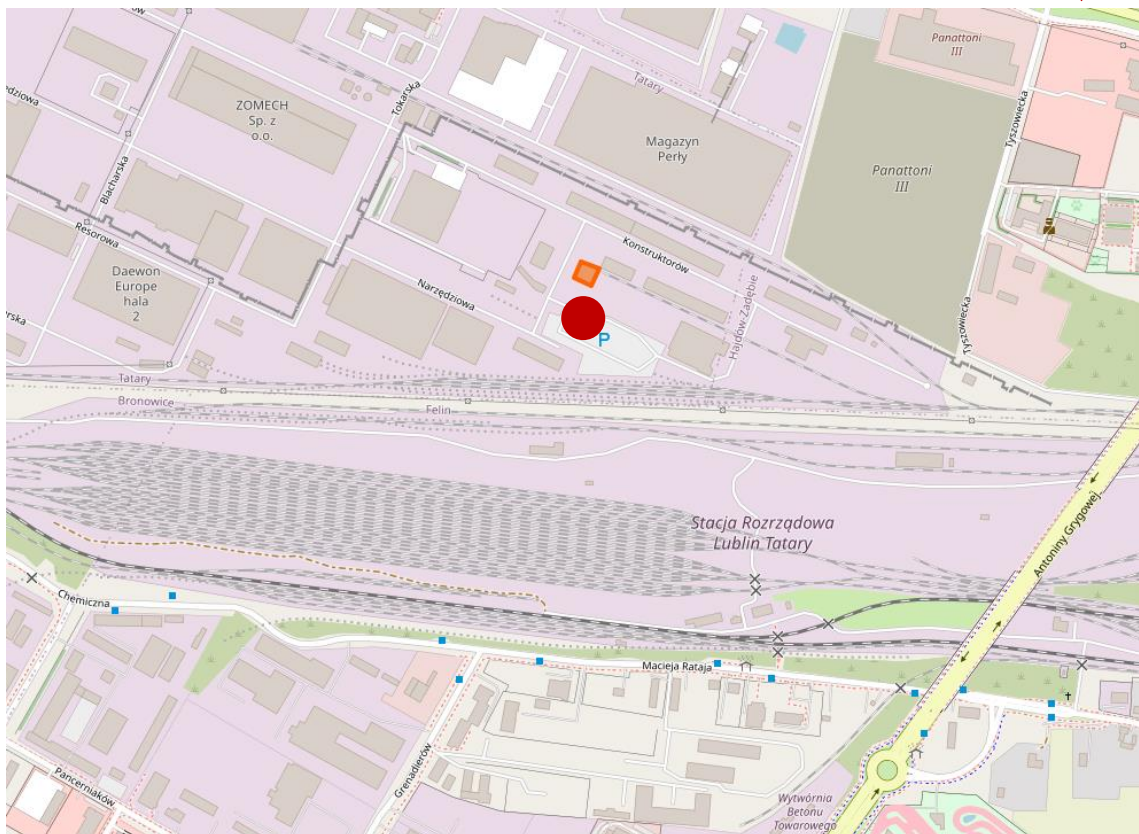
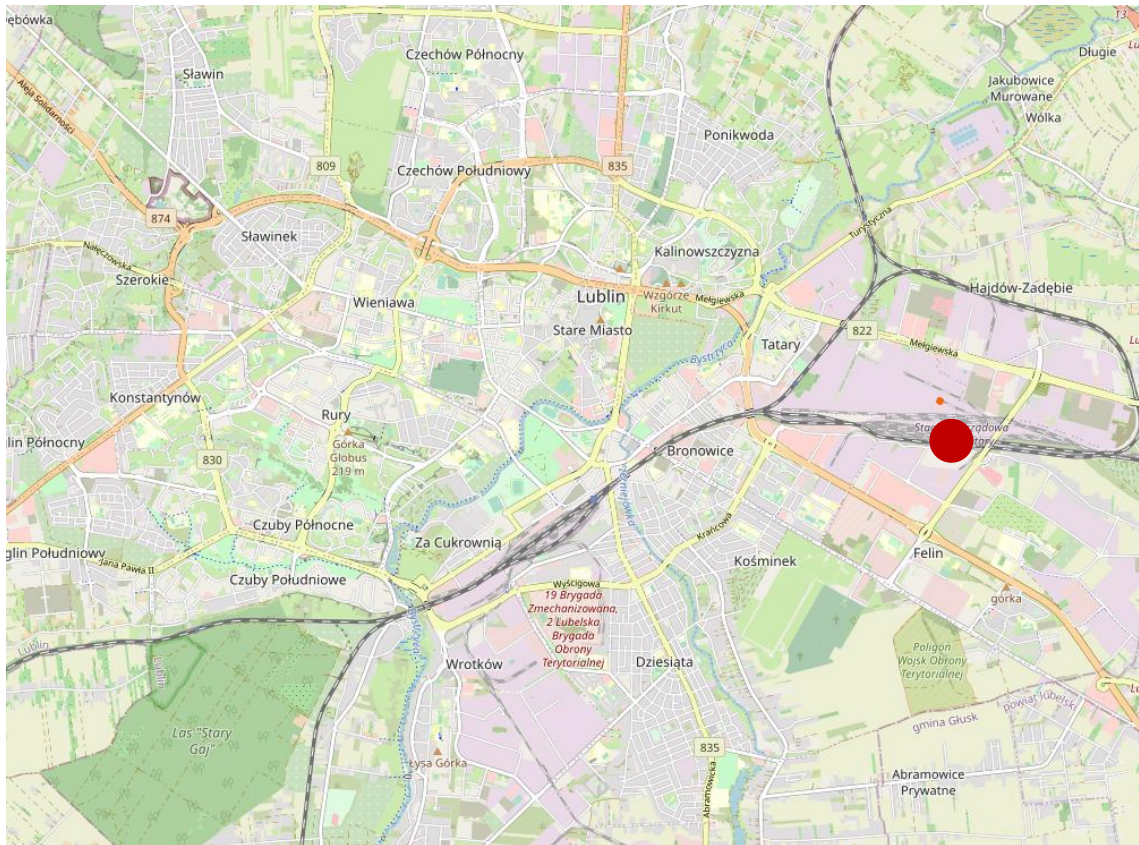
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowo – wschodniej, podmiejskiej części miasta Lublin przy ul. Konstruktorów 15, w dzielnicy Hajdów, w pobliżu zakładów Ursus SA .

Nieruchomość położona między ulicą Mełgiewską a torami kolejowymi. Ulica Mełgiewska w Lublinie – jedna z głównych ulic Lublina, łącząca Trasę W-Z ze wschodnią granicą miasta, dalej ulica prowadzi do Świdnika i do Mełgwi, od której nazwa ulicy pochodzi. Na odcinku od al. Tysiąclecia do ulicy Turystycznej przebiega droga krajowa nr 82, na pozostałym odcinku droga wojewódzka nr 822.

Wjazd na obwodnicę Lublina (S12/S17) znajduje się w odległości 3 km od przedmiotu wyceny.

W odległości ok. 4 km na zachód znajduje się ścisłe centrum miasta. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy o charakterze przemysłowym, w otoczeniu rozwija się funkcja produkcyjna, magazynowa, składowa, handlowa.

Lokalizacja przedmiotu wyceny





Źródło: <https://www.openstreetmap.org> i <https://geoportal.lublin.eu/sipl/app/index#>

Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa o funkcji komercyjnej, przemysłowa i usługowa (dominująca zabudowa z lat 70 – 80 – tych) a także tereny niezabudowane.

Lokalizację nieruchomości można uznać za średnio korzystną (dla nieruchomości o funkcji komercyjnej) ze względu na położenie w peryferyjnej części miasta, w niedalekiej odległości głównych arterii komunikacyjnych oraz na terenie zainwestowanym.

Brak utrudnień w dojeździe do przedmiotowej nieruchomości dla pojazdów ciężarowych. Lokalizacja umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej związanej z produkcją, magazynowaniem.

Widok otoczenia i sąsiedztwa





Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej o nawierzchni z kostki brukowej – dz. nr 1/71.

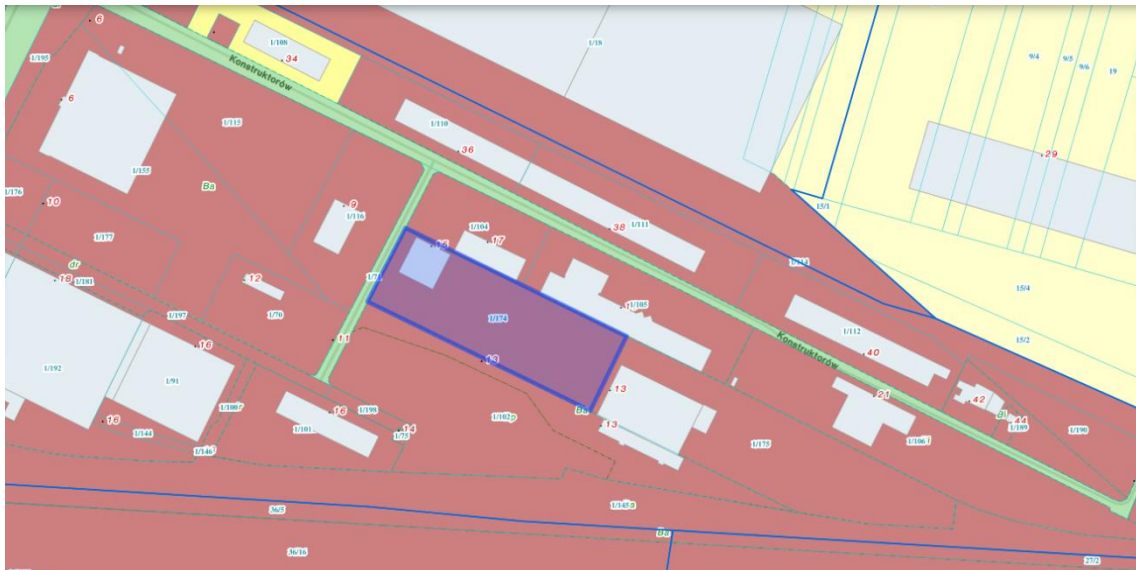
Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca dz. ew. nr 1/174, o powierzchni 8518 m². Działka o regularnym kształcie wieloboku, zbliżonym do wydłużonego prostokąta i płaskim ukształtowaniu terenu, bez wyraźnych deniwelacji umożliwiającym racjonalnie zagospodarowanie terenu. Działka w znacznej części utwardzona płytami betonowymi, na której urządzono plac składowy złomu. Infrastruktura techniczna na terenie działki sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energii elektrycznej, telefoniczna.

W północno-wschodnim narożniku działki posadowiona jest wiata o konstrukcji stalowej a pod wiatą znajdują się obiekty socjalno-biurowe nie związane trwale z gruntem (kontenerowe). Teren ogrodzony przęsłami z siatki stalowej na metalowych słupkach na betonowej podmurówce. Większość terenu utwardzona kostką granitową.

Tuż obok północno-wschodniej granicy działki znajdują się tory kolejowe i biegną wzdłuż całego jej boku.

Widok przedmiotowej działki



Źródło: <https://geoportal.lublin.eu/sipl/app/index#>

Wiąta stalowa

Widok wiaty



Obiekt parterowy o funkcji magazynowej, niepodpiwniczony, wybudowany w 1988 r. o konstrukcji stalowej, obudowany z trzech stron, ściany osłonowe stalowe, częściowo przeszklone. Fundamenty żelbetowe. Pokrycie dachu blachą.

Obiekt znajduje się w dostatecznym stanie technicznym, wykazuje oznaki normalnego zużycia. Standard zadowalający jak dla obiektu magazynowego.

Obiekt wyposażony w wagę samochodową o udźwigu do 50 ton.

Dane powierzchniowe

Powierzchnia użytkowa – 622,33 m²,

Powierzchnia najmu – 622,33 m²,

Powierzchnia została określona na podstawie własnej inwentaryzacji uproszczonej dokonanej podczas wizji.

Pod wiąztą znajdują się obiekty socjalno-biurowe – kontenerowe, nie związane trwale z gruntem nie wchodzące w zakres wyceny.



Na terenie działki znajduje się plac składowy o powierzchni 7 500 m², który może stanowić przedmiot najmu.

Poniżej widok wydzielonego placu składowego



Źródło: <http://geoportal.lublin.eu/sipl/app/index#>

Budowle i urządzenia:

drogi i place – kostka brukowa

ogrodzenie – przesła stalowe, częściowo siatka osadzona w ramach stalowych

oświetlenie – halogenowe

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się nieruchomość jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV przyjętego Uchwałą Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r.,. Zgodnie z ustaleniami w/w planu przedmiotowa nieruchomość leży na terenie oznaczonym jako **AG-tereny aktywności gospodarczej** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą składowo-magazynową tak jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtowanie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.

Ponadto działki znajdują się w następujących strefach polityki przestrzennej:

- rekultywacji i kontynuacji tradycji SRiK1
- strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną EZ
- strefa miejska – Y2
- strefa aktywności gospodarczej.

W opracowaniu jest zmiana planu na mocy Uchwały nr 222/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ Obszar – Lublin
- ☉ Okres analizy cen transakcyjnych od 2021 r. do dnia wyceny
- ☉ Rynek lokalny jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- ☉ Rodzaj rynku – rynek najmu w zakresie uzyskiwanych i oferowanych stawek czynszu najmu powierzchni produkcyjnych, magazynowych

Lublin to największe miasto na wschodzie Polski, a zarazem stolica województwa lubelskiego, to "Brama Unii Europejskiej na Wschód", stolica Polski Wschodniej.

