
	<p>Kontakt:</p> 	<p>TOLEMA Wyceny. ul. Zdrojowa 13, 05-600 Grójec NIP: 686-113-39-29</p> <p>Tel: 737-535-554 www.tolema.pl; www.operat24.pl info@tolema.pl; info@operat24.pl</p>
---	---	---

OPERAT SZACUNKOWY


Nieruchomość gruntowa zabudowana o nr. ewidencyjnych 296/3, 296/4, 296/5, 296/6, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 300/1, 300/2 położona w miejscowości Mieczysława, gmina Lubartów, powiat lubartowski, województwo lubelskie



Wykonał: mgr inż. Tomasz Ziembicki, MBA, CCIM, REV

1. Rzeczoznawca majątkowy. Uprawnienia Nr 6031
2. Rzeczoznawca ds. wyceny środków technicznych. Certyfikat BOMIS Nr 1875
3. Rzeczoznawca ds. wyceny spółek i przedsiębiorstw. Nr świadectwa 13377/104606
4. Uprawnienia rzeczoznawcy do sporządzania wycen nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzycelności bankowych. Świadectwo ZBP Nr 418/2015
5. Uprawnienia rzeczoznawcy do wyceny na potrzeby banków. Certyfikat PFSRM Nr 10/2018

RAPORT Z WYCENY

1.	Przedmiot wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr ewidencyjnych 296/3, 296/4, 296/5, 296/6, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 300/1, 300/2 położonej w miejscowości Mieczysława, powiat lubartowski, województwo lubelskie.</p> <p>Nr obrębu: 0010 Mieczysława</p> <p>Powierzchnia gruntu: 2.1500 ha</p> <p>Nr księgi wieczystej: LU1A/00045328/2</p>
2.	Cel wyceny	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.</p>
3.	Metoda wyceny	<p>Podejście porównawcze – metoda porównywania parami</p>
4.	Wartość rynkowa nieruchomości	<p style="text-align: center;"><u>W_{RN} = 5.156.000 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: pięć milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych</i></p>
5.	Data sporządzenia wyceny	<p style="text-align: center;">22 maja 2023 roku</p>
6.	Podpis	 <p>The image shows two official stamps. On the left is a circular blue stamp for Tomasz Ziembicki, a Real Estate Appraiser (RZECZODZNAWCA MAMATKOWY) with license number 8031, located at 05-800 Grojec, ul. Słowackiego 81 M. 17, with phone numbers 737-535-554 and 5678. On the right is a blue stamp for 'RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER' for Tomasz Ziembicki, with license number REV-PL/PFVA/2026/2. A handwritten signature 'Ziembicki' is written over the stamps.</p>

Spis treści

1.	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	5
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	5
2.1.	ZAKRES WYCENY	5
2.	OKREŚLENIE CELU WYCENY	5
3.	OKREŚLENIE PODSTAW FORMALNYCH ORAZ ŹRÓDEŁ DANYCH	5
3.1.	PODSTAWA FORMALNA.....	5
3.2.	PODSTAWY PRAWNE	6
3.3.	PODSTAWY METODOLOGICZNE I METODYCZNE	6
3.4.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	6
3.5.	INFORMACJE DODATKOWE.....	7
4.	USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI.....	8
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.1.	STAN PRAWNY.....	9
5.2.	STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI	13
5.3.	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY CZĘŚCI SKŁADOWYCH	14
5.4.	STAN OTOCZENIA	18
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	20
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY.....	21
7.1.	DANE MAKROEKONOMICZNE.....	22
7.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI HANDLOWO-USŁUGOWYCH ORAZ STACJI PALIW	24
7.3.	LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI	26
8.	PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	28
8.1.	WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	28
8.2.	WYBÓR WŁAŚCIWEGO PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	29
9.	OBLICZENIA WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ STACJĄ PALIW – CZĘŚĆ OZNACZONA JAKO NR 1	30
9.1.	OKREŚLENIE TRENDU ZMIANY CEN ORAZ CECH RYNKOWYCH	30
9.2.	ZESTAWIENIE PORÓWNYWANYCH NIERUCHOMOŚCI	32
9.3.	CECHY NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SZACOWANIA	36
9.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH.....	36
9.5.	ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	40
9.6.	OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH.....	40
9.7.	WARTOŚĆ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ STACJĄ PALIW – CZĘŚĆ OZNACZONA JAKO NR 1.....	41
10.	OBLICZENIA WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ HOTELEM Z RESTAURACJĄ – CZĘŚĆ OZNACZONA JAKO NR 2.....	41
10.1.	OKREŚLENIE TRENDU ZMIANY CEN ORAZ CECH RYNKOWYCH	41
10.2.	ZESTAWIENIE PORÓWNYWANYCH NIERUCHOMOŚCI	43
10.3.	CECHY NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SZACOWANIA	46
10.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH.....	47
10.5.	ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	50
10.6.	OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH.....	51
10.7.	WARTOŚĆ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ HOTELEM Z RESTAURACJĄ – CZĘŚĆ OZNACZONA JAKO NR 2	51
11.	OBLICZENIA WARTOŚCI GRUNTU	52

11.1.	OKREŚLENIE TRENDU ZMIANY CEN ORAZ CECH RYNKOWYCH	52
11.2.	ZESTAWIENIE PORÓWNYWANYCH NIERUCHOMOŚCI	54
11.3.	CECHY NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SZACOWANIA	56
11.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH.....	57
11.5.	ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	59
11.6.	OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH.....	59
11.7.	WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU.....	60
12.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	61
12.1.	WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	61
12.2.	WARTOŚĆ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZY ZAŁOŻENIU, ŻE DOTYCHCZASOWY NAJEMCA NIE OPUŚCI NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	62
13.	SPEŁNIENIE WYMOGÓW ART. 319 UST. 4 PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO.....	63
14.	WNIOSKI I UZASADNIENIE	65
15.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	66
16.	ZAŁĄCZNIKI.....	66

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr ewidencyjnych 296/3, 296/4, 296/5, 296/6, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 300/1, 300/2 położonej w miejscowości Mieczysławka, powiat lubartowski, województwo lubelskie.

Nr obrębu: 0010 Mieczysławka.

Powierzchnia gruntu: 2.1500 ha.

Nr księgi wieczystej: LU1A/00045328/2.

2.1. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej przedmiot wyceny.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

3. Określenie podstaw formalnych oraz źródeł danych

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną jest zlecenie wykonania wyceny przez p. Tomasz Dec. Syndyk Masy Upadłości.

3.2. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) z późn. zmianami.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207, poz. 2109) z późn. zmianami.
3. Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717) z późn. zmianami.

3.3. Podstawy metodologiczne i metodyczne

1. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.
2. Nota Interpretacyjna N1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
3. J. Dydenko (red.): Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe. Wolters Kluwer. Warszawa 2015 rok.
4. Z. Małecki: Rzecznawca majątkowy. Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości. PFSRM. Warszawa 2016 rok.
5. M. Prystupa: Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym. Wyd. Replika, Zakrzewo 2015 rok.
6. S. Źróbek, M. Bełej: Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Wyd. Educateria, Olsztyn 2000 rok.
7. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Ile warta jest nieruchomość. Wyd. Poltext. Warszawa 2009 rok.
8. Ustawa z dnia 23.04.1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16 poz. 93) z późn. zmianami.

3.4. Źródła informacji

1. Wyniki wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 29.03.2023 roku.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Mapa ewidencyjna.
4. Treść księgi wieczystej.

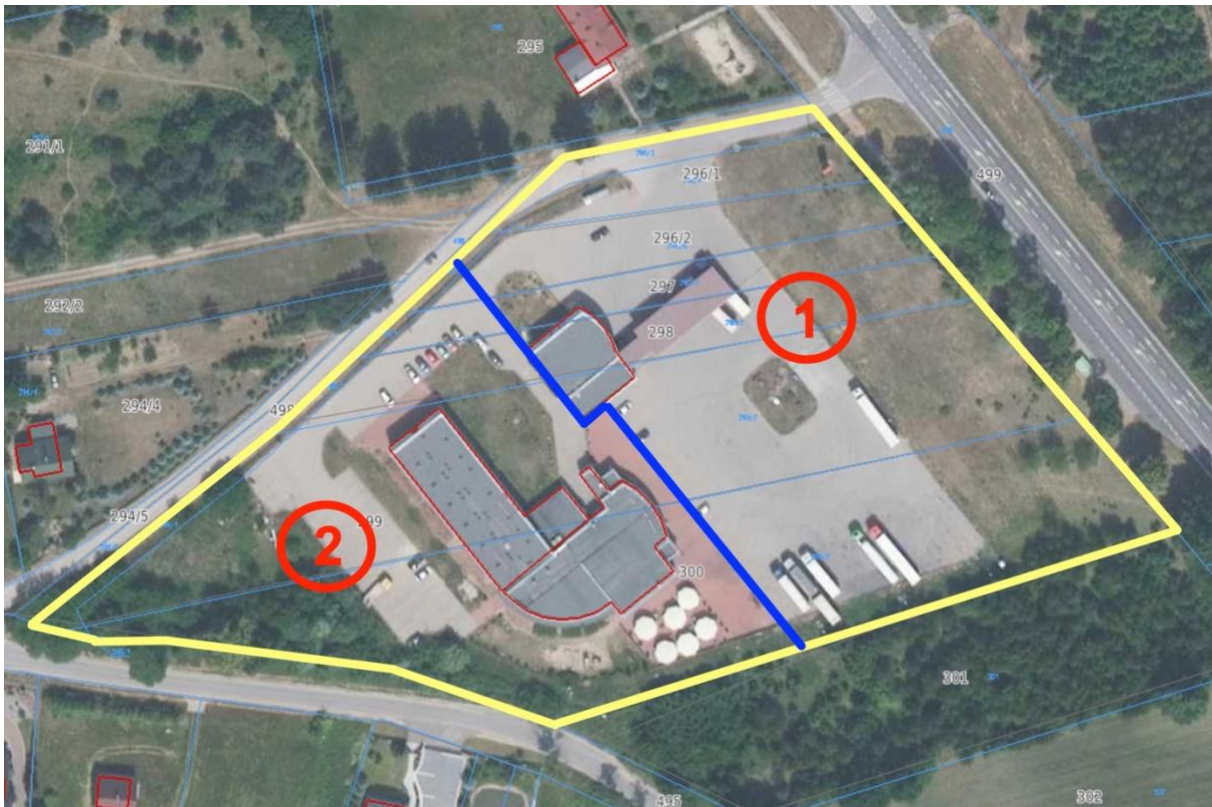
5. Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Baza danych dotycząca cen transakcyjnych tego typu praw na lokalnym i krajowym rynku nieruchomości.
7. Analiza rynku oparta o dane dotyczące cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych i informacje z aktów notarialnych.

3.5. Informacje dodatkowe

Rzeczoznawca nie uzyskał od właściciela / użytkownika ww. nieruchomości dokumentów dotyczących budynku i budowli tj. projektów budowlanych, pozwoleń na budowę, pozwoleń na użytkowanie, protokołów z przeglądów okresowych, zestawienia powierzchni, wysokości przychodów, wysokości kosztów ponoszonych na utrzymanie (zarządzanie, opłaty, podatki, ochrona, media, remonty itp.).

Ponadto rzeczoznawca ze względów na problemy z wydaniem nieruchomości przez wynajmującego zapoznał się ze stanem technicznym budynku stacji paliw, budowli oraz infrastruktury paliwowej w sposób ograniczony.

Rzeczoznawca w związku z różnymi funkcjami nieruchomości oraz brakiem tego typu transakcji nieruchomościami na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości dokonuje podziału funkcjonalnego nieruchomości na dwie samodzielne części tj. część zabudowaną stacją paliw (budynek, urządzenia i infrastruktura oraz część parkingu) – Nr 1 oraz hotel wraz z restauracją i częścią parkingu – Nr 2.



Na potrzeby niniejszej wyceny zakłada się, że dojazd do części nieruchomości hotelowo – restauracyjnej odbywać się może poprzez część nieruchomości zabudowanej stacją paliw Nr 1.

W związku z powyższym przyjmuje się szacunkową powierzchnię wydzieloną pod poszczególne funkcje:

- Część nieruchomości oznaczona jako Nr 1 – 11.300 m².
- Część nieruchomości oznaczona jako Nr 2 – 10.200 m².

Powierzchnia ta na potrzeby wyceny nie musi odpowiadać dokładnej wartości wynikającej z podziału geodezyjnego, ponieważ wartość nieruchomości zabudowanej szacuje się w odniesieniu do ceny jednostkowej powierzchni użytkowej zabudowań a nie powierzchni gruntu.

4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości

Data sporządzenia wyceny	22.05.2023 rok
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.05.2023 rok
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	29.03.2023 rok
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.03.2023 rok

5. Opis stanu nieruchomości

Zgodnie z art. 4. pkt. 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) z późn. zmianami. *„Ilekcroć w ustawie jest mowa o: stanie nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”.*

Ponadto art. 155. wyżej wymienionej Ustawy określa, iż: *„1. Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:*

- 1) księgach wieczystych;*
- 2) katastrze nieruchomości;*
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;*

- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
 - 3b) rejestrze zabytków;
 - 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
 - 5) planach miejscowych, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
 - 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
 - 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
 - 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
 - 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych, rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego, a także w wyciągach z operatów szacunkowych przekazywanych do katastru nieruchomości;
 - 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.
2. Wykorzystane w operacie szacunkowym dane poświadczone przez rzeczoznawcę majątkowego mogą mieć formę wypisów i wrysów z dokumentów lub rejestrów, o których mowa w ust. 1.”