Lublin położony jest we wschodniej Polsce, na północnym skraju Wyżyny Lubelskiej. Dolina Bystrzycy dzieli miasto na dwie, odmienne krajobrazowo części: lewobrzeżną, z urozmaiconą rzeźbą terenu, głębokimi dolinami i starymi wąwozami lessowymi oraz prawobrzeżną - będącą częścią Płaskowyżu Świdnickiego. Lublin należy historycznie do Małopolski i jest stolicą Lubelszczyzny. Ogromnym atutem miasta jest jego położenie w niedużej odległości od wschodniej granicy Unii Europejskiej.

Lublin jest największym ośrodkiem akademickim, gospodarczym i administracyjnym po wschodniej stronie Wisły. Najbliższe przejście graniczne z Ukrainą – Dorohusk, znajduje się niecałe 100 kilometrów stąd. Od Lwowa dzieli Lublin zaledwie 217 kilometrów, czyli ok. 3 godziny jazdy samochodem, a podróż do oddalonego o 503 kilometry Mińska, stolicy Białorusi, zajmuje ok. 6 godzin. Położenie czyni Lublin w obecnych realiach geopolitycznych ambasadorem spraw wschodnich w Unii Europejskiej oraz reprezentantem spraw unijnych na Wschodzie.

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: Dublinu, Frankfurtu, Londynu, Oslo i Sztokholmu.

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. osób, nie tylko z Polski.

Lublin jest Bramą Wschodu, wizytówką Polski w kontaktach z krajami Partnerstwa Wschodniego. To efekt nie tylko położenia geopolitycznego, ale również dziedzictwa historycznego miasta. Integrująca się Europa przesunęła się daleko na Wschód, przywracając Lublinowi jego naturalną rolę łącznika pomiędzy Wschodem i Zachodem. Lublin jest niekwestionowanym liderem w Polsce we współpracy ze wschodnimi partnerami. Dotyczy ona zarówno oficjalnych kontaktów na poziomie władz i urzędów, jak i bezpośrednich związków wielu instytucji, firm i organizacji pozarządowych. Prowadzone działania związane są z różnymi dziedzinami życia, są to m.in.: inicjatywy na rzecz rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, zarządzania miastem, projekty w obszarze kultury i nauki.

W samym Lublinie mieszka około 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.

Lublin to miasto ludzi aktywnych i ambitnych. Osoby w wieku 15-64 lat stanowią aż 60% mieszkańców, a aż 27% populacji ukończyło studia wyższe. Stopa bezrobocia osiągnęła obecnie najniższy poziom od ponad 25 lat i wynosi 5,7%. Jak wskazują statystyki, lokalny rynek cechuje niska rotacja pracowników - rodowici lublinianie niechętnie migrują w poszukiwaniu pracy. Co 5. mieszkaniec miasta tylko raz w życiu zmienił pracodawcę, a co 3. pracuje w tym samym miejscu całe życie.

Obecnie, w mieście zarejestrowanych jest ponad 45 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.

RYNEK INWESTYCYJNY III kwartał 2022 r., wg. PKO Bank Polski

W 3q22 wolumen transakcyjny na krajowym rynku nieruchomości komercyjnych utrzymał się na niezmiennym poziomie licząc r/r, co po roku wzrostowych odczytów zapowiada silne ochłodzenie na rynku inwestycyjnym. Sytuacja ograniczenia obrotów na miejsce w naszym regionie, szerzej w Europie jak i globalnie.

Katalizatorem zmian są silnie pogarszające się uwarunkowania makro, lecz główną przyczyną są gwałtownie rosnące koszty finansowania nowych transakcji inwestycyjnych.

Referencyjne stopy kapitalizacji zarówno w Polsce jak i w Europie nie zmieniły się znacząco, jednak indeks Green Street wskazuje na silną przecenę nieruchomości komercyjnych zarówno w Europie jak i w USA. Sytuacja na polskim rynku inwestycyjnym w 1-3q22 zdecydowanie poprawiła się r/r (wynosząc 4,17 mld EUR, wzrost o 22,6% r/r). Niemniej impet poprawy zdecydowanie wygasł i w 3q22 dynamika w obrotach w ujęciu r/r była zerowa.

W 3q22 obroty wyniosły 1,4 mln EUR. Odnotowano lekki wzrost r/r w sektorach biurowym oraz magazynowym, oraz nadal utrzymujące się pogorszenie sytuacji w sektorze handlowym. W Polsce pozostaje bardzo słaby sentyment sektorze handlowym, a w 2 i 3q22 łącznie wolumen transakcyjny wyniósł znikomą 130 mln EUR. Globalnie sytuacja na rynku handlowym poprawiła się nieznacznie w 1-3q22.

Dane CBRE dla szerokiego rynku europejskiego zarówno za pierwsze trzy kwartały 2022, a zwłaszcza dla 3q22 potwierdzają szybkie wytracanie impetu poprawy płynności rynków inwestycyjnych. Licząc cały rynek europejski, w tym mieszkania na wynajem, odnotowano istotny spadek o 18% r/r. Mimo, że w Polsce (gdzie monitorujemy tylko sektory corowe) obroty licząc 4q skum na koniec 3q22 rosły szybciej niż na szerokim rynku europejskim, bo o 36% r/r, to jednak zachowanie w 3q22 było już bardziej negatywne (zerowy wzrost w kraju vs. wzrost o 5% na szerokim rynku), a sam rynek nie osiągnął jeszcze poziomu z 2019. Na szerokim rynku europejskim obroty 4q skum po 3q22 wynoszą przeszło 105% obrotów z 2019, w Polsce jest to poziom 88%.

Zachowanie rynków w 3q22 było negatywne na poziomie globalnym, spadając ogółem o 24% r/r. Największe spadki miały miejsce w Azji wynosząc przeszło 35%, około 25% w Europie według danych JLL oraz 20% na kontynentach amerykańskich. Negatywnie wyróżnia się rynek azjatycki, który nie tylko najgłębiej skurczył się w 3q22, lecz również kurczył się już w 2q22, kiedy inne rynki jeszcze odnotowywały wzrosty.

Sytuacja szybko rosnących kosztów finansowania, zwłaszcza nowo tworzonych instrumentów finansowych zdecydowanie ogranicza płynność na polskim, jak i na globalnych rynkach inwestycyjnych.

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji w Polsce jak i na szerokim rynku europejskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Według Indeksu Green Street (który w znacznym stopniu stanowi indeks wyprzedzający) wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu na koniec 2022.

Według badania RICS z 3q22 globalny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych (inwestycyjny oraz najmu łącznie) pogarsza się stale od 1q22 i obecnie wynosi -11 pkt. Sytuacja jest jeszcze gorsza w Europie, gdzie sentyment obecnie wynosi ujemne 13 pkt. Obecnie najbardziej negatywny sentyment wobec nieruchomości komercyjnych w Europie odnotowuje się w Niemczech (-28 pkt). Polska jest jednym z zaledwie czterech europejskich państw, gdzie sentyment pozostaje nieznacznie pozytywny na koniec 3q22.

Od początku badań w 2014 respondenci RICS obecną sytuację oceniają na rynku finansowania jako historycznie najsłabszą (-81 pkt). Sentyment na polskim jak i europejskim rynku długu zdecydowanie pogorszył się od początku 2022. Najgorszym kwartałem pod względem wzrostów kosztów finansowania był 3q22. Koszty finansowania w okresie trzech miesięcy wzrosły o około 140 pb (dane CBRE).

RYNEK KOMERCYJNY – TRENDY 2023, wg. Cushman & Wakefield

Z jednej strony presja na wzrost stawek czynszów i rosnące koszty budowy, z drugiej – coraz większa koncentracja na temacie ESG i repozycjonowaniu budynków komercyjnych. Dynamika zmian na rynku nieruchomości sprawia, że duża grupa inwestorów spogląda na 2023 rok z pewną dozą niepewności.

Jednym z trendów, które od dłuższego czasu możemy obserwować niezależnie od segmentu rynku, jest niewątpliwie wzrost kosztów budowy oraz eksploatacji obiektów komercyjnych, co z kolei przekłada się na rosnące stawki czynszowe. I o ile sytuacja na rynku budowlanym powinna ustabilizować się w kolejnych kwartałach, o tyle rekordowe koszty mediów mogą niekorzystnie odbić się na budżetach najemców. Zgodnie z zapisami umów najmu, na początku 2023 roku nastąpi indeksacja czynszów, co spowoduje jednorazowy wzrost obciążeń czynszowych o 7% do 9%. Przewidujemy też, że wzrost kosztów eksploatacyjnych w nieruchomościach sięgnie ok. 25-60%. Będzie to w dużej mierze zależało od tego, na jakim poziomie właściciel zakupił energię elektryczną na 2023 rok lub czy skorzystał z zamrożenia cen energii dla mikro, małych i średnich przedsiębiorców.

Pogłębiający się kryzys energetyczny to jeden z powodów, dla których na znaczeniu nadal będą zyskiwać strategie zrównoważonego rozwoju. Z kolei konieczność dostosowania nieruchomości do nowych regulacji Unii Europejskiej w zakresie ograniczania śladu węglowego powinno wymusić na inwestorach podjęcie decyzji o modernizacji pojedynczych aktywów lub nawet całych portfeli nieruchomości. Natomiast, jeżeli analiza scenariuszy alternatywnego zagospodarowania nieruchomości wykaże większą opłacalność zmiany funkcji budynku, to ich właściciele coraz częściej będą decydować się na zmianę sposobu użytkowania.

W 2020 roku, w momencie wprowadzania kolejnych lockdownów i rosnącej popularności modelu home office, powszechnie mówiło się o masowym odwróceniu od biur, co miało doprowadzić do znaczącej nadwyżki powierzchni na rynku. Trzy lata po wybuchu pandemii będziemy mieć jednak do czynienia z całkiem innym scenariuszem. Powodem jest ograniczenie aktywności deweloperów, co oznacza, że w samej Warszawie podaż powierzchni w 2023 roku wyniesie ok. 60 000 mkw., czyli jedynie ok. 20% średniej podaży z ostatnich pięciu lat. W kolejnych kwartałach będziemy również obserwować postępujący spadek dostępności nowej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych. Oczywiście, samo zapotrzebowanie na biura będzie silnie skorelowane z dynamiką wzrostu gospodarczego. Należy jednak pamiętać, że 2023 rok to okres odnawiania umów zawartych w rekordowych latach 2018-2019, co powinno wzmocnić poziom popytu w tym roku.

Jego strukturę z kolei, tradycyjnie już, będą kształtowały firmy z sektora usług dla biznesu. Długoterminowo, znaczenie najemców z tej branży może jednak jeszcze wzrosnąć. Według prognoz cytowanych w raporcie „Trends Radar”, im głębsza będzie globalna recesja tym chętniej międzynarodowe korporacje zaczną szukać oszczędności w droższych zachodnich lokalizacjach, na czym skorzysta między innymi Polska. W przypadku rynku inwestycyjnego dużym wyzwaniem będzie ograniczony dostęp do finansowania. Jednocześnie wolumen inwestycyjny będzie dalej napędzany przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej, którzy pozostają aktywni i poszukują nowych możliwości inwestycyjnych.

Prognozowana na 2023 rok ujemna dynamika rocznej sprzedaży detalicznej w połączeniu z rekordowymi kosztami eksploatacji to dwa główne wyzwania, które stoją przed rynkiem nieruchomości handlowych. Szczególnie dotkniętą przez kryzys kategorią będzie prawdopodobnie Home & De-co, na którą negatywnie wpłynie między innymi spadek sprzedaży nowych mieszkań, a także gastronomia, która po ciężkim okresie covidowym może nie sprostać kolejnym wyzwaniom. Z drugiej strony utrzyma się dalszy rozwój sieci tzw. value retailers (m.in. Action, Dealz, TEDI, Pepco, Sinsay, NKD, KiK) preferujących tańsze lokalizacje czyli parki handlowe. Wielu najemców z sektora dopiero wychodzi z kryzysu wywołanego przez COVID-19, a doświadczenia zebrane w tym okresie przekładają się na rosnącą potrzebę elastyczności umów zawieranych z właścicielami obiektów handlowych. Coraz bardziej popularne stają się kontrakty zawierane na krótki czas, a także umowy oparte jedynie na czynszu od obrotu. Część nowych umów będzie uwzględniać też klauzule ograniczające wzrost czynszu i opłat serwisowych.

Wydłużeniu ulegną niestety procesy decyzyjne dotyczące zarówno nowych lokalizacji, jak i przedłużenia istniejących umów najmu, co może spowodować wzrost stopy pustostanów i niższy poziom przednajmu nowych obiektów, nawet biorąc pod uwagę mniejszą aktywność deweloperów. Mimo że rok 2022 zamknął się jeszcze dobrym wynikiem 350 tys. mkw. nowej powierzchni, to już w 2023 roku nastąpi spowolnienie wzrostu nowej podaży – w budowie pozostaje tylko 280 tys. mkw. z planowanych wcześniej 600 tys. mkw. W przypadku planów deweloperskich, długoterminowo na znaczeniu będą zyskiwać lokalizacje blisko osiedli mieszkaniowych, obiekty aktywizujące i wspierające lokalną społeczność oraz parki handlowe w mniejszych miastach.

W sektorze nieruchomości handlowych rok 2022 zanotował najwyższą aktywność inwestycyjną w ciągu ostatnich kilku lat, a wolumeny na koniec roku znacznie przekroczyły wyniki z poprzedniego roku. Wyższa płynność na rynku nieruchomości handlowych może zostać ostudzona przez klimat gospodarczy i wyższe koszty finansowania w średniej perspektywie. W długim horyzoncie sektor ma pozytywne perspektywy dla nieruchomości, które udowodniły swoją pozycję na rynku i odporność na e-commerce podczas oraz po okresie covidowym.

W najbliższym czasie rynek będzie nadal napędzany przez e-commerce, ale przewidywana jest stabilizacja tempa wzrostowego. Z danych przytaczanych w raporcie „Trends Radar” wynika, że rynek handlu elektronicznego osiągnął ponad dwukrotny wzrost (+127%) w ciągu ostatnich czterech lat, a uśredniony roczny wzrost kształtował się poziomie 23%. Natomiast zgodnie z przewidywaniami na kolejne pięć lat, e-commerce będzie rósł w tempie 11% rocznie. Przewidujemy, że w kolejnych latach

Europejski rynek magazynów będzie ewoluował w kierunku nearshoringu, co pozwoli ograniczyć ryzyko zakłóceń dostaw w przypadku nieprzewidywalnych zdarzeń. To z kolei powinno wzmocnić pozycję Polski z uwagi na chęć zmniejszenia uzależnienia państw na przykład z Europy Zachodniej od rynków azjatyckich. Dodatkowo, część firm zza wschodniej granicy decyduje się ulokować tu swój kapitał z uwagi na bliskość terytorialną, ale też dużo większe bezpieczeństwo funkcjonowania – tłumaczy Vitalii Arkhypenko, ekspert rynku magazynowego w Cushman & Wakefield.

Długofalowo cały sektor powinien zdecydowanie zmierzać w kierunku innowacji i wprowadzania usprawnień, czy to na poziomie wdrażania rozwiązań automatyzujących produkcję, skracania łańcuchów dostaw dzięki logistyce 3D, czy w końcu – poprawy efektywności energetycznej nieruchomości. Dla przykładu, według uśrednionych kalkulacji deweloperów, stosowanie paneli fotowoltaicznych, zwiększonej izolacyjności ścian i dachu, oświetlenia LED oraz systemu zarządzania zużyciem energii, pobór energii w budynku spada nawet o 50%, a oświetlenie LED z inteligentnym systemem sterowania oświetleniem DALI (Digital Addressable Lighting Interface) pobiera o 90% mniej energii niż zwykłe oświetlenie.

W przypadku rynku kapitałowego można natomiast obserwować wzrost udziału inwestycji ze strony państw Europy Centralnej. Z kolei zwiększone koszty finansowania nowych projektów powodują mniejszą aktywność podmiotów finansujących deweloperów, co w perspektywie średnioterminowej może mieć wpływ na ograniczenie nowej powierzchni w sektorze logistycznym.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

W wyniku analizy stwierdzono, że rynek nieruchomości komercyjnych o funkcji podobnej do przedmiotowej na terenie miasta Lublina jest umiarkowanie rozwinięty. W wyniku badań aktów notarialnych z analizowanego obszaru stwierdzono, że większość aktów notarialnych nie jest wystarczająco opisana, a w szczególności brak jest danych dotyczących powierzchni budynków lub istotnych informacji o funkcji budynków.

Ceny transakcyjne nieruchomości wynikają m.in. z lokalizacji ogólnej nieruchomości. Zdecydowanie wyższe ceny transakcyjne osiągają nieruchomości położone przy głównych arteriach komunikacyjnych (drogach krajowych) o bardzo dobrej ekspozycji z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Cechą, która także znacznie wpływa na cenę nieruchomości jest powierzchnia działki. Im większa działka, tym lepsze możliwości zagospodarowania. Powierzchnia działki jest dość istotna dla potencjalnego nabywcy, który nastawia się na czerpanie zysków z nieruchomości komercyjnej. Większy teren umożliwia wykorzystanie większej ilości powierzchni, z której potencjalny nabywca może czerpać korzyści (niezbędne miejsca parkingowe oraz place składowe i manewrowe). Kolejną cechą wpływającą na wartość nieruchomości jest stan techniczny budynku. Na analizowanym obszarze zawarte transakcje dotyczą zarówno budynków w dobrym stanie technicznym jak i tych w średnim stanie technicznym.

Ceny transakcyjne nieruchomości biurowo-handlowych zawierają się w zakresie od dwóch milionów zł do kilku milionów zł.

Na lokalnym rynku odnotowano transakcje z rynku wtórnego (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 4).

Tabela 4

Ulica	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² netto [PLN]	Dodatkowe informacje	Pole powierzchni gruntu [m ²]	Numery działek
ul. Władysława Grabskiego	2021-07-21	1148,60	2414634,15	2102,24	Dwa budynki magazynowe o pow. zab. 596 i 352 m kw oraz budynek biurowy, trzykondygnacyjny o pow. zab. 147 m kw.	1977,00	2/8;2/7
ul. Budowlana	2021-08-24	2376,00	7300000,00	3072,39	Zabudowa przemysłowo-magazynowa, na którą składa się 6 budynków o pow. zab. 312, 640, 855, 946, 36 i 7 m kw.	10773,00	6/20
ul. Farbiarska	2021-09-03	1173,00	3500000,00	2983,80	Budynek biurowy klasy D	1650,00	4
ul. Turystyczna	2021-12-16	3085,00	6000000,00	1944,89	Dwa magazyny o pow. zab. 467 i 83 m kw, trzy budynki handlowo-usługowe o pow. zab. 806, 53, 180 m kw, budynek ochrony zdrowia o pow. zab. 130 m kw oraz 4 inne budynki niemieszkalne o pow. zab. 909, 34, 31 i 28 m kw.	11897,00	10/10;10/12; 10/14; 10/17;10/3;10/6; 10/8;9/10;9/11; 9/5;9/7;9/9
ul. Krzemionki	2021-11-22	1490,00	4000000,00	2684,56	Budynek biurowy o pow. zab. 268 m kw (p.u. 932 m kw) oraz budynek magazynowy o pow. zab. 567 m kw (p.u. 558 m kw).	2989,00	4/5;4/6
ul. Antoniny Grygowej	2021-11-30	2140,20	6300000,00	2943,65	Magazyn o pow. zab. 1929 m kw oraz inny budynek niemieszkalny o pow. zab. 38 m kw.	5821,00	1/10
ul. Zawieprzicka	2022-03-04	2686,50	7700000,00	2866,18	Budynki magazynowe o pow. zab. 1628 i 942 m kw. + udziały do działek nr 38/3 i 43/1.	8482,00	43/15

Znaczące rozbieżności w ocenie obiektów stanowiących przedmiot odnotowanych na rynku transakcji spowodowały, iż wartość rynkowa przedmiotowej 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 docelowy standard wykończenia decydują o pełnej przydatności nieruchomości dla celu, dla którego będą wykorzystywane (cel komercyjny) i tak byłaby ona postrzegana przez potencjalnego inwestora.

Stawki czynszów

Podstawowym źródłem informacji o czynszach najmu nieruchomości są umowy zawarte między właścicielem, a najemcą. Są to umowy cywilno prawne, bez konieczności stosowania formy aktu notarialnego. Trzeba mieć świadomość, że żaden podmiot nie jest zobligowany przedstawiać umów najmu, a wręcz przeciwnie – dane te są objęte szczególną ochroną. Rolą rzeczoznawcy jest aby do tych danych dotrzeć i dokonać analizy pod kątem ich wiarygodności. Jednym ze sposobów weryfikacji informacji o wysokości przeciętnych stawek czynszu jest między innymi wywiad środowiskowy, rozmowy z zarządcami oraz pośrednikami w obrocie nieruchomości.

Czynsze nieruchomości komercyjnych o charakterze produkcyjno-magazynowym z zapleczem biurowo-socjalnym na analizowanym obszarze kształtują się na zróżnicowanym poziomie w zależności od takich czynników jak:

- ☛ stan techniczny i jakość wykończenia pomieszczeń,
- ☛ położenie względem terenów rozwoju usług i handlu,
- ☛ dogodność dojazdu,
- ☛ ekspozycja obiektu,
- ☛ ilość miejsc parkingowych,
- ☛ wielkość powierzchni użytkowej.

W trakcie analizy zarejestrowanych zawartych umów wynajmu oraz po konsultacjach z zarządcami i pośrednikami nieruchomości, stwierdzono wystarczającą do analizy podaż, w szczególności w segmencie powierzchni o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym z terenu woj. lubelskiego, woj. świętokrzyskiego i woj. podkarpackiego.

Podstawowym wnioskiem płynącym z analizy jest to, iż lokalni inwestorzy budujący obiekty o przeznaczeniu handlowo-magazynowym robią to w większości przypadków na własne potrzeby. Budową obiektów magazynowo - produkcyjnych, z założeniem ich wynajmu zajmują się głównie duże specjalistyczne firmy.

Zasięgnięto opinii licencjonowanych pośredników z Biur Nieruchomości. Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz świetna lokalizacja - w centralnych części miasta lub głównych ulicach.

Najniższy poziom osiągają stawki najmu pomieszczeń większych położonych w budynkach starszych, nie za dobrze wyeksponowanych od strony ulicy dojazdowej, z ograniczoną możliwością parkowania. Czym nowszy budynek, większy stopień usługowo-handlowego charakteru otoczenia, mniejsza powierzchnia wynajmowanej powierzchni, lepszy dojazd, możliwość parkowania i ekspozycja nieruchomości, tym stawka za wynajem jest wyższa. Najbardziej atrakcyjne nieruchomości charakteryzuje: wysoki standard użytkowy (wysoka jakość elementów wykończeniowych) oraz świetna lokalizacja - w specjalnej strefie ekonomicznej lub przy głównych arteriach.

Na terenie jest wiele podmiotów, które wynajmują teren, powierzchnie będące przedmiotem najmu są różne, stawki również. Są wynajmowane zarówno powierzchnie biurowe oraz powierzchnie produkcyjne.

W przypadku powierzchni magazynowych o średnim standardzie dostępne są w cenach 10-20 zł/m².

Stawki za powierzchnie magazynowo - produkcyjne na analizowanym obszarze kształtują się od 10 zł/m² do 20 zł/m², i są ściśle związane ze standardem budynku oraz położeniem. Stawki najniższe 10 - 15 zł/m² spotkać można w obiektach o słabym i średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Natomiast stawki za powierzchnie biurowe na analizowanym obszarze kształtują się od 20 zł do 50 zł/m², i są ściśle związane od standardu budynku oraz położenia. Stawki najniższe spotkać można w obiektach o średnim stanie technicznym położonych z dala od głównych dróg w otoczeniu sąsiedztwa terenów niezagospodarowanych lub w złym stanie technicznym. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowych 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 nowobudowane. Bardzo istotnym czynnikiem jest położenie w rejonach głównych szlaków komunikacyjnych. W związku z powyższym wyższe stawki czynszów za wynajem powierzchni magazynowych można spotkać nie tylko w locali-

zaczajach bliższych centrum miasta, ale również poza miastem, z dobrą infrastrukturą logistyczną, z możliwością szybkiego wjazdu na główne drogi krajowe, lub drogi nowobudowane. Stawki najmu powierzchni typowo produkcyjnych kształtują się na wyższym poziomie niż stawki za typowe magazyny.

W przypadku powierzchni użytkowych z miasta Lublin stawka czynszu uzależniona jest głównie od metrażu nieruchomości, możliwości adaptacyjnych, standardu wykończenia czy usytuowania w budynku. Najniższe ceny najmu osiągają pomieszczenia handlowe zaadaptowane w magazynach i halach produkcyjnych o słabym standardzie oraz słabej ekspozycji.

Poniżej podano odnotowane stawki najmu powierzchni usługowo – magazynowych na rynkach podobnych z województwa lubelskiego, podkarpackiego i świętokrzyskiego:

1. Lublin, ul. Związkowa, pow. magazynowa, biurowa w słabym standardzie itp. ok. 1808 m² – **18,32 zł/m²**.
2. Lublin, ul. Mełgiewska, pow. magazynu ok. 5000 m² – **20,00 zł/m²**.
3. Lublin, ul. Diamentowa, pow. magazynowa, powierzchnia najmu 300 m², czynsz za m² **10 zł/m² + opłaty eksploatacyjne**.
4. Wilkołaz k. Kraśnika, obiekt magazynowo - produkcyjny – 2 500 m², Stawka najmu **13,60 zł/m² + opłaty**.
5. Biała Podlaska, Prosta 10, pow. usługowa (biura – 38 m²), czynsz za m² **22,55 zł**, 5. Lublin, ul. Zana, pow. usługowa (biura), cały budynek powierzchnia najmu 1342 m², jest kilku najemców, powierzchnie wynajmowane od 50 m² do 270 m², cztery lokale ponad 200 m², czynsz za m² **od 30 zł/m² do 80 zł/m² + opłaty eksploatacyjne 11-13 zł/m²**.
6. Lublin, ul. Wojciechowska, pow. magazynowa, powierzchnia najmu 80 m², czynsz za m² **20 zł/m² + opłaty eksploatacyjne**.
7. Lublin, ul. Kolejowa, hala magazynowo – produkcyjna, powierzchnia najmu 1100 m², czynsz za m² **15 zł/m²**.
8. Lublin, ul. Kolejowa, hala magazynowo – biurowa, powierzchnia najmu 450 m², czynsz za m² **22,22 zł/m²**.
9. Lublin, ul. Wojciechowska, pow. magazynowa, powierzchnia najmu 763 m², czynsz za m² **17 zł/m² + opłaty eksploatacyjne**.
10. Lublin ul. Stefczyka/Rapackiego, budynki biurowe, magazynowe i produkcyjne, a także duża część placu wynajmowane są przez liczne firmy, okres wypowiedzenia typowy do 3 miesięcy. Stawki najmu są zróżnicowane, oscylują **od 9 do 20 zł/m²**. Standard jest przeciętny, słaby i