5.1. Stan prawny

Stan prawny wynikający z zapisów księgi wieczystej

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LU1A/00045328/2. Księgę prowadzi Sąd Rejonowy w Lubartowie - IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruk treści księgi wieczystej z internetowej Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Tabela 1. Księga wieczysta

Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	Miejscowość: Mieczysławka
	1. Numer działki: 298
	Sposób korzystania: użytek rolny
	2. Numer działki: 296/2
	Sposób korzystania: użytek rolny
	3. Numer działki: 299

	<p>Sposób korzystania: R – grunty orne</p> <p>4. Numer działki: 300</p> <p>Sposób korzystania: R – grunty orne</p> <p>5. Numer działki: 296/1</p> <p>Sposób korzystania: R – grunty orne</p> <p>6. Numer działki: 297</p> <p>Sposób korzystania: R – grunty orne</p> <p>Obszar łącznie: 2.1500 ha</p>
<p>Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością</p>	Brak wpisów
<p>Dział II - Własność</p>	<p>Wielkość udziału: 1/1</p> <p>Nazwa: M&M Pro Investment Sp. z o. o.</p> <p>KRS: 0000673633</p>
<p>Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia</p>	<p><u>Wzmianki:</u> Wpis ogłoszenia upadłości.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe.</u> Służebność przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegająca na umożliwieniu spółce korzystania z urządzeń elektroenergetycznych w postaci linii NN/ niskiego napięcia /oraz dwóch słupów , znajdujących się na działkach za nr 297, 298, 299, 300 we wsi Mieczysława, przy czym powierzchnia działek zajętych przez te urządzenia wynosi 79/ siedemdziesiąt dziewięć/ całych 03/100 metra kwadratowego - zgodnie z załącznikiem graficznym zaznaczonym kolorem czerwonym karta akt numer 80.</p> <p><u>Roszczenie.</u> Roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz Romana i Jolanty małż. Pacek po dokonaniu przez nich zapłaty wynagrodzenia w kwocie 2.300.000,00 zł oraz pozostałych kosztów na rzecz spółki pod firmą M& Pro Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do dnia 28 kwietnia 2027 roku</p> <p><u>Ostrzeżenie.</u> Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wobec udzielenia zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania nieruchomości.</p> <p><u>Ostrzeżenie.</u> Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wobec udzielenia zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości.</p> <p><u>Ostrzeżenie.</u> Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wobec</p>

	<p>udzielenia zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości.</p> <p><u>Ostrzeżenie.</u> Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Romana Packa prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą PHU INWOD Roman Pacek</p>
Dział IV - Hipoteka	<p>1. Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 5.000.000 zł Wierzytelność: spłata kredytu Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA</p> <p>2. Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 4.000.000 zł Wierzytelność: kredyt Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA</p> <p>3. Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 586.906,50 zł Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty Wierzyciel hipoteczny: Neptun Sp. z o.o.</p> <p>4. Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 74.409,77 zł Wierzytelność: należność główna z tytułu niezapłaconego podatku, odsetki od należności głównej oraz koszty postępowania egzekucyjnego Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik US Warszawa Targówek</p>

Stan prawny wynikający z wypisu z rejestru gruntów

Województwo:	lubelskie
Powiat:	Lubartów
Jednostka ewidencyjna:	060807_2 Lubartów
Nr obrębu:	0010 Mieczysława
Jednostka rejestrowa:	G.185
Właściciel:	M&M Pro Investment Sp. z o.o.
Nr działki:	296/3
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0471 ha
Nr działki:	296/4

Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0829 ha
Nr działki:	296/5
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0099 ha
Nr działki:	296/6
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.1501 ha
Nr działki:	297/1
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0053 ha
Nr działki:	297/2
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.1147 ha
Nr działki:	298/1
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0085 ha
Nr działki:	298/2
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.2015 ha
Nr działki:	299/1
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0311 ha
Nr działki:	299/2
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.6989 ha
Nr działki:	300/1
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.0006 ha
Nr działki:	300/2
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.7994 ha

Razem powierzchnia działek: **2.1500 ha**

5.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

Opisywana zabudowana nieruchomość gruntowa składa się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne o nr 296/3, 296/4, 296/5, 296/6, 297/1, 297/2, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 300/1, 300/2 położona jest w miejscowości Mieczysława w jej wschodniej części, przy DK 19 relacji Lublin-Białystok. Nieruchomość oddalona jest w odległości ok. 5 km od centrum miasta Lubartów, które to znajduje się po stronie południowej. Nieruchomość posiada powierzchnię wynoszącą 2.1500 ha a poszczególne działki łącznie stanowią jedną zorganizowaną gospodarczą i funkcjonalną całość.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się drogą gminną, która łączy się z DK 19 na której panuje duży ruch. Droga krajowa jest w bardzo dobrym stanie technicznym na tym odcinku. Wykonana jest z nawierzchni bitumicznej. Główny wjazd na nieruchomość znajduje się od strony północnej jest on wystarczający, bardzo szeroki i utwardzony. Nieruchomość posiada sporych rozmiarów parking zarówno dla samochodów osobowych jak też i dla ciężarowych. Może pomieścić kilkadziesiąt samochodów. Ponadto istnieje możliwość parkowania w obrębie całej nieruchomości, miejsca są wyznaczone. Stan techniczny parkingu jest ponad dobry wykonany z kostki brukowej betonowej. Oświetlenie terenu wykonane na słupach stalowych. Nieruchomość posiada duży potencjał rozwojowy.

W bezpośrednim sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa po stronie zachodniej i południowej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się po stronie południowej zakład produkcyjny, a po stronie zachodniej zabudowania mieszkalne. Intensywność zabudowy bardzo niska, szczególnie w odniesieniu do domów jednorodzinnych. Na wschód od nieruchomości znajdują się tereny leśne.

Nieruchomość ogrodzona jest ogrodzeniem stałym. Stan techniczny ogrodzenia określony został jako dobry niewymagający remontu. Nieruchomość posiada nieregularny kształt wieloboku kształtem przypominający wydłużony w kierunku zachodnim romb. W centralnej części nieruchomości znajduje się kompleks budynków. Najbliżej wjazdu po stronie północnej jest budynek stacji paliw wraz z dystrybutorami nad którymi wykonane jest zadaszenie o konstrukcji stalowej, nieco dalej po stronie południowo-zachodniej budynek hotelu wraz z restauracją. Na działce znajdują się pojedyncze drzewa po stronie południowej i wschodniej. Nieruchomość jest zagospodarowana. Teren jest urządzony korzystnie na potrzeby prowadzonej działalności, racjonalnie zagospodarowany. Teren jest płaski.

Nieruchomość uzbrojona jest w następującą siećową infrastrukturę techniczną: energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne do zbiornika bezodpływowego o pojemność 40m³. Ogrzewanie gazowe realizowane poprzez gaz LPG.

5.3. Stan techniczno-użytkowy części składowych

Nieruchomość zabudowana jest 3 budynkami wg wypisu z rejestru budynków prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Lubartowie. Są to budynki o nr. ewidencyjnych: 1.299;2 – budynek hotelu, 1.300;2 – budynek restauracji oraz 1.298;2 – budynek stacji paliw. Budynki zostały wybudowane w 2012 roku. Poszczególne budynki są użytkowane i funkcjonujące zgodnie z ich przeznaczeniem.

Mapa 1. Rozmieszczenie budynków na nieruchomości



Zestawienie budynków i ich opis

Budynek hotelu

Budynek o dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, zlokalizowany w zachodniej części nieruchomości. Budynek połączony jest z budynkiem restauracyjnym. Budynek wybudowany w 2012 roku.

Na parterze znajduje się 18 pokoi hotelowych, a na pierwszym piętrze kolejnych 21 pokoi hotelowych oraz 2 pokoje na pościel. Ponadto na parterze jest sala konferencyjna. Pokoje nie są klimatyzowane, wszystkie wyposażone są w łazienkę z WC. Dojście do pokoi hotelowych odbywa się poprzez 2 niezależne klatki schodowe po obu stronach budynku. W hotelu nie ma windy.

Konstrukcja budynku wykonana w technologii tradycyjnej. Ławy i stopy fundamentowe z betonu B-20, zbrojone stalą. Ściany fundamentowe z betonu B25 zbrojone stalą. Ściany obciążone stropami z bloczków wapienno - piaskowych SUKA 24 na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany osłonowe z bloczków belitowych gr. 24 cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Wieńce i podciągi z betonu B25 zbrojonego. Stropy gęstożebrowe, fragmentarycznie płyta stropowa monolityczna z betonu B25 zbrojonego stalą. Stropodach wentylowany, płyty korytkowe, pokrycie z papy termozgrzewalnej, izolacja wełną mineralną, paraizolacja z folii budowlanej grubej. Klatka schodowa monolityczna z betonu klasy B25. Posadzki wyłożone płytami gresowymi, terakotą i wykładziną dywanową. Stolarka okienna z PCV szklona szkłem zespolonym. Stolarka drzwiowa drewniana. Na ścianach tynki wewnętrzne cementowo wapienne kat. III, tynki gipsowe, płyta gipsowo-kartonowa, okładziny ceramiczne. Budynek ocieplony styropianem 12 cm, tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego. Na cokole mozaika żywiczna. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.

Parametry techniczno - ekonomiczne budynku:

- powierzchnia całkowita: 988,30 m²
- powierzchnia zabudowy: 736,00 m²
- powierzchnia użytkowa: 929,10 m²
- kubatura: 4 360,00 m³

W budynku wykonane są instalacje:

- instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych, siłowa;
- instalacja wodociągowa wody zimnej i ciepłej zasilana z wodociągu gminnego;
- instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego;
- centralnego ogrzewania zasilana z pieca gazowego;
- telefoniczna oraz internetowa;
- wentylacji grawitacyjnej, w pomieszczeniach sanitarnych wentylatory na kanałach załączane wyłącznikiem światła;
- instalacja p. poż.

Ogólnie stan techniczny budynku oraz standard wykończenia oceniony jest jako ponad dobry, adekwatny do okresu użytkowania.

Budynek restauracyjny

Budynek o dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, zlokalizowany w południowej części nieruchomości. Budynek połączony jest z budynkiem hotelowym. Budynek wybudowany w 2012 roku.

Konstrukcja budynku wykonana w technologii tradycyjnej. Ławy i stopy fundamentowe z betonu B-20, zbrojone stalą. Ściany fundamentowe z betonu B25 zbrojone stalą. Ściany murowane z bloczków gazobetonowych oraz bloczków wapienno - piaskowych SILKA 24 na zaprawie cementowo-wapiennej. Słupy i podciągi z betonu B25 zbrojonego stalą. Nad pomieszczeniami magazynowymi i kuchnią strop gęsto żebrowy, nad salą restauracyjną i śniadaniową płyta stropowa monolityczna. Stropodach wentylowany, płyty korytkowe oparte na ścianach ażurowych, pokrycie z papy termozgrzewalnej, izolacja wełną mineralną, paraizolacja z folii budowlanej grubej. Posadzki wyłożone płytami gresowymi, terakotą, parkietem i żywicą antypoślizgową. Stolarka okienna z PCV szklona szkłem zespolonym. Stolarka drzwiowa drewniana. Na ścianach tynki wewnętrzne cementowo wapienne kat. III, tynki gipsowe, płyta gipsowo-kartonowa, okładziny ceramiczne. Budynek ocieplony styropianem 12 cm, tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego. Na cokole mozaika żywiczna. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.

Parametry techniczno - ekonomiczne budynku:

- powierzchnia całkowita: 775,80 m²
- powierzchnia zabudowy: 727,00 m²
- powierzchnia użytkowa: 668,90 m²
- kubatura: 3 750,00 m³

W budynku wykonane są instalacje:

- instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych, siłowa;
- instalacja wodociągowa wody zimnej i ciepłej zasilana z wodociągu gminnego;
- instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego;
- gazowa na propan-butan;
- centralnego ogrzewania zasilana z pieca gazowego;
- telefoniczna oraz internetowa;
- wentylacji grawitacyjnej, w pomieszczeniach sanitarnych wentylatory na kanałach załączane wyłącznikiem światła, w pomieszczeniach kuchni i salach restauracyjnych wentylacja mechaniczną;
- lokalnie klimatyzacyjna z klimatyzatorów indywidualnych;
- instalacja p. poż.

Ogólnie stan techniczny budynku oraz standard wykończenia oceniony jest jako ponad dobry, adekwatny do okresu użytkowania.

Budynek stacji paliw oraz budowle i urządzenia

Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej zlokalizowany w północnej części nieruchomości. Budynek wybudowany w 2012 roku. Wejścia do budynku znajdują się od strony wschodniej.

Konstrukcja budynku wykonana w technologii tradycyjnej. Ławy i stopy fundamentowe z betonu B-20, zbrojone stalą klasy A III N. Ściany fundamentowe z betonu B25 zbrojone stalą klasy A III N. Ściany murowane z bloczków wapienno - piaskowych SILKA 24 na zaprawie cementowo-wapiennej marki IOMPa. Płyta stropowa monolityczna z betonu b25 zbrojonego stalą klasy A III N. Stropodach wentylowany, płyta stropodachowa monolityczna z betonu B25 zbrojonego stalą klasy A III N. pokrycie z papy termozgrzewalnej, izolacja wełną mineralną, paraizolacja z papy asfaltowej. Schody żelbetowe z betonu klasy B25 zbrojone stalą klasy A III N. Posadzki wyłożone płytami gresowymi, terakotą i panelami drewnianymi. Stolarka okienna z PCV szklona szkłem zespolonym. Stolarka drzwiowa drewniana. Drzwi wejściowe rozsuwane z profili PCV. Na ścianach tynki wewnętrzne cementowo wapienne kat. III, tynki gipsowe, płyta gipsowo-kartonowa, okładziny ceramiczne. Budynek ocieplony styropianem 12 cm, tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego. Na cokole mozaika żywiczna. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.

Parametr/ techniczno - ekonomiczne budynku:

- powierzchnia całkowita: 467,40 m²
- powierzchnia zabudowy: 319,00 m²
- powierzchnia użytkowa: 438,60 m²
- kubatura: 1 960,00 m³

W budynku wykonane są instalacje:

- instalacja elektryczna oświetleniowa i gniazd wtykowych, siłowa;
- instalacja wodociągowa wody zimnej i ciepłej zasilana z wodociągu gminnego;
- instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego;
- centralnego ogrzewania zasilana z pieca olejowego;
- telefoniczna oraz internetowa;
- wentylacji grawitacyjnej, w pomieszczeniach sanitarnych wentylatory na kanałach załączane wyłącznikiem światła;
- lokalnie klimatyzacyjna z klimatyzatorów indywidualnych;
- instalacja p. poż.

Na nieruchomości zlokalizowane są dwa podziemne zbiorniki paliwa o pojemności 60,00 m³ i 10,00 m³.

Stopy fundamentowe pod konstrukcją zadaszenia dystrybutorów wykonane z betonu B20 zbrojone stalą. Słupy i podciąg z kształtowników walcowanych. Konstrukcja dachowa: belki poprzeczne, płatwie, stężenia połaciowe z kształtowników

walcowanych; pokrycie z blachy trapezowej. Na nieruchomości zlokalizowane są również dwa zbiorniki gazu. Zbiornik o pojemności 9,2 m³ wchodzący w skład stacji paliw oraz dodatkowy zbiornik o pojemności 6,4 m³ zasilający kotłownię i zaplecze kuchni.

Ogólnie stan techniczny budynku, budowli i urządzeń oraz standard wykończenia oceniony jest jako ponad dobry, adekwatny do okresu użytkowania.