-
- średni w zależności od budynku i rodzaju powierzchni. Dodatkowo przedmiotem najmu jest część placu na którym znajduje się skup złomu – stawka najmu placu wynosi **4,60 zł/m²**.
11. 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**).
 12. Kraśnik ul. Przemysłowa. Hala o funkcji handlowo-usługowej o powierzchni 850 m², budynek kilkuletni w dobrym stanie technicznym. Całość wynajęta za kwotę 40000 zł (**47,06 zł/m²**).
 13. 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**).
 14. Kraśnik ul. Kolejowa , hala magazynowo - produkcyjna o pow. ok. 1100 m², budynek w średnim stanie technicznym. Cena wynajmu - **15 zł/m²**.
 15. Kraśnik – Konopnickiej Hala sklepowa o pow. ok. 1542 m². Cena wynajmu – **41,79 zł/m²**. Powierzchnia usługowa ok. 150 m². Cena wynajmu – **27 zł/m²**. Powierzchnia biurowo - sklepowa ok. 92 m². Cena wynajmu – **30 zł/m²**.
 16. Sandomierz, ul. Trześcińska, Pomieszczenia biurowe i magazynowe – 740 m² Plac i parking – 800 m², Stawka najmu **16 zł/m² + opłaty**.
 17. Przemysł ul. Bohaterów Getta, Pomieszczenia biurowe i magazynowe – 510 m², plac i parking – 550 m² Stawka najmu **17 zł/m² + opłaty**.
 18. Lublin ul. Lelka Sowy, Pomieszczenia biurowe na I-III piętrze, średni standard wykończenia – do 15 m², Stawka najmu **28 zł/m² + opłaty**.
 19. Radom, ul. Miła, pow. biurowa, powierzchnia najmu 772 m², czynsz za m² 30 zł/m² + opłaty eksploatacyjne.
 20. Lublin, ul. Ceramiczna, pow. biurowa, powierzchnia najmu 157 m², czynsz za m² **26,75 zł/m² + opłaty eksploatacyjne**.
 21. Lublin, ul. Wojciechowska 7G, Pomieszczenia biurowe na I piętrze, słaby standard wykończenia – 29 i 34 m², Stawka najmu **28 zł/m² + opłaty**.
 22. Karczmiska Pierwsze, pow. opolski, woj. lubelskie, pomieszczenia handlowe i usługowe – 15 - 70 m², Stawka najmu **20 -25 zł/m² + opłaty**.
 23. Siedlce, ul. Budowlana, magazynowo - warsztatowe, lokalizacja przy bocznej ulicy, budynek w dobrym stanie technicznym, powierzchnia 900 m², stawka **18,67 zł/m² miesięcznie**.
-

-
24. Siedlce, ul. Budowlana, magazyn, lokalizacja przy bocznej ulicy, budynek w dobrym stanie technicznym, powierzchnia 515 m², stawka **17,47 zł/m²** miesięcznie.
25. Radom, ul. Chorzowska, Pomieszczenia magazynowe – 602 m² stawka najmu **11 zł/m² + opłaty**.
26. Starachowice, ul. Ostrowiecka, Hala magazynowa, dobry stan techniczny, powierzchnia 1521 m², stawka **14 zł/m²** miesięcznie
27. Starachowice, ul. Ostrowiecka, Lokalizacja w pobliżu drogi wojewódzkiej, w b. dobrym stanie technicznym, obecnie wykorzystywane na drukarnię, powierzchnia 2000 m², stawka **16,1 zł/m²** miesięcznie
28. Starachowice, ul. Składowa, Lokalizacja w Starachowickiej Strefie Ekonomicznej, w b. dobrym stanie technicznym, wysoki standard, dojazd i parking z kostki, powierzchnia 3564 m², stawka **15 zł/m²** miesięcznie
29. Starachowice, ul. Składowa, Hala przemysłowa, lokalizacja przy bocznej ulicy od strony ul. Ostrowieckiej budynek w b. dobrym stanie technicznym, podwyższony standard, powierzchnia 1574 m², stawka **16,20 zł/m²** miesięcznie
30. Sandomierz, ul. Trześcińska, Pomieszczenia biurowe i magazynowe – 740 m², Plac i parking – 800 m², Stawka najmu **16 zł/m² + opłaty**
31. 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
32. 22. 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
33. 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 najmu 31,09 – 36,27 zł/m² + opłaty 9,50 zł/m²
-

- biurowe na II piętrze, 53-250 m², stawka najmu 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

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

Dodatkowo w procesie wyceny przeanalizowano rynek wynajmu placów utwardzonych. Ze względu na niewystarczającą liczbę dostępnych transakcji z obszaru województwa śląskiego obszar analizy rozszerzono o rynki równoległe z całego kraju. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stawki najmu za zewnętrzne utwardzone powierzchnie składowe kształtują się w przedziale od ok. 1,80 zł/m² do ok. 4,5 zł/m², powierzchnie utwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 2-3 zł/m², powierzchnie nieutwardzone przeznaczone pod składowanie materiałów wynajmowane są na poziomie 1 zł/m². Poniżej przedstawiono odnotowane stawki za wynajem placów:

Tabela 5

Położenie	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m ²]	Stawka zł/m ²
Strzelce Opolskie ul. Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2500	2,00
Legnica, ul. Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Gliwice, ul. Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1600	3,00
Gliwice, ul. Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Białogard, ul. Kołobrzeska	plac utwardzony	3267	2,25
Białystok, ul. I Armii Wojska Polskiego	plac utwardzony	500	2,65
Mysłowice, ul. Fabryczna	plac	1000	2,50
Wrocław, ul. Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław, ul. Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Kędzierzyn-Koźle, Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3000	1,50
Olsztyn, ul. Sielska	plac parkingowy	1080	3,00
Rzeszów, ul. Armii Ludowej	parking	2970	1,95

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

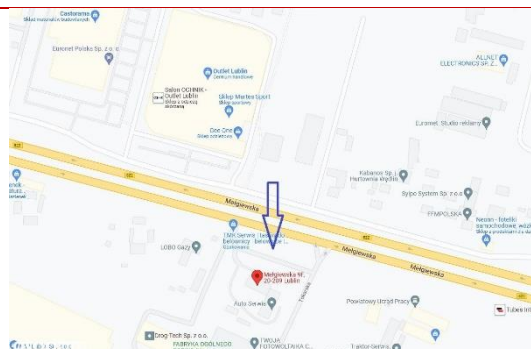
Lublin, ul. Zawieprzycka		plac składowy	400	4,00
Oława, ul. 3-go Maja		plac	300	2,20
Olsztyn, ul. Sielska		plac parkingowy	1080	3,00
Zgierz, ul. Śniechowskiego		plac utwardzony płytami betonowymi	3500	2,50
Łódź, Widzew		plac	600	3,00
Łódź, Górna		plac	500	2,50
Łódź, Widzew		plac	2 000	2,20
Białogard	Kołobrzaska	plac utwardzony	3 267	2,25
Białystok	I Armii Wojska Pol- skiego	plac utwardzony	500	2,65
Białystok	1000-lecia PP	plac	600	3,53
Będzin	Kościuszki	plac	250	4,00
Brzeg	Grobli	skład, parking	300	2,00
Dąbrowa Górnicza	Koksownicza	plac	2111	2,64
Gliwice	Pszczyńska	plac utwardzony	750	3,20
Gliwice	Pszczyńska	dzierżawa gruntu	1 600	3,00
Katowice	Bazantów	plac	1000	1,29
Kędzierzyn-Koźle	Główna	plac utwardzony (słaba jakość)	3 000	1,50
Kosakowo	Rumska	plac	10 019	3,00
Kosakowo	Rumska	plac	8 938	3,00
Kraków	Balicka	plac	1800	1,50
Kraków	Rzepichy	plac	2000	1,50
Kraków	Mrozowa	plac	40	5,00
Legnica	Kilińskiego	skład, parking	100	1,80
Lublin	Zawieprzycka	plac składowy	400	4,00
Mysłowice	Fabryczna	plac	1 000	2,50
Olsztyn	Sielska	plac parkingowy	1 080	3,39
Oława	3-go Maja	plac	300	2,20
Rzeszów	Armii Ludowej	parking	2 970	1,95
Sosnowiec	Wopistów	plac	3300	1,00
Strzelce Opolskie	Dziewkowicka	plac utwardzony tłuczniem	2 500	2,00
Świętochłowice	Metalowców	plac	1971,55	4,56

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

Tarnowskie Góry	Zagórska	plac	400	2,00
Ustroń	3 Maja	plac	646	4,00
Ustroń	Skłodowskiej	plac	300	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	5000	2,00
Wrocław	Brodzka	plac utwardzony	500	4,00
Wrocław	Tyska	plac	10498	2,91
Wrocław	Tyska	plac	12000	3,20
Wrocław	Szczecińska	plac	155	4,20
Wrocław	Szczecińska	plac	100	4,20
Wrocław	Szczecińska	wiata	100	8,00
Wrocław	Szczecińska	wiata	530	6,30
Zgierz		plac składowy	1 700	1,00
Zgierz	Śniechowskiego	plac utwardzony (płytami betonowymi)	3 500	2,50

oniżej zamieszczono kilka przykładowych ofert wynajmu placów z Lublina:



Lublin, ul. Mełgiewska 9F

Pow.: 2 300 m²,

Cena: 10 000 PLN

www.otodom.pl

Wybuduję pod przyszłego najemcę budynek biurowy lub usługowy (np. salon sprzedaży). Działka znajduje przy skrzyżowaniu ulicy Mełgiewskiej z Tokarską i posiada bezpośredni wjazd z ul. Mełgiewskiej - działka w pierwszej linii zabudowy.

Informacje o działce:

- adres: ul. Mełgiewska 9F Lublin - taka lokalizacja zapewnia z jednej strony bliskość miasta, z drugiej zaś obwodnicy Lublina

- powierzchnia: 2300 m²

- możliwość zabudowy wg. MPZP: AG - aktywność gospodarcza - obiekty handlowo-usługowe, po-

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

wierzchnie sprzedaży, budynki biurowe oraz usługi komercyjne w tym stacje paliw

- media: prąd, woda, kanalizacja, ogrzewanie miejskie, światłowód

Przykładowe inwestycje przy ul. Mełgiewskiej:

Salony sprzedaży: Opel, BMW, Jeep, Hyundai, Fiat, Suzuki, Alfa Romeo, Honda (motocykle)

Centra logistyczne: Raben, InPost, Poczta Polska, Pekaes, Panattoni, Euro Cash, 7r

Sklepy: Castorama, Outlet Center, Impero.

Cena : 10 000 zł netto.

Czynsz najmu 4,35 zł/m²



Lublin
Pow.: 1 700 m²,
Cena: 6 800 PLN

www.otodom.pl

Do wynajęcia plac utwardzony kostką o powierzchni 1700m², Gm. Jastków - bardzo blisko go granicy administracyjnej miasta Lublin.

Łatwy i szybki dojazd do drogi ekspresowej S12/S19.

Miesięczny czynsz najmu: 6800 PLN netto..

Czynsz najmu: 4,0 zł /m²

Brak foto

Lublin, Dziesiąta
Pow.: 4221 m²,
Cena: 16 884 PLN

www.otodom.pl

Do wynajęcia plac utwardzony kostką oraz kamieniem o łącznej powierzchni około 4221m² - Lublin, Dziesiąta

Istnieje możliwość podziału i wynajęcia mniejszej powierzchni placu,

Proponowany czynsz najmu placu 4zł netto/m²

Na placu znajduje się waga do 45 ton,

Dodatkowo możliwość wynajęcia biura około 70m² -proponowany czynsz 35zł netto/m²

Czynsz najmu: 4,0 zł /m²



Lublin, ul. Parysa
Pow.: 9 993 m²,
Cena: 60 000 PLN

www.domiporta.pl

Do wynajęcia działka o pow. 9993 m² z możliwością wynajęcia mniejszej powierzchni z przeznaczeniem na różnego rodzaju działalność, położona przy ul. Parysa (boczna al. Kraśnickiej).

 Czynsz najmu 6 zł za m²
Czynsz najmu: 6,00 zł /m²

Nie odnotowano ofert wynajmu wiat w Lublinie.

Do wyceny przyjęto następujące dane:

Po analizie rynku lokalnego i rozmowach przeprowadzonych z właścicielem nieruchomości w zakresie możliwości (trudności) wynajmu podobnych powierzchni użytkowych, do wyceny przyjęto powierzchnię najmu:

- powierzchnia wiaty - **622,33 m²**
- powierzchnia placu składowego - **7 500 m²**.

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni magazynowej wiaty **9,00 zł/m²**. Czynsz za wynajem powierzchni 1 m² placu składowego z torami i wagą samochodową ustalono w wysokości **3,00 zł/m²**.

Tabela 5

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
wiata	622,33	9,00 zł
plac składowy	7500,00	3,00 zł
RAZEM	8 122,33	

W wycenie założono wynajem powierzchni jednemu najemcy. Opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu przyjęto na podstawie wyliczeń przedstawionych w dalszej części operatu.

Pustostany

Biorąc pod uwagę:

- raporty o rynku powierzchni komercyjnych w Lublinie oraz innych miastach z regionu
- lokalizację wycenianej nieruchomości względem terenów magazynowych

przyjęto **wskaźnik obłożenia** na poziomie **92%**.

Biorąc pod uwagę raporty o rynku powierzchni komercyjnych na terenie woj. lubelskiego oraz lokalizację wycenianej nieruchomości, przyjęto wskaźnik obłożenia na poziomie 92,00 %.

Przeciętna długość zawieranych umów na rynku nieruchomości o charakterze i atrybutach zbliżonych do przedmiotu wyceny kształtuje się na poziomie 3 – 6 lat.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-3 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. Prowizja firmy za znalezienie nowego kontrahenta wynosi wówczas 1 miesięczny czynsz.

Informacje uzyskane od zarządców, dotyczące kosztów eksploatacji obiektów wskazują na fakt iż w większości przypadków koszty remontów i napraw bieżących (w tym utrzymanie pustostanów) oscylują wokół 4 % efektywnego dochodu operacyjnego brutto, natomiast koszty zarządu oscylują na poziomie 2 % EDB.