5.4. Stan otoczenia

Lubartów to gmina miejsko-wiejska położona w województwie lubelskim, w powiecie lubartowskim. Według danych z 2021 roku gmina Lubartów ma powierzchnię 146,3 km².

Według danych GUS z 2021 roku, populacja gminy wynosi 20 702 osób. W skład gminy wchodzi miasto Lubartów oraz 35 sołectw. Powierzchnia gminy Lubartów wynosi 146,3 km². Struktura nieruchomości na terenie gminy jest zróżnicowana. Według danych z 2021 roku na terenie gminy znajduje się 16 225 nieruchomości gruntowych, o łącznej powierzchni 102 082,06 ha. Ponadto na terenie gminy znajduje się 5 162 budynków mieszkalnych oraz 618 budynków niemieszkalnych.

Struktura nieruchomości gruntowych na terenie gminy Lubartów jest następująca:

- grunty orne: 61 950,44 ha
- sady: 61,54 ha
- łąki: 23 907,16 ha
- pastwiska: 7 737,16 ha
- lasy: 21 918,88 ha
- grunty pod osadami: 4 422,46 ha
- nieużytki: 3 621,02 ha

Największą powierzchnię na terenie gminy zajmują grunty orne oraz lasy. W gminie znajdują się również obszary ziemskie o szczególnych walorach przyrodniczych, takie jak rezerwat przyrody "Czapliniec nad Wieprzem", który jest ostoją wielu rzadkich i chronionych gatunków ptaków wodnych.

Gmina Lubartów to obszar o rozwiniętej infrastrukturze, dobrze rozwiniętym sektorze usługowym oraz przemysłowym. W gminie znajdują się m.in. zakłady przemysłowe produkujące meble, narzędzia, artykuły spożywcze i odzież. Gmina słynie także z wielu zabytków, w tym zabytkowego kościoła św. Wojciecha, synagogi, pałacu Tarnowskich oraz zabytkowych kamienic i ratusza. W okolicach Lubartowa znajduje się również wiele ciekawych atrakcji turystycznych, takich jak rezerwat przyrody "Czapliniec nad Wieprzem", zamek w Kocku oraz liczne szlaki turystyczne i rowerowe.

Gmina jest rozwiniętym obszarem pod względem przemysłu, handlu i usług. W gminie Lubartów znajduje się kilka zakładów przemysłowych, w tym m.in. fabryka mebli,

zakłady produkujące narzędzia, artykuły spożywcze oraz odzież. Wśród największych zakładów przemysłowych na terenie gminy należy wymienić:

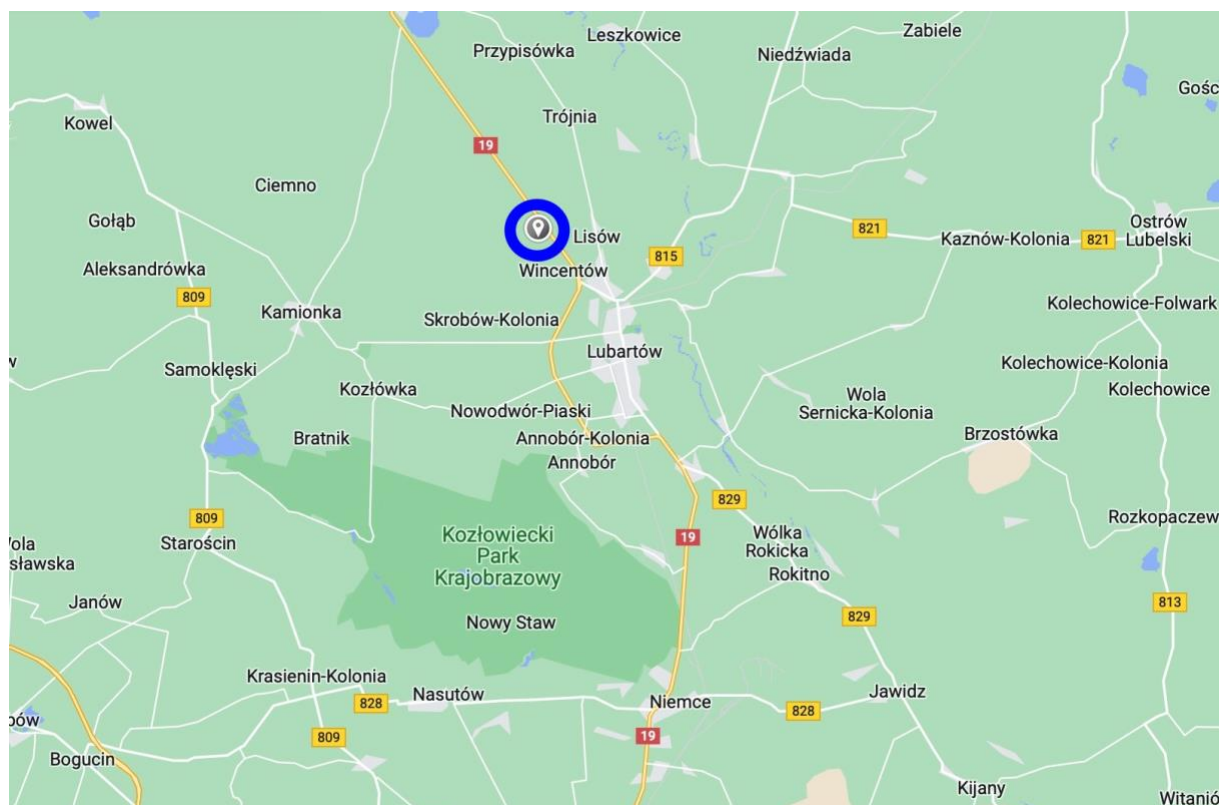
- Zakład Produkcji Narzędzi Ostrzowych "TURBO-DIAMENT" Sp. z o.o.
- Zakład Produkcji Mebli "MKR" Sp. z o.o.
- Zakład Przemysłu Spożywczego "Wawrzkowizna" Sp. z o.o.

W Lubartowie znajdują się liczne sklepy i punkty usługowe, w tym hipermarkety, supermarkety, sklepy spożywcze, odzieżowe, budowlane, meblowe i wiele innych. W mieście działa również kilka centrów handlowych, takich jak CH Galeria Lubartowska czy Tesco.

Mieczysławka to wieś położona w gminie Lubartów, w województwie lubelskim. Miejscowość ta leży około 10 km na południowy wschód od Lubartowa i jest jednym z 35 sołectw gminy. Według danych z 2021 roku Mieczysławka liczy 357 mieszkańców. Wieś położona jest w malowniczej okolicy, wśród pól i lasów. W okolicy Mieczysławki znajdują się liczne atrakcje turystyczne, w tym zabytkowe kościoły, pałace i zamki oraz piękne trasy rowerowe i piesze szlaki turystyczne.

W Mieczysławce znajduje się m.in. Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza oraz sklepy spożywcze i punkty usługowe. Wieś jest również siedzibą parafii pw. św. Michała Archanioła, która działa od XVI wieku. Kościół parafialny w Mieczysławce jest jednym z najstarszych zabytków sakralnych w regionie i został zbudowany w stylu gotyckim w XIV wieku.

Mapa 2. Nieruchomość na tle gminy



Mapa 3. Nieruchomość na tle sąsiedztwa



6. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust.2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”

Uwarunkowania planistyczne

Dla opisywanej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zatwierdzony jest on uchwałą Nr VIII/49/99 Rady Gminy Lubartów z dnia 17 maja 1999 roku (I etap) oraz uchwałą Nr XVII/94/2000 Rady Gminy Lubartów z dnia 13 marca 2000 roku (II etap) oraz Uchwałą Nr XXIX/193/05 z dnia 27.06.2005 roku.

Opisywana nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych jako:

7KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji

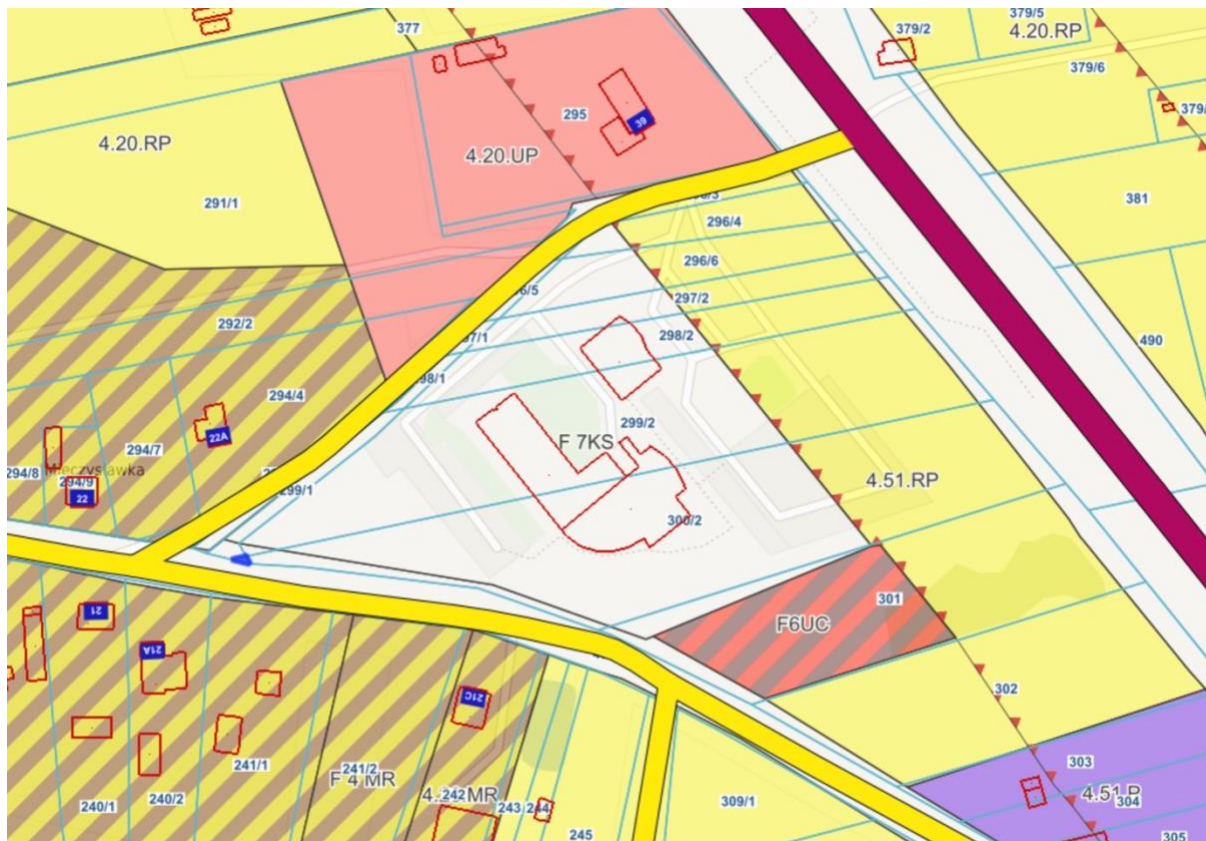
RP – uprawy polowe przy drogach

KDE – droga krajowa ekspresowa

KDP – droga powiatowa

KDL – droga lokalna

Mapa 4. Fragment załącznika graficznego mpzp



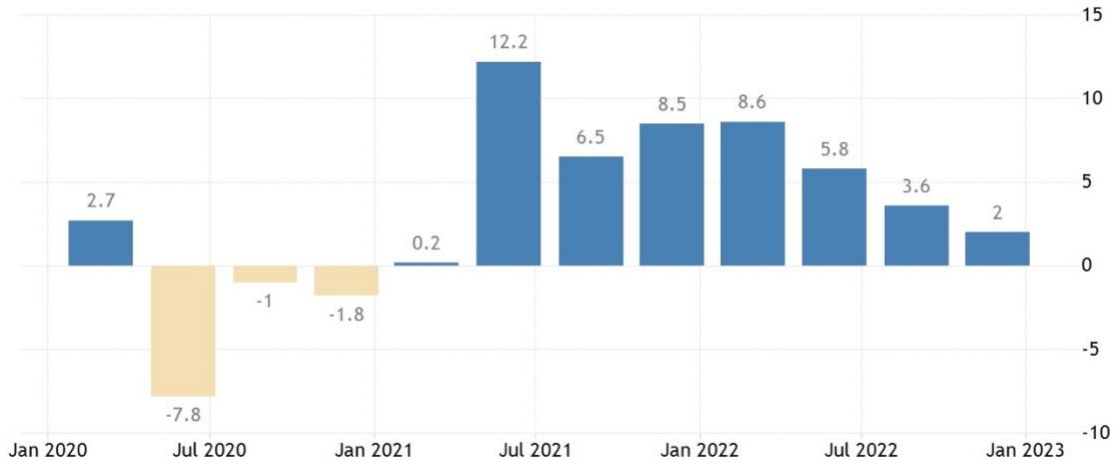
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dla potrzeb wyceny określono:

1. Rynek lokalny i regionalny: rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych stacjami paliw, hotelami z częścią restauracyjną.
2. Obszar rynku: teren kraju.
3. Okres badania cen: rozpatrywane transakcje były realizowane w okresie od 1Q2021 do dnia wyceny.