Na podstawie analizy kosztów pozostających po stronie właściciela nieruchomości wynajmowanej na cele biurowo - magazynowe ustalono, iż oprócz kosztów remontów i napraw bieżących (w tym utrzymania pustostanów), kosztami ponoszonymi przez właściciela nieruchomości są koszty podatku od nieruchomości, koszty ubezpieczenia obiektu (ok. 0,5 – 1,0 promila wartości odtworzeniowej budynku).

Średni współczynnik powierzchni nie wynajętych utrzymuje się na poziomie 5-10% i nie wzrósł znacznie w następnych kwartałach. Należy podkreślić, że do niskiej wartości średnich współczynników powierzchni nie wynajętych mogła się przyczynić niechęć deweloperów do angażowania się w inwestycje w powierzchnie magazynowe o charakterze spekulacyjnym. Większość inwestorów odkłada rozpoczęcie etapu budowy do czasu podpisania umów z głównymi najemcami.

Po wygaśnięciu umowy, przy obecnym poziomie popytu i podaży oraz biorąc pod uwagę przedstawione prognozy, następuje okres około 1-4 miesiące (w zależności od typu powierzchni), w czasie którego przy przeciętnym eksponowaniu nieruchomości na rynku i działaniach marketingowych dochodzi do pozyskania nowego najemcy na warunkach odpowiadających tendencjom rynkowym. W toku wyceny analizie poddano również oferty najmu nieruchomości o zbliżonej lokalizacji oraz charakterze budynku.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-usługową.

- obszar rynku –Miasto Lublin
- okres badania cen: od 2021 r. – do dnia wyceny.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową z elementami terenów aktywności gospodarczej, o powierzchni do 5000 m² jest średnio rozwinięty. Zdecydowana większość transakcji dotyczyła nieruchomości o niewielkich powierzchniach poniżej 2 500 m². Analizą objęto rynki równoległe (sąsiednie miasta), aby uzyskać odpowiednią liczbę transakcji jak najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości pod względem porównywalnej lokalizacji, powierzchni oraz przeznaczenia.

Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę powierzchni gruntu jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem komunikacyjnym. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen.

Poziom cen nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, ekspozycji i dojazdu, możliwości inwestycyjnych oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od 2021 r. do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 220 do ok. 380 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej.

Tabela 6

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia działki [m ²]	Nr działki	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² p.u. [zł/m ²]
2021-06-07	ul. Vetterów	20 772	1/78	7 026 129	338,25
2021-08-17	ul. Ludwika Spiessa	20 398	123	5 000 000	245,12
2021-04-26	ul. Dłotlice	8 238	25/2	3 075 000	373,27
2021-07-20	ul. Józefa Franczaka "Lalka"	6 039	58/13;164/16;160/5;127/4;149/5;188/8;144/6	1 425 804	236,10
2021-10-15	ul. Bohaterów Września	3 944	31/6;33/11	895 000	226,93
2021-02-16	ul. Bohaterów Września	2 586	26/6;27/3;28/3	646 500	250,00

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o charakterze komercyjnym

Przesłanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☉ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☉ cel wyceny;
- ☉ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☉ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Ponieważ przedmiotowa nieruchomość stanowi zabezpieczenie wierzytelności, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” – wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich **wartości rynkowej**.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób **optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości**. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji magazynowej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja magazynowa – a więc aktualny sposób użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania.

Do obliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej dochodu netto, tzn. wartość dochodową określono w oparciu o możliwy do uzyskania dochód wynajmu powierzchni. Stopę kapitalizacji oszacowano w oparciu o analizę transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania. Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa nieruchomości opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada wartości prawa do pobierania przyszłych dochodów. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Tak więc wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym obejmuje wartość praw do gruntu wraz z jego częściami składowymi. Stawki rynkowe za wynajem powierzchni komercyjnych przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego i informacji o stawkach ofertowych oraz stawkach z obowiązujących umów, przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości wycenianej.

Decydując się na przyjęcie opisanej powyżej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Proces szacowania polega na wykorzystaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej netto, w wyniku którego otrzymano wartość rynkową całej nieruchomości.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia:

- ☉ nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- ☉ określenie powierzchni użytkowej lokalu użytkowego
- ☉ określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia)
- ☉ obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto nieruchomości (PDB)
- ☉ obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- ☉ oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- ☉ obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- ☉ przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto nieruchomości.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości określono, stosując podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.

Wartość odtworzeniowa określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli w stanie na dzień wyceny

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o funkcji magazynowej.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ Dostępne informacje dotyczące obowiązujących umów najmu powierzchni produkcyjnych, magazynowych, biurowych na lokalnym rynku.
- ☉ Oferty najmu powierzchni użytkowych złożone u lokalnych pośredników i w agencjach ogólnokrajowych bazujących na portalach internetowych.

Przebieg czasu trwania umowy określono na 5 lat.

- powierzchnia wiaty - **622,33 m²**
- powierzchnia placu składowego - **7 500 m²**.

Biorąc pod uwagę atrybuty przedmiotowej nieruchomości, w wyniku analizy ustalono poziom czynszu za wynajem powierzchni magazynowej wiaty **9,00 zł/m²**. Czynsz za wynajem powierzchni 1 m² placu składowego z torami i wagą samochodową ustalono w wysokości **3,00 zł/m²**.

Tabela 7

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]
Wiąta	622,33	9,00 zł
plac składowy	7500,00	3,00 zł
RAZEM	8 122,33	

W wycenie założono wynajem powierzchni jednemu najemcy. Opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu przyjęto na podstawie wyliczeń przedstawionych w dalszej części operatu.

Zgodnie z analiza rynku przyjęto pustostany na poziomie 8%.

Decydując się na przyjęcie opisanych w punkcie 8 metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Na podstawie analizy najbardziej efektywnego wykorzystania przyjęto poniższe założenia :

- ☉ nieruchomość wykorzystywana będzie komercyjnie, co przyniesie dochody z czynszu za wynajmowane pomieszczenia,
- ☉ przyjęto możliwość wynajęcia powierzchni kilku najemcom.

Zgodnie z procedurą szacowania nieruchomości w podejściu dochodowym przy wykorzystaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto przeprowadzono następujące czynności:

- ☉ określenie poziomu pustostanów (wskaźnika obłożenia) zależnie od funkcji powierzchni
- ☉ obliczenie rocznego potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości (PDB)
- ☉ obliczenie rocznego efektywnego dochodu brutto z nieruchomości (EDB) jako dochodu potencjalnego skorygowanego o wskaźnik obłożenia
- ☉ oszacowanie rocznych wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela
- ☉ obliczenie rocznego Dochodu Operacyjnego Netto (DON)
- ☉ przeprowadzenie kalkulacji wartości rynkowej nieruchomości poprzez kapitalizację dochodu operacyjnego netto z nieruchomości

Obliczenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) dla nieruchomości

Na podstawie przyjętych stawek czynszów oszacowano potencjalny roczny dochód brutto dla całej nieruchomości.

Obliczenie **potencjalnego** dochodu brutto (PDB / rok):

Tabela 8

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]
wiata	622,33	9,00 zł	5 600,97	67 211,64
plac składowy	7500,00	3,00 zł	22 500,00	270 000,00
RAZEM	8122,33		28 100,97	337 211,64

Przyjmując określone na podstawie analizy rynku wskaźniki obłożenia dla poszczególnych grup funkcyjnych powierzchni budynku określono roczny Efektywny Dochód Brutto.

Obliczenie **efektywnego** dochodu brutto (EDB / rok):

Tabela 9

Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [PLN]	PDB/mies [PLN]	PDB/rok [PLN]	Wskaźnik obłożenia	EDB/rok [PLN]
---------	--------------------------------	----------------------	----------------	---------------	--------------------	---------------

wiata	622,33	9,00 zł	5 600,97	67 211,64	92,00%	61 834,71
plac składowy	7500,00	3,00 zł	22 500,00	270 000,00	92,00%	248 400,00
RAZEM	8122,33		28 100,97	337 211,64		310 234,71

Oszacowanie stopy kapitalizacji

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- ☛ z rynku nieruchomości (sposób preferowany),
- ☛ z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych (brak zawartych transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych nieruchomości przy jednoczesnej znajomości uzyskiwanego z nich dochodu) do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Brak obiektywnych danych dotyczących cen podobnych nieruchomości oraz dochodu rocznego generowanego przez te nieruchomości sprawia, że stopę dyskontową można określić jedynie na podstawie rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji bezpośrednio z rynku kapitałowego jest niemożliwe.

Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta. Stopę dyskonta określono zatem na podstawie kosztów kapitału i poziomu ryzyka. Stopa dyskontowa jest stopa procentowa stosowana przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relacje między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a nakładami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

- ☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie wynoszą obecnie 4,4% bazując na ostatnich transakcjach sprzedaży Generation Park Y i The Warsaw Hub. Ze względu na brak produktów prime dostępnych do kupna w centrum Warszawy, osiągnięcie nowego benchmarku nastąpi po pewnym czasie.
- ☛ Stopy kapitalizacji dla najlepszych biurowców w miastach regionalnych ustalono na poziomie 5,5% (przejęcie przez Stena Real Estate biurowca HighFive 3), jednak rynek odnotował niewielkie

korekty cen od 10 do 25 pb. Już w pierwszej połowie roku, podążając za silniejszymi trendami z bardziej płynnego rynku Europy Zachodniej.

- 🔴 Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym, szczególnie w segmencie multilet ustabilizowały się po korekcie w I kw. br.
- 🔴 Pozytywny wpływ na wartości kapitałowe projektów może mieć wzrost czynszów (często dwucyfrowy) w sektorze magazynowym oraz w biurach, wspierany również przez spowolnienie nowej podaży.



Epidemia miała umiarkowany wpływ na stopy kapitalizacji zarówno w Polsce, jak i na szerokim rynku europejskim

W Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji mimo silnego wpływu na rynek najmu był ograniczony zarówno r/r, jak i kw/kw. Ze względu na dotychczasową bardzo luźną politykę monetarną oraz rosnącą inflację (również tą wyrażoną w EUR), która zdecydowanie ograniczyła oczekiwania co do spadku przyszłych wartości czynszowych stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim pozostały łagodnie spadkowe, a w kraju zasadniczo stabilne.

Najsłabszy pozostaje rynek handlowy również transparentność tego sektora zdecydowanie się pogorszyła.

Zdecydowanie najsłabiej zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, tutaj stopy kapitalizacji rosną, a ceny spadają. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. Poziom wzrostu stóp kapitalizacji w praktyce może odbiegać od raportowanych wartości.

Stabilizacja cen ma miejsce w silnie inflacyjnym otoczeniu.

Wartości kapitałowe przez wiele lat wykazywały relatywną stabilizację. Epidemia zasadniczo nie zmieniła tego trendu za wyjątkiem obiektów handlowych, gdzie widoczne są istotne spadki, udokumentowanych transakcji na rynku handlowym jest jednak niewiele. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widoczne zwłaszcza w Europie Zachodniej obydwą się w sytuacji silnie inflacyjnej.

Według raportu PKO grudzień 2022 r. w Polsce, podobnie jak na rynkach zagranicznych, wpływ epidemii Covid-19 na stopy kapitalizacji był ograniczony. Dopiero w wyniku wzrostów kosztów finansowania widać pierwsze oznaki dekompresji stop kapitalizacji. Ze względu na wysoką inflację (również tę wyrażoną w EUR), która przyspieszyła oczekiwania co do wzrostu przyszłych wartości czynszowych, stopy kapitalizacji na szerokim rynku europejskim jak i polskim wzrosły jedynie umiarkowanie. Nadal słabo zachowującym się sektorem pozostają nieruchomości handlowe, stopy kapitalizacji realnie rosną (mimo że raportowana stawka referencyjna nadal wynosi 6,5%). Natomiast ceny pozostają trudne do oszacowania ze względu na często bardzo niski i nietypowy charakter zbywanych nieruchomości. Ze względu na słabość rynków handlowych nie na wszystkich rynkach stopy kapitalizacji zostały jeszcze zweryfikowane przez rynek. W przypadku sektora magazynowego odnotowano wzrosty wartości kapitałowych, natomiast na rynku krajowym ceny nieruchomości biurowych są zasadniczo stabilne. Należy jednak zwrócić uwagę, że stabilizacja cen lub ich niewielki wzrost widocznie odbywa się w sytuacji silnie inflacyjnej, a inflacja dotyczy nie tylko PLN, ale również EUR w której to walucie nieruchomości na polskim rynku są wyceniane.

Wolumen transakcji inwestycyjnych – podstawowe dane

	Stopy kapitalizacji biura			Stopy kapitalizacji handel			Stopy kapitalizacji magazyny		
	stopa	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	stopa	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)	stopa	zmiana r/r (pb)	zmiana r/r (pb)
Warszawa	4,38	-32	3	6,50	0	0	4,40	0	0
Kraków	7,50	90	200	6,50	0	0	5,75	-100	0
Wrocław/Dolny Śląsk	7,50	130	125	6,50	0	0	5,40	-135	-60
Trójmiasto	7,25	5	0	6,50	0	0	5,20	-75	10
Poznań	6,25	-325	0	6,50	0	0	5,13	-212	-22
Łódź/Polska Centralna	6,75	-40	0	6,50	0	0	5,50	-100	-250
Katowice (GOP)	7,00	-25	0	6,50	0	0	5,63	-87	-37
Szczecin	x	x	x	6,50	0	0	5,10	x	x

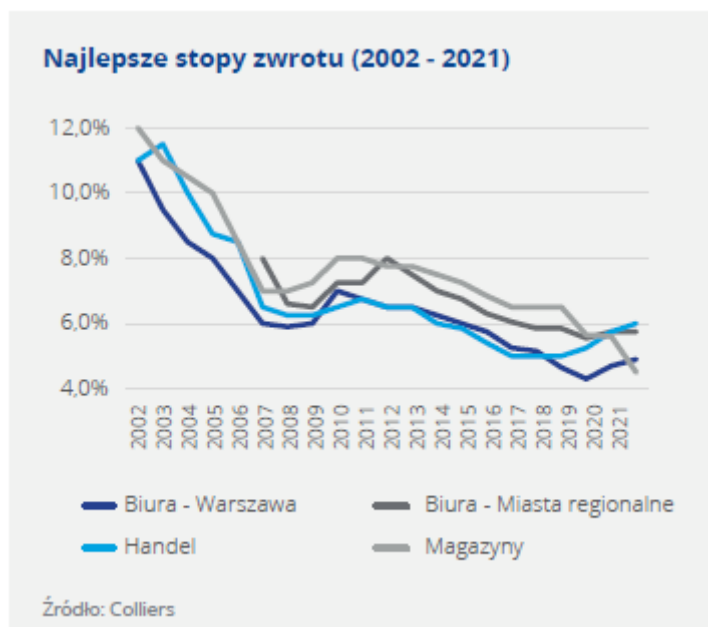
Zródło: Colliers International Polska.