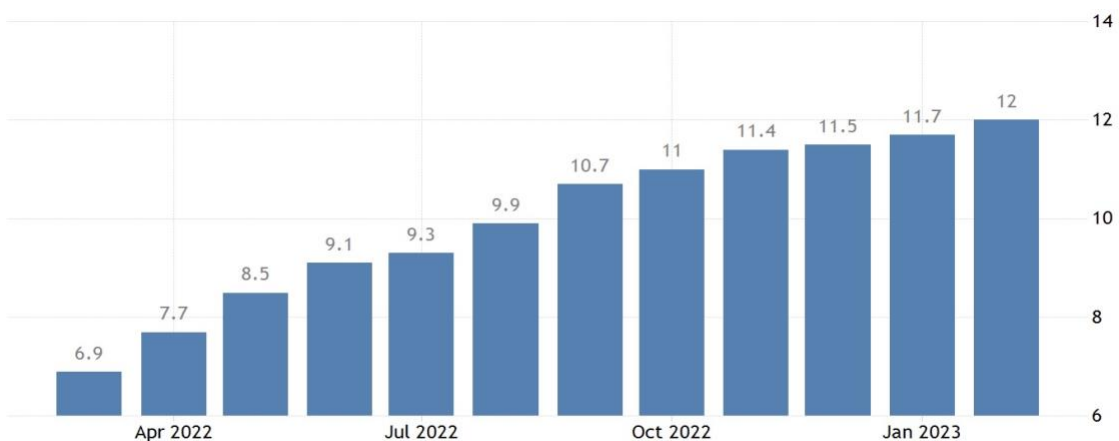
7.1. Dane makroekonomiczne

Wykres 1. Roczne tempo wzrostu PKB



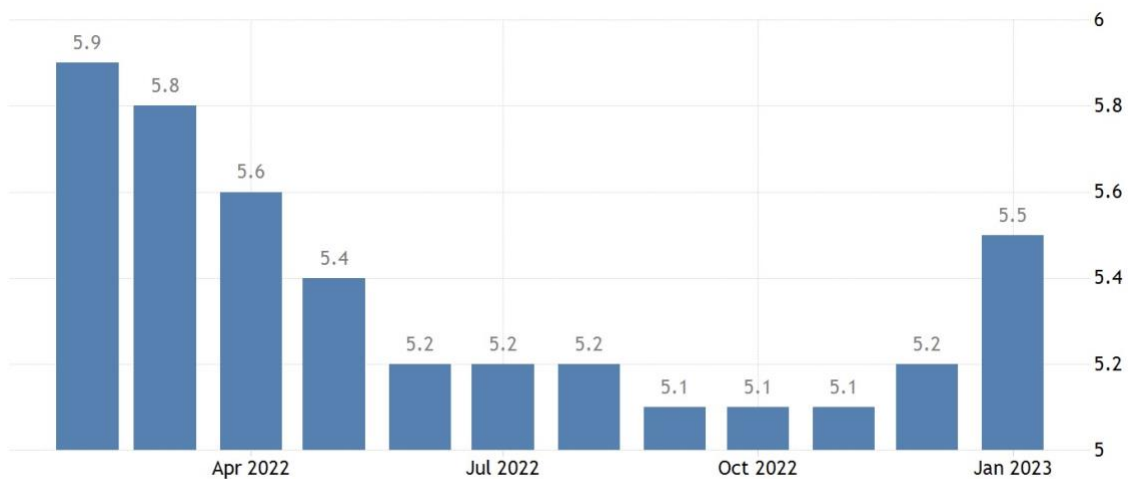
TRADINGECONOMICS.COM | CENTRAL STATISTICAL OFFICE OF POLAND (GUS)

Wykres 2. Inflacja bazowa



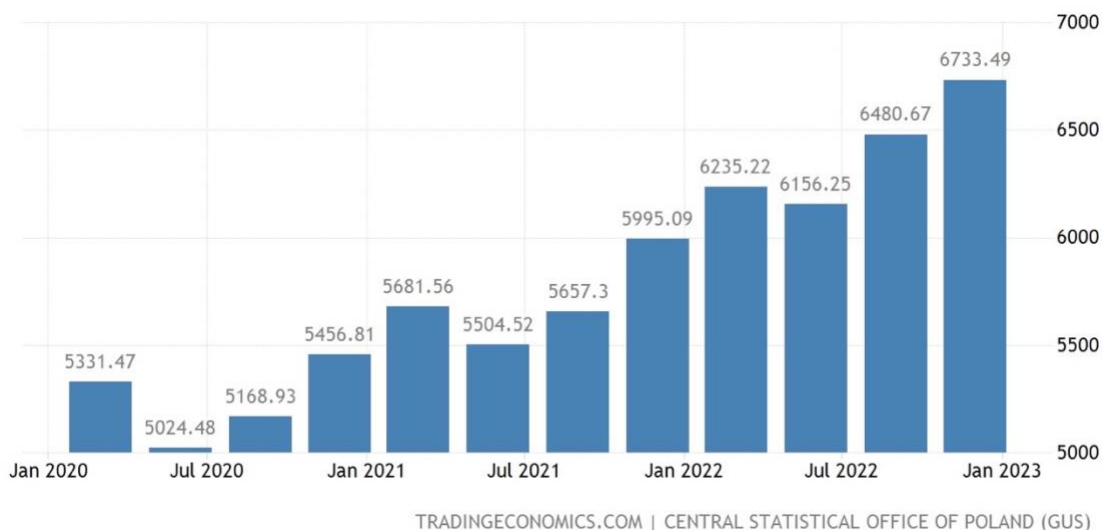
TRADINGECONOMICS.COM | NATIONAL BANK OF POLAND

Wykres 3. Stopa bezrobocia

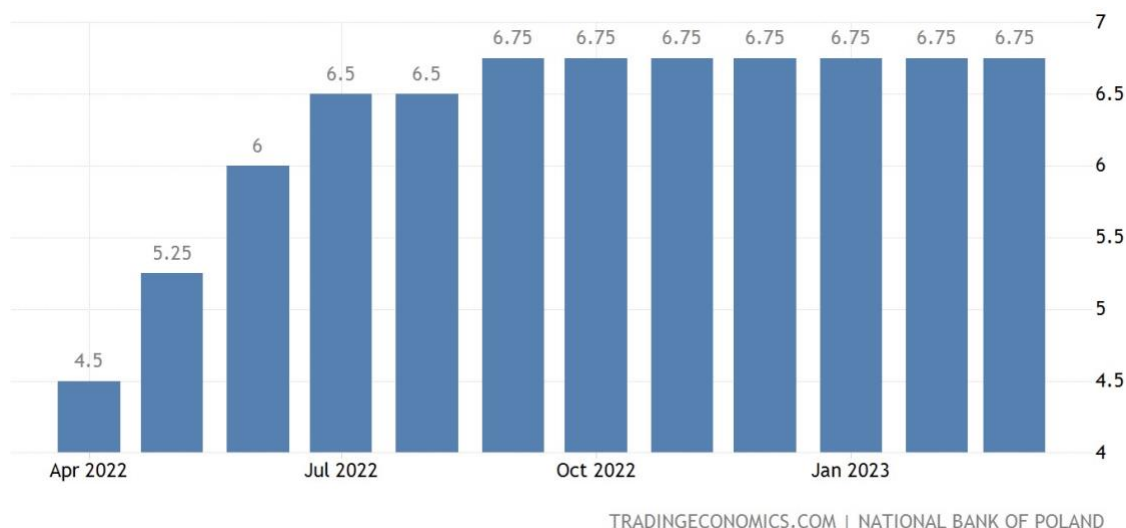


TRADINGECONOMICS.COM | CENTRAL STATISTICAL OFFICE OF POLAND (GUS)