Według Indeksu Green Street wartości nieruchomości komercyjnych na szerokim rynku europejskim na koniec 3q22 osiągnęły 116,6 pkt (100 = sierpień 2007,). Stanowi to spadek o 14,5% względem poprzedniego szczytu osiągniętego pod koniec 2022, kiedy indeks osiągnął 136,4 pkt. (indeks Green Street jest szybko reagujący na zmiany uwarunkowań rynkowych i może być traktowany jako wyprzedzający) W USA spadki były niewiele mniejsze bo wyniosły 13% do końca listopada 2022. Przyпускаjąc, że spadki w Europie do tego czasu wyniosły trochę powyżej 16%. Głębokie spadki warto-

ści nieruchomości komercyjnych w Europie spowodowały, że wartości są obecnie niższe niż w najgorszym okresie w trakcie epidemii Covid-19. Obecne spadki wartości nieruchomości są najgłębsze od początku prowadzenia badań w 2007. Od swojego szczytowego poziomu osiągniętego na koniec 2022 spadki wartości nieruchomości komercyjnych w Europie zachowywały się w sposób silnie z różnicowany ze względu na sektor. Do końca 3q22 nieruchomości magazynowe straciły 15%, nieruchomości biurowe 23%, natomiast nieruchomości handlowe zaledwie 11%

Według ostatniego raportu Colliers Market Insights Polska Raport Roczny 2022:

- 🔴 Stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych w Warszawie powróciły do poziomów sprzed pandemii. Ogłoszona sprzedaż Generation Park Y (finalizacja w II kw. 2022 r.) jest największą transakcją w 2021 r. w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.
- 🔴 Sprzedaż III fazy biurowca HighFive w Krakowie (zamknięcie w 2022 r.), potwierdziła również gotowość kupujących do oferowania atrakcyjnych cen dla najlepszych budynków.
- 🔴 Stopy kapitalizacji w sektorze logistyczno-przemysłowym pozostają w trendzie spadkowym. W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji uległy kompresji o kolejne 120 p.b. do rekordowo niskiego poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów z wieloma najemcami oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat.



Stopa dyskontowa ustalana jest przy uwzględnieniu stopnia ryzyka nie otrzymania założonych dochodów. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomości z wybranego segmentu rynku. Obliczana jest na podstawie korekty rynkowych stóp kapitalizacji, uwzględniającej zmiany poziomu dochodów oraz ceny nieruchomości wraz z końcem okresu prognozy.

Przyjmując określony poziom stopy dyskontowej należy wziąć pod uwagę różnice w poziomie ryzyka osiągnięcia strumieni dochodów z nieruchomości podobnych dla których wyznaczono stopy kapitalizacji i nieruchomości wycenianej. Ryzyko osiągnięcia strumieni dochodów może być spowodowane różnicami w np. lokalizacji nieruchomości, stanie technicznym i standardzie użytkowym, warunkach umownych czy wiarygodności najemców. Stopa dyskontowa, podobnie jak stopa kapitalizacji jest stopą zwrotu i odwzorowuje zwrot na wyłożonym kapitale. Innymi słowy pozwala na przekształcenie dochodu z nieruchomości w jej wartość. Przyjmuje się, iż na stopę dyskontową i stopę kapitalizacji, przyjęte na podstawie badania rynku nieruchomości składa się stopa bezpieczna (bazowa) i premia za ryzyko.

Na podstawie analizy informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

$Wk = 1/R$, gdzie:

R – stopa kapitalizacji

Na stopę kapitalizacji składają się następujące elementy

$$R = rb + rr + ro$$

rb – stopa bazowa – realna stopa określona na podstawie średniego oprocentowania bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym skorygowana o stopę inflacji

rr – ryzyko rynkowe (związane z gospodarką kraju i świata)

ro – premia ryzyka operacyjnego.

Realną stopę procentową określono wykorzystując równanie Fishera, który jako pierwszy swoim wzorem rozróżnił nominalną i realną stopę procentową.

$$rb = (1 + i)/(1 + \text{inflacja}) - 1$$

gdzie:

rb – realna stopa procentowa

i – nominalna stopa procentowa.

Analiza rentowności obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym, o terminie do wykupu od 5 do 15 lat na podstawie danych z rynku obligacji Catalyst wskazuje, że rentowność brutto YTM jest na poziomie około 6,0% co można interpretować, jako spodziewaną stopę zwrotu w ujęciu nominalnym, z inwestycji w obligację skarbową przy założeniu, że zostanie ona przetrzymana do okresu wykupu, a odsetki będą reinwestowane przy stopie reinwestycji równej stopie YTM. W skrócie – stopa zwrotu wolna od ryzyka z długoterminowych obligacji skarbowych wynosi **6,0%**.

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

Pierwsza 1 Ostatnia							
Nazwa ▲ ▼	Emitent ▲ ▼	Kurs	Oprocentowanie	YTM brutto ▲ ▼	YTM netto ▲ ▼	Zapadalność ▲ ▼	Profil
DS0432	SP	70.38	1.75%	6.01%	4.96%	9.29	TB-XC-PO
DS1029	SP	82.89	2.75%	5.87%	4.79%	6.79	TB-XC-PO
DS1030	SP	71.01	1.25%	6.02%	4.98%	7.78	TB-XC-PO
DS1033	SP	95.01	6.00%	6.65%	5.37%	10.79	TB-XC-PO
FPC0630	BGK	74.49	2.13%	6.58%	5.41%	7.40	TB-XC-PO
FPC0733	BGK	66.30	2.25%	6.84%	5.67%	10.53	TB-XC-PO
PS0728	SP	109.00	7.50%	5.55%	4.03%	5.53	TB-XC-PO
WS0428	SP	86.84	2.75%	5.71%	4.62%	5.28	TB-XC-PO
WS0429	SP	99.50	5.75%	5.82%	4.55%	6.28	TB-XC-PO
WS0437	SP	102.00	5.00%	4.79%	3.78%	14.29	TB-XC-PO

Źródło: <https://gpwcatalyst.pl/statystyki-skaner-rentownosci>

Analiza oczekiwań inflacyjnych prowadzi do wniosku, że w długiej perspektywie średnioroczna stopa spodziewanej inflacji jest na poziomie około 2,50%. Obecne dane mówią jednak o inflacji na poziomie ponad 10%. Centralna ścieżka ostatniej projekcji NBP zakłada, że inflacja CPI w 2022 r. wyniesie 14,5 proc. , a w 2023 roku 13,1 %, w 2024 ma się obniżyć do 5,9, a w 2025 do 3,5 %.

	2022	2023	2024	2025
Inflacja CPI r/r (%)	14,5	13,1	5,9	3,5
PKB r/r (%)	4,6	0,7	2,0	3,1
WIBOR 3M* (%)	5,94	6,95	6,95	6,95

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

Źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html

Poniżej przedstawiono zestawienie wskaźnika inflacji z minionych lat. Do bezpośrednich obliczeń przyjęto średnią z ostatnich 3 lat i prognozą na najbliższe 3 lata – **7,58 %**

Rok	Wskaźnik inflacji	Źródło
2020	3,40%	(Mon. Pol. z 2021 r. poz. 58)
2021	5,10%	(Mon. Pol. z 2022 r. poz. 31)
2022	14,50%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2023	13,10%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2024	5,9%	Projekcje inflacji (dane NBP)
2025	3,5%	Projekcje inflacji (dane NBP)
średnia	7,58%	

Źródło: www.nbp.pl/ oraz stat.gov.pl/

Przy założeniu stopy spodziewanej inflacji na poziomie około 7,58 % (średnia z sześciu lat) poziom spodziewanej realnej stopy zwrotu z inwestycji w długoterminowe obligacje skarbowe wynosi **minus 1,47 % (-1,47%).%**

Ocena ryzyka inwestowania na rynku lokalnym- analiza w skali makro i mezo – analiza PKB i prognozy, liczba pracujących, stopa bezrobocia i tendencje zmian, przeciętne wynagrodzenie brutto, powierzchnia handlowa na 1000 mieszkańców.

Ocena poziomu ryzyka w danej miejscowości na tle Warszawy, dla której jest najwięcej danych o transakcjach – w pozostałych miejscowościach stopa musi być wyższa - im mniejsze miasto, tym mniejszy popyt, tym wyższe ryzyko większe osiągnięcia dochodu – tradycyjnie dla największych miast przyjmuje się narzuty z tytułu ryzyka inwestowania na poziomie wyższym od Warszawy o około 2-3 %, w mniejszych miastach narzut jest wyższy.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe stopa zwrotu dla podobnych nieruchomości zlokalizowanych w najlepszych lokalizacjach według raportów wynoszą około 5,0-7,0 % - przyjęto **5,50%**.

Ryzyko dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście rynku nieruchomości podobnych

Na poziom ryzyka ma wpływ:

- ☛ lokalizacja fizyczna nieruchomości (im lepsza lokalizacja, tym narzut mniejszy)
- ☛ wielkość powierzchni (ryzyko wypełnienia dużych kubatur jest wyższe w relacji do małych), narzut wyższy
- ☛ funkcja pełniona przez nieruchomość (niższe ryzyko występuje przy nieruchomościach mieszkaniowych, wyższe przy biurowych, najwyższe przy przemysłowych)
- ☛ sposoby zawierania umów najmu (umowy na czas oznaczony zmniejszają ryzyko osiągnięcia dochodów, klauzule szczególne, zmniejszają bezpieczeństwo osiągnięcia dochodu, jakość najemców)
- ☛ waluta w jakiej zawierane są umowy (czynsze w walutach obcych zmniejsza ryzyko inwestowania dla inwestorów zagranicznych, ale mogą stanowić źródło nacisków ze strony najemców w okresie słabnącego złotego)
- ☛ standard techniczny i standard użytkowy nieruchomości (niski standard zwiększa a ryzyko osiągnięcia dochodów w długim okresie czasu)
- ☛ inne, np. uwarunkowania planistyczne.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości biorąc pod uwagę powyższe ryzyko przyjęto **5,00 %**.

Na podstawie analizy transakcji na rynkach analogicznych oraz informacji o rentowności inwestycji, oczekiwaniach inwestorów i ryzyku inwestowania w nieruchomości podobne oszacowano stopę kapitalizacji.

Tabela 10

Oprocentowanie długoterminowych obligacji skarbowych	Stopa inflacji uwzględniona w oprocentowaniu obligacji	Stopa realna	Ryzyko (rynkowe i operacyjne) dotyczące inwestowania w przedmiot wyceny w kontekście gospodarki kraju i świata	Ryzyko wynikające z porównania przedmiotu wyceny do najatrakcyjniejszych nieruchomości na rynku
6,00%	7,58%	-1,47%	5,50%	5,00 %
Stopa kapitalizacji				9,03 %
Stopa kapitalizacji przyjęta do obliczeń				9,00 %

Przyjęta stopa kapitalizacji w wysokości **9%** odzwierciedla aktualną sytuację na rynku, jak również indywidualne cechy nieruchomości. Zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dość specjalistyczną funkcję oraz bardzo korzystne położenie z dobrym dostępem komunikacyjnym. W związku z powyższym stwierdzono, iż określona stopa kapitalizacji ustalona została na poziomie właściwym i jednocześnie bezpiecznym, biorąc pod uwagę cechy nieruchomości.

Oszacowanie wydatków operacyjnych pozostających po stronie właściciela i związanych z nieruchomością

Tabela 11

Zestawienie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (pozostających po stronie właściciela)			
Wyszczególnienie			Kwota
Podatek od nieruchomości			
	pow. w mkw	stawka w zł/mkw	
grunt	8518,00	1,14	9 710,52 zł
budynki	0,00	28,21	0,00 zł
Budowle*			13 386,38 zł
Razem podatek			23 096,90 zł
Opłata roczna za UW			68 397,84 zł
Ubezpieczenie			1 000,00 zł
Koszty zarządu (2% EDB)			6 204,69 zł

Remonty bieżące, konserwacje, utrzymanie pustostanów (4 % EDB)	12 409,39 zł
SUMA	111 108,82 zł

* dane na podstawie wartości odtworzeniowej

**wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste określono na podstawie wzoru:

$$**O_{u.w.} = W_{Gp.w.} * S_{u.w.}$$

gdzie:

$O_{u.w.}$ – wartość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,

$W_{Gp.w.}$ – wartość prawa własności gruntu – (przyjęta na podstawie Tabeli nr 18)

$S_{u.w.}$ – stawka rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste.

$$O_{u.w.} = (8\,518\,m^2 \times 267,66\,zł/m^2) \times 0,03 = 68\,397,84\,zł$$

Stawki podatku od nieruchomości na rok 2023 przyjęto na podstawie Uchwały nr 1304/XLIII/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 20 października 2022 r. w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości na 2023 rok.

Na podstawie analizy rynku lokalnego, analizy kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, informacji od zarządców nieruchomości, a także Urzędu Miasta Lublin (stawki podatkowe-) określono wydatki operacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości na poziomie 111 108,82 zł rocznie.

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli w podejściu dochodowym w stanie na dzień wyceny

W oparciu o analizę rynku i przyjęte powyżej założenia dokonano szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym przy użyciu metody inwestycyjnej i techniki kapitalizacji prostej dochodu netto generowanego przez nieruchomość w skali roku.

Tabela 12

EDB / rok	310 234,71 zł
Wydatki operacyjne	111 108,82 zł
Dochód Operacyjny Netto (DON)	199 125,89 zł
Stopa kapitalizacji	9,00%
Wartość rynkowa	2 212 509,84 zł

Przyjęto wartość: $W_n = 2\,213\,000\,zł$

Słownie: dwa miliony dwieście trzynaście tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku. Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_{Rn} * w_a * w_c$$

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Pozytywnymi cechami przedmiotowej nieruchomości jest położenie na terenie o dominacji zabudowy usługowo - produkcyjnej oraz sąsiedztwo zabudowy o podobnym charakterze. Na korzyść przedmiotu wyceny wpływa lokalizacja oraz możliwość prowadzenia zróżnicowanej działalności. Cechą o charakterze mało korzystnym jest średni stan techniczny części zabudowy. Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na **poziomie 90 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości zabudowanych o charakterze komercyjnym jest rynkiem średnio aktywnym. Przy stosunkowo dużej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie stabilnym

poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **15%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,85$ (15% obniżenia wartości).

$$W_w = 2\,213\,000 \text{ zł} * 0,90 * 0,85 = 1\,692\,945 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 1 693 000 zł.

Słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

9.3. Określenie wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- ☛ „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (wartości rynkowej gruntu)
- ☛ kosztu odtworzenia budynku i budowli.

9.3.1 Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego

Do określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu:

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ dojazd Przeznaczenie w dokumentach planistycznych
- ☛ Możliwości inwestycyjne
- ☛ Rodzaj prawa do gruntu
- ☛ Wielkość działki

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 13

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena wpływu cechy na cenę jednostkową	Charakterystyka
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości położone na terenie zurbanizowanym, w niedalekiej odległości od obszarów koncentracji przemysłu, produkcji, aktywności gospodarczej. W niedalekiej przebiegają główne arterie komunikacyjne. Lokalizacja sprzyja prowadzeniu dużych projektów inwestycyjnych. W sąsiedztwie funkcjonują dominanty przemysłowe (tj. duże zakłady produkcyjne bądź przemysłowe o bogatych tradycjach)
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone na terenach zurbanizowanych, w pośredniej odległości do obszarów koncentracji przemysłu, w pośredniej odległości od dróg krajowych. Tereny o charakterze przemysłowym, brak dominanta przemysłowego w sąsiedztwie.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na terenie umiarkowanie zurbanizowanym, o słabszym dostępie komunikacyjnym. Otoczenie nie jest kojarzone z działalnością przemysłową ani aktywizacją gospodarczą. Tereny pokopalniane predystynowane do zmiany funkcji. Głównie trasy w odaleniu.
2.	Dojazd do nieruchomości	Dobry	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, dobra widoczność
		Średni	Dojazd bezpośredni z drogi publicznej, średnia lub przeciętna widoczność
		Słaby	Dojazd skomplikowany, poprzez służebności, drogami wewnętrznymi. Ryzyko braku zapewnionego dostępu do drogi publicznej
3.	Możliwości inwestycyjne	Korzystna	Na działce nie występują żadne ograniczenia w zagospodarowaniu np. w kształcie działki i ukształtowaniu bądź wynikające z sąsiedztwa. Brak utrudnień w zagospodarowaniu. Warunki fizjograficzne oraz uwarunkowania planistyczne umożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Przeznaczenie produkcyjno-usługowe.
		Średnio korzystna	Warunki fizjograficzne (kształt działki nieregularny) oraz uwarunkowania planistyczne uniemożliwiają pełne wykorzystanie terenu. Występują pewne ograniczenia w realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
		Niekorzystna	Działka o dużych utrudnieniach w zagospodarowaniu i ewentualnej zabudowie, wynikających z sąsiedztwa, kształtu działki lub uwarunkowań planistycznych. Teren o mniejszej przydatności do realizacji projektów inwestycyjnych. Przeznaczenie produkcyjne, składy, magazyny.
4.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu.
		Średnio korzystna	Prawo własności gruntu części gruntu, prawo użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu
		Niekorzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.
5.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 8 500 m ²
		Średnio korzystna	Pomiędzy 8 500-25 000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 25 000 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

cenę maksymalną $C_{max} = 373,27$ zł/m²

cenę minimalną $C_{min} = 226,93$ zł/m²

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 373,27$ zł/m² - $226,93$ zł/m² = $146,34$ zł/m²

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech.

Tabela 14

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	30	43,90
2	Prawo do gruntu	20	29,27
3	Dojazd do nieruchomości	20	29,27
4	Możliwości inwestycyjne	15	21,95
5	Wielkość działki	15	21,95
Ogółem:		100	146,34

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

Tabela 15

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	ul. Vetterów	ul. Ludwika Spiessa	ul. Dłotlice
Data transakcji	2021-06-07	2021-08-17	2021-04-26
Powierzchnia działki [m ²]	20772	20398	8238
Cena 1 m ² [zł]	338,25 zł	245,12 zł	373,27 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
Prawo do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne
Dojazd do nieruchomości	dobry	dobry	dobry
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
Wielkość działki	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m2 stanowiącej niezabudowany grunt

Tabela 16

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Konstruktorów 15	ul. Vetterów	ul. Ludwika Spiessa	ul. Dłotlice
Data transakcji		2021-06-07	2021-08-17	2021-04-26
Powierzchnia działki [m2]	8518	20772	20398	8238
Cena 1 m2 [zł]		338,25 zł	245,12 zł	373,27 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		-21,95 zł	-21,95 zł	0,00 zł
Prawo do gruntu	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-29,27 zł	-29,27 zł	-29,27 zł
Dojazd do nieruchomości	średni	dobry	dobry	dobry
		-29,27 zł	-29,27 zł	-29,27 zł
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	-21,95 zł
SUMA POPRAWEK		-80,49 zł	-80,49 zł	-80,49 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		257,76 zł	164,63 zł	292,78 zł
CENA ŚREDNIA 1 m2 gruntu		238,39 zł		

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego wynosi:

$$W_{GUV} = 238,39 \text{ zł/m}^2 \times 8\,518 \text{ m}^2 = 1\,642\,611,12 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_{GUV} = 2\,030\,606,02 \text{ zł}$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: $W_{GUV} = 2\,031\,000 \text{ zł}$

Słownie: dwa miliony trzydzieści jeden tysięcy złotych

9.3.2 Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego

Tabela 17

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Konstruktorów 15	ul. Vetterów	ul. Ludwika Spiessa	ul. Dłotlice
Data transakcji		2021-06-07	2021-08-17	2021-04-26
Powierzchnia działki [m2]	8518	20772	20398	8238
Cena 1 m2 [zł]		338,25 zł	245,12 zł	373,27 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		-21,95 zł	-21,95 zł	0,00 zł
Prawo do gruntu	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Dojazd do nieruchomości	średni	dobry	dobry	dobry
		-29,27 zł	-29,27 zł	-29,27 zł
Możliwości inwestycyjne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość działki	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	-21,95 zł
SUMA POPRAWEK		-51,22 zł	-51,22 zł	-51,22 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		287,03 zł	193,90 zł	322,05 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² gruntu		267,66 zł		

Wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego na potrzeby obliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi:

$$\text{WGW} = 267,66 \text{ zł/m}^2 \times 8\,518 \text{ m}^2 = 2\,279\,927,88 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: WGW = 2 280 000 zł

Słownie: dwa miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy złotych.

Określenie kosztu odtworzenia zabudowań

Koszt odtworzenia określono przy użyciu techniki wskaźnikowej. Koszty odtworzenia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Tak określoną wartość powiększa się o przeciętną wartość działki.

$$K_{ODB} = P_u * C_j * (1 - Z) + W_{GR}$$

K_{ODB}- koszt odtworzenia

P_u- powierzchnia użytkowa budynku

C_j- cena jednostkowa

Z -zużycie techniczne

W_{GR} -przeciętna wartość prawa do gruntu

Na podstawie analizy rynku lokalnego można przyjąć, iż stawki roboczogodziny, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu i ceny materiałów budowlanych odpowiadają publikacjom użytym do szacowania zawartym w cenniku robót i obiektów inwestycyjnych wydawnictwa BISTYP IV kwartał 2022 r. oraz Sekocenbud – IV kwartał 2022 r. Porównano stawki roboczogodziny w robotach ogólnobudowlanych, wskaźniki kosztów zakupu, kosztów pośrednich, zysku oraz ceny najmu sprzętu przyjmowane przez lokalne przedsiębiorstwa budowlane.

Funkcja	Po- wierzchnia	obiekt	wartość jednostko- wa 1m2	wartość od- tworzeniowa bez zużycia technicznego	Zużycie techniczne	Wartość ze zu- życiem
Wiata stalowa	622,33	BCOI.3.074	1 090,48 zł	678 638,42 zł	50%	339 319,21 zł
zagospodarowanie terenu*				660 000,00 zł	50%	330 000,00 zł
Koszty dodatkowe (2%)					0%	13 386,38 zł
Wartość gruntu	8518,00		238,39 zł			2 030 606,02 zł
SUMA						2 713 311,61 zł

Przyjęto wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny po zao-
krągleniu: **W_{OD} = 2 713 000 zł**

Słownie: dwa miliony siedemset trzysta tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku i budowli w stanie na dzień wyceny (**2 213 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia wszystkie cechy nieruchomości wpływające na wartość, lokalizację, stan techniczno-funkcjonalny, sąsiedztwo.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości komercyjnych z terenu Lublina. Okres analizy od 2018 roku do dnia wyceny. Określona wartość rynkowa określona w podejściu dochodowym odpowiada cenom jakie zostały osiągnięte za podobne obiekty. Określona stawka najmu odpowiada stawkom najmu, które są osiągnięte na rynku lokalnym. Odnosząc się do wycenianej nieruchomości oraz ogólnego rynku nieruchomości w Lublinie należy stwierdzić, że przedmiot wyceny jest średnio atrakcyjny na rynku, stwarza możliwości prowadzenia działalności w zakresie produkcji i magazynowania w branży hutniczej lub podobnych.

Wartość odtworzeniową nieruchomości w stanie na dzień wyceny określono na poziomie **2 713 000 zł**. Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej określono na poziomie **1 693 000 zł**.

Komentarz do wyniku: W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniło wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
- 11.7. Wartość rynkowa oszacowana jest w stanie po ukończeniu inwestycji.;
- 11.8. Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.

- 11.9. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- 11.10. Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez kredytobiorcę oraz na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji.
- 11.11. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości

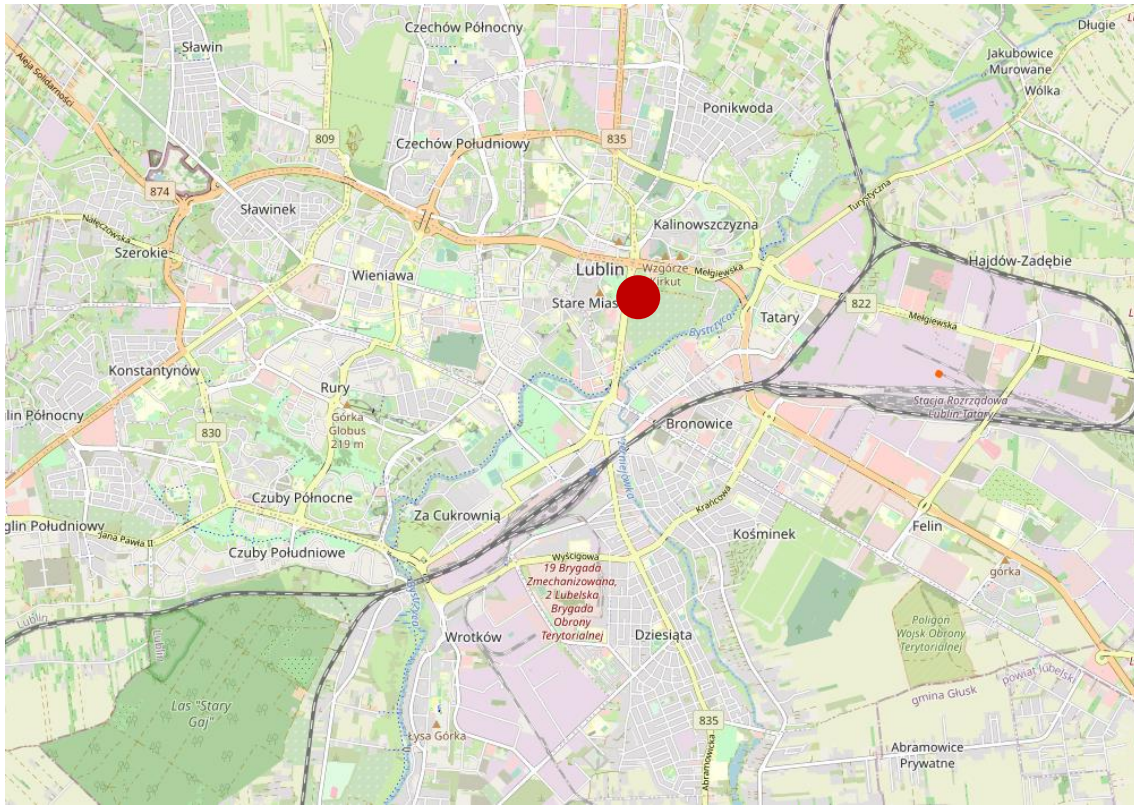
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania Ksiąg Wieczystych
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
- 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy
- 13.7. Polisa OC

Załącznik nr 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości



Załącznik nr 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok wycenianej nieruchomości



OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie



Widok wycenianej nieruchomości



Widok wycenianej nieruchomości



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik nr 13.3.

☛ 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 18

Księga Wieczysta nr LU11/00248556/0,	
<i>(stan na 24.02.2023 r. około 11.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Wzmianki:	
DZ. KW. / LU1S / 1599 / 23 / 1 - 2023-01-26, 12:28:15 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU 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	Mełgiewska 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 WIECZYTEJ
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
Użytkownik wieczysty	
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”	
L.p.	3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna łączna
Suma	250000000,00 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ 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 PRYZNANYCH 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 PÓŻN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁ, CELEM ZABEZPIECZENIA EMISJI NIE WIĘCEJ NIŻ 200.000 SZTUK NIEPOSIADAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) OBLIGACJI NA OKAZI CIĘLA, 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
Wierzytelność i stosunek prawny	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 NA RZECZ OBLIGATARIUSZY BEZ ICH IMIENNEGO WSKAZYWANIA REP.A.1282/2021 SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZEZ NOTARIUSZA MARTYNĘ PIEKARCZYK-STUDZIŃSKĄ
Pierwszeństwo	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI WPISANEJ DO KWOTY 250.000.000 ZŁ NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE 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,

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

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



Załącznik 13.4 Kopie dokumentów

Znak sprawy: GD-OI-I 6621.130.2023

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **lubelskie**
Powiat: **m.Lublin**
Jednostka ewidencyjna: **066301_1, Lublin**
Obręb ewidencyjny: **0013, Hajdów**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 12-01-2023 09:49:17

Nr jednostki rejestrowej: **G143**Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA
1/1 użytkowanie wieczyste	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1/174 ark. 9 066301_1.0013.AR_9 1/174	Lublin, ul. Konstruktorów 15	0.8518	Ba	0.8518	LU11/00248556/0

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 9_1/103;1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.8518	ha
Słownie:	osiem tysięcy pięćset osiemnaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. PREZYDENTA MIASTA

12. 01. 2023

Izabela Kłopotek
mgr inż. Izabela Kłopotek
Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji

Sporządził(a): Paulina Sagan

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

Znak sprawy: GD-OI-I.6621.130.2023

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

Województwo: **lubelskie**
Powiat: **m.Lublin**
Jednostka ewidencyjna: **066301_1, Lublin**
Obręb ewidencyjny: **0013, Hajdów**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 12-01-2023 09:49:41

Nr jednostki rejestrowej: **B80**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	COGNOR SPÓŁKA AKCYJNA siedziba: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

Budynki: 1

Identyfikator	066301_1.0013.AR_9.1/103.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	066301_1.0013.AR_9.1/174	Kondygnacje podziemne: -
Adres	Lublin, ul. Konstruktorów 15	Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m ²]: 628
Rodzaj wg KST	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Nr KW: -, Inne dokumenty: -		
Uwagi: DACH: niepalny; STROPY: niepalny; KST: 0:104/06; NUMER INW: 0/0; POW. Z MAPY: 628,22; KUBATURA: 0; WARTOŚĆ UMORZENIA: 0; LM-LU-LP-LG-LZ: 0-0-0-0-0-0; NAZWA: MAGAZYN; FORMA WŁASNOŚCI: 8		

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYTEJ

12. 01. 2023

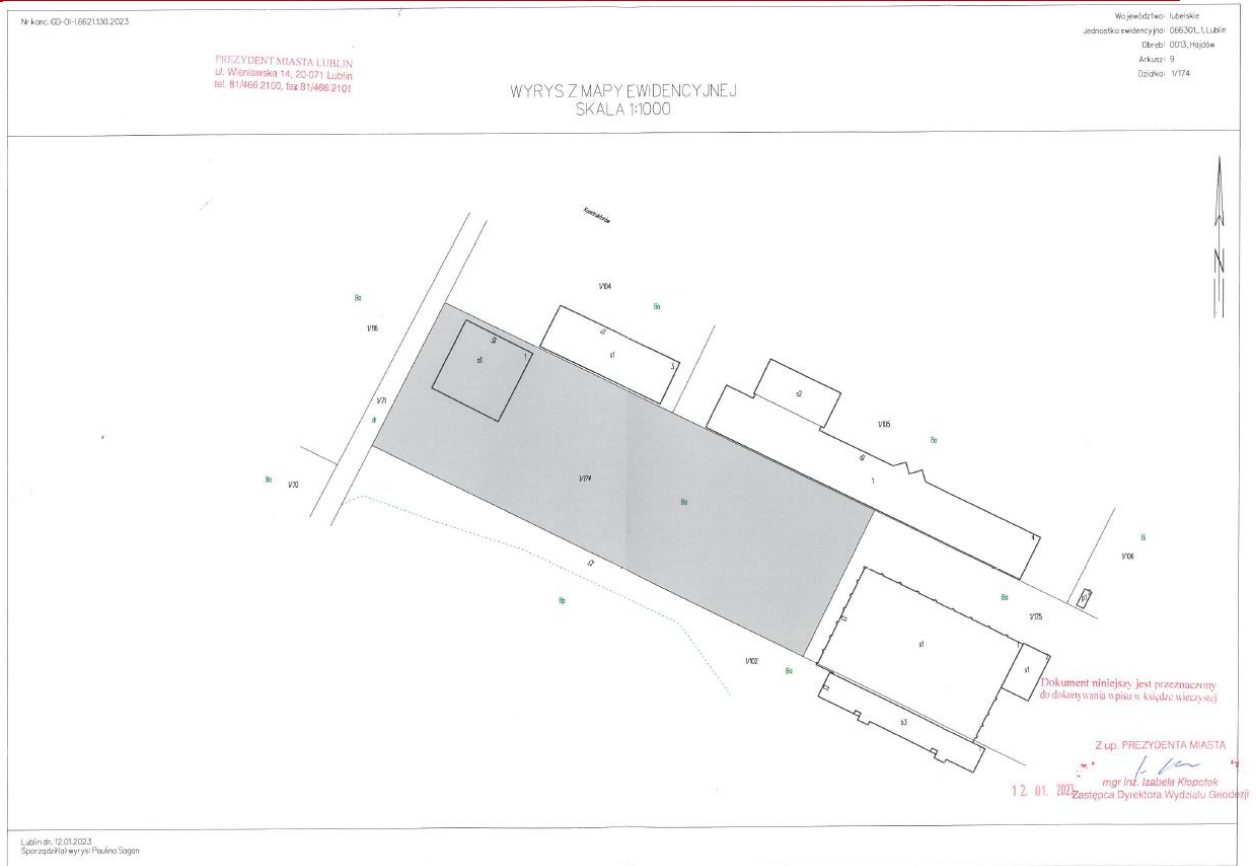
Sporządził(a): Paulina Sagan

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Izabela Kłopotek
Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

OPERAT SZACUNKOWY

Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie





Prezydent Miasta Lublin



ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax: 81 466 2301
email: planowanie@lublin.eu, ePUAP: /GminaLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

PL-WZ-I.6727.1.1248.2020

Lublin, dnia 14.01.2020 r.

WYRYS I WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działając w oparciu o:

- art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 /;
- Uchwałę Nr 628/XXIX/2005 z dnia 17 marca 2005 r. Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - **część IV**, obejmującego **wschodni** obszar miasta zawarty między rzeką Bystrzycą na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Łuków, linią kolejową relacji Lublin - Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG / przedłużenie ul. Grygowej /, projektowaną ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami / Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 23 maja 2005 r. Nr 99, Poz. 1923 /,

informuję, że działka nr ewidencyjny **1/174 /** arkusz **9**, obręb **13 - Hajdów /**,

położona przy ul. **Konstruktorów 15** w Lublinie, znajduje się w następujących obszarach:

- **tereny aktywności gospodarczej AG**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno - wytwórczą i składowo - magazynową taka jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urzędnia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym / § 34 /.

Ponadto działka znajduje się w następujących strefach polityki przestrzennej:

- **Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 2 /** § 89, 90, 91 /;
- **Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ /** § 93, § 91 /;
- **Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW /** § 94, § 91 /;
- **Strefa miejska - Y2 /** § 95 /;
- **Strefa aktywizacji gospodarczej Lublin - Zadębie - G2 /** § 99 /.

Ustalenia dotyczące działki:

- **Strefa ochrony pośredniej ujęcia wód - wewnętrzna**, zgodnie z oznaczeniem graficznym w § 2 ust. 1 pkt 4 / § 18 ust. 1 pkt 4 b /.

Pozostałe ustalenia obowiązujące oraz informacyjne zgodnie z oznaczeniami graficznymi użytymi w tekście Uchwały oraz rysunku planu.

Sposób zagospodarowania w/w działki określają dołączone wyrisy i wypisy z planu zagospodarowania przestrzennego. Tekst i rysunek planu w skali 1:2000 stanowią integralną całość.

Zgodnie z § 104 planu ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Uwaga. Działka znajduje się w obszarze opracowywanego obecnie planu, zgodnie z Uchwałą Nr 222/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV.

Załączniki dotyczące wnioskowanej działki:

1. odbitki ksero z tekstu planu - str. **32**
2. odbitki ksero z rysunku planu - str. **1**

20-01-2021

Podpis

Otrzymują:

1. **COGNOR S. A.**
Oddział Złomrex we Wrocławiu
42-360 Poraj, ul. Zielona 26



Z up. PREZYDENTA
Miasta Lublin
Główny specjalista
Agata Mrugała
mgr inż. Agata Mrugała

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 90 -
DNIA 29.12.2019 NR POKWITOWANIA -
NUMER KASOWNIKA BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020924520020006200000

IC Numer dokumentu w Mdok: 28390/01/2021/W

Strona 1 z 2

Załącznik 13.5. OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

– p. 4.3 Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”

Ryzyko związane z zabezpieczeniem wiarytelności banku na nieruchomości występuje zawsze, a na jego ogólny poziom składa się kilka elementów:

- ☛ ryzyko błędu szacunku przy określaniu wartości nieruchomości,
- ☛ ryzyko zmiany wartości nieruchomości w przyszłości na skutek czynników nie dających się przewidzieć w momencie określania wartości nieruchomości,
- ☛ ryzyko płynności rozumiane jako trudność sprzedaży nieruchomości za określoną cenę w standardowym czasie.

Zgodnie ze standardem zawodowym nr 1 „**Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności**” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wiarytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. W Księdze wieczystej LU11/00248556/0 widnieje nieaktualny adres budynku: Mełgiewska 7-9, powinno być: Konstruktorów 15

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości

Na podstawie zapisów w księgach wieczystych nie stwierdzono wpisów w dziale III KW nr LU11/00248556/0 .

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy

Na dzień wyceny na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie aktywności gospodarczej. Sposób użytkowania jest zgodny z zapisami planu miejscowego.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, żeby stan techniczny budynków przyjętych do najmu uniemożliwiał ich dalsze funkcjonowanie. Stan techniczny naniesień określono jako dostateczny.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – Nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej o nawierzchni z kostki brukowej – dz. nr 1/71.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości

Rynek nieruchomości o charakterze komercyjnym nie jest rynkiem typowym. Trudno znaleźć nieruchomości sprzedane podobne do przedmiotowej. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się średnią płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi od 12 miesięcy wzwyż. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest umiarkowany popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Ryzyko związane z sektorem rynku nieruchomości

Dla rynku komercyjnego brak jest podstaw do jednoznacznego określenia przewidywanych kierunków zmian.

Nieruchomość należy do grupy nieruchomości o średnim poziomie ryzyka. Ryzyko obejmuje głównie stan i rozwój gospodarki, dostępność kredytów, popyt konsumpcyjny, nastroje konsumenckie, wzrost gospodarczy, czynniki makroekonomiczne.

Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wierzytelności

Na podstawie przeprowadzonej analizy ryzyk stwierdza się, że nieruchomość jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.



Załącznik 13.6. Oświadczenie rzeczoznawcy

Warszawa, dnia 24.02.2023

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Nr zlecenia wyceny

.....

....

Adres*: Lublin, ul. Konstruktorów 15, dz. ew. 1/174, obręb 13 Hajdów, woj. lubelskie

Nr KW* KA1K/00072627/8,

LU11/00248556/0

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczenia dot. przedmiotu wyceny,
2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakiegokolwiek tytułu prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,
3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,
4. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiegokolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym.

Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1 - 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.



.....
Podpis

*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.

Załącznik 13.7. Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2023 r. do 19.02.2024 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	Telefon: +48228646177 REGON: 015721162
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	Telefon: 606785524 PESEL: 76051814309
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: 144,45 PLN Termin płatności: 01.03.2023 Kwota w PLN: 144,45	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
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 odienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamację, skargę lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiste albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiste 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 wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie 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) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, 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 je złożyła: 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 przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających 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 właścicielką ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty	rynku finansowego i o Rzeczniku 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 Miejskich 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 internetowej 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. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentami jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

1028404026/pc:100000464184523/BE20 PIN: 1404

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSOPCA21G11_02/20230215.1206/prod/pzu01-294213902.3/PFILE/pc:100000464184523



1/7

OPERAT SZACUNKOWY

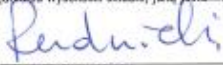
Lublin, ul. Konstruktorów 15, dzielnica Hajdów, obręb 0013 Hajdów, woj. lubelskie

Potwierdzam dane kontaktowe

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Data zawarcia umowy: 15.02.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.



Pieczeń i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający



Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szankowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, form. 509719469
REGON 010372440, NIP 527-015-40-81

Pieczeń 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:100000464184523/BE20 PIN: 1404

 **801 102 102** pzu.pl