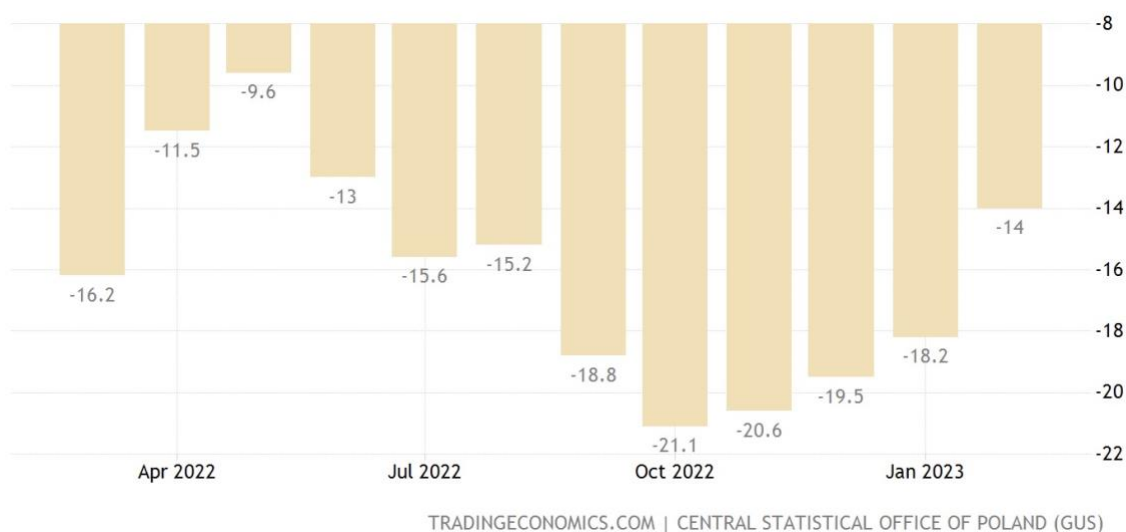
Wykres 4. Przeciętne wynagrodzenia



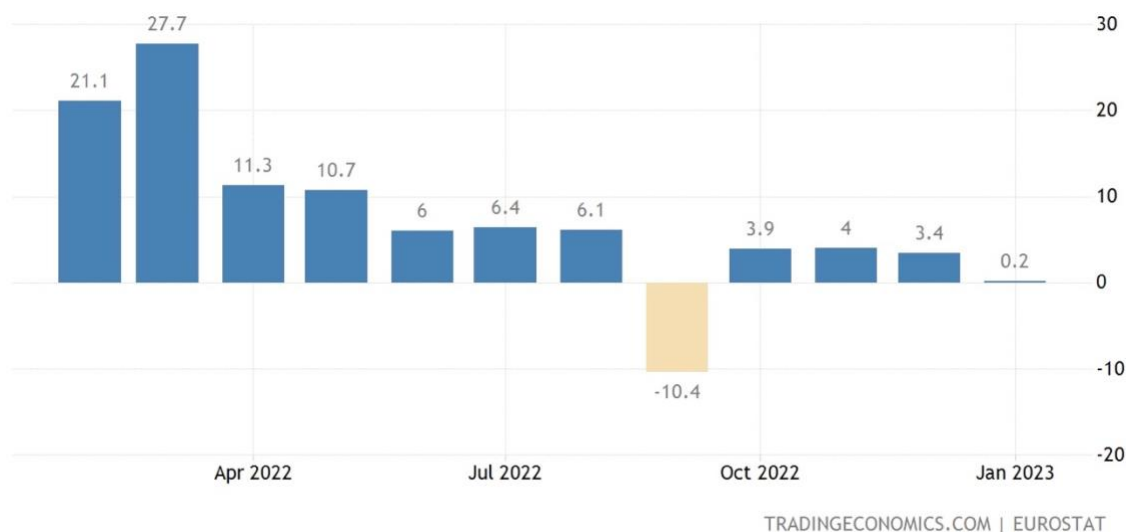
Wykres 5. Stopy procentowe



Wykres 6. Koniunktura w przemyśle



Wykres 7. Produkcja budowlana



7.2. Rynek nieruchomości handlowo-usługowych oraz stacji paliw

Rynek hotelowy w Polsce jest rozwijający się i dynamiczny. Według danych Polskiej Izby Turystyki, na koniec 2020 roku w Polsce działało około 15,4 tysiąca obiektów noclegowych, w tym około 12,3 tysiąca hoteli. Najwięcej obiektów noclegowych znajduje się w województwie małopolskim, mazowieckim i dolnośląskim. W ciągu ostatnich kilku lat można zauważyć stały wzrost liczby hoteli w Polsce, zwłaszcza w większych miastach, ale również w mniejszych miejscowościach.

Rynek hotelowy w mniejszych miastach rozwija się w zróżnicowanym tempie. W niektórych regionach Polski, takich jak Podkarpacie czy Podlasie, z powodu mniejszego zainteresowania turystów i niższych nakładów inwestycyjnych, rynek hotelowy rozwija się wolniej niż w miastach turystycznych i w większych miastach. Niemniej jednak, w niektórych mniejszych miastach, szczególnie tych z ciekawymi zabytkami lub unikalną przyrodą, rozwój sektora hotelarskiego jest bardzo dynamiczny.

Wiele hoteli w mniejszych miastach stawia na lokalną atmosferę i kulturę, co przyciąga turystów zainteresowanych poznawaniem lokalnych tradycji i historii. Warto zauważyć, że mniejsze miasta zazwyczaj posiadają mniejsze obiekty noclegowe, ale o wyższym standardzie niż w latach poprzednich. W takich obiektach coraz częściej stawia się na nowoczesne rozwiązania technologiczne, jak również na komfortowe pokoje i bogatą ofertę w zakresie usług i atrakcji turystycznych.

Z badań wynika, że rosnąca liczba Polaków wybiera odpoczynek w Polsce, a to wpływa na rozwój turystyki krajowej i rynku hotelowego. W mniejszych miastach coraz więcej ludzi otwiera małe pensjonaty czy hostele, a nawet decyduje się na przekształcenie domów prywatnych w obiekty noclegowe. To pozwala na zwiększenie dostępności noclegów w mniejszych miejscowościach, co przyciąga turystów i poprawia sytuację rynkową w tych regionach.

Warto zauważyć, że sektor hotelarski w Polsce staje się coraz bardziej konkurencyjny, a hotelarze coraz bardziej inwestują w nowoczesne rozwiązania i wygodę gości. W wyniku tego, rozwój rynku hotelowego w Polsce może przyspieszyć, co przyniesie korzyści dla turystów oraz dla gospodarki kraju.

Rynek stacji paliw. Rynek stacji paliw w Polsce jest dość rozwinięty i konkurencyjny. Obecnie działają w Polsce setki stacji paliw należących do różnych firm i sieci, takich jak: PKN Orlen, LOTOS, BP, Shell, Circle K, OMV, czy też mniejsze, lokalne stacje paliw. Rynek ten charakteryzuje się silną konkurencją cenową, co jest korzystne dla konsumentów.

W Polsce dominującymi graczami na rynku stacji paliw są PKN Orlen i Grupa LOTOS, które stanowią ponad 70% udziału w rynku. Firmy te oferują szeroki wybór produktów paliwowych, a także usługi dodatkowe, takie jak sklepy z żywnością, restauracje, myjnie samochodowe czy punkty obsługi klienta.

W ostatnich latach obserwowane są także zmiany na rynku stacji paliw, związane z rosnącym zapotrzebowaniem na paliwa alternatywne, takie jak biopaliwa, LNG czy wodorowe ogniwa paliwowe. W związku z tym, wiele firm zaczyna wprowadzać do swojej oferty nowe, ekologiczne produkty. W Polsce istnieją także sieci stacji paliw niezwiązane z żadnymi koncernami naftowymi, które oferują swoje produkty pod własną marką. W związku z tym, konkurencja na rynku stacji paliw w Polsce jest bardzo duża, co z jednej strony przekłada się na korzyść konsumentów, którzy mają szerszy wybór ofert i niższe ceny, a z drugiej strony wymusza na firmach ciągłe dostosowywanie swoich usług i ofert do zmieniających się warunków rynkowych. Według raportu Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego (POPiHN) z końca 2020 roku, na terenie Polski działało około 8 900 stacji paliw.

Marże na paliwie, czyli różnica między ceną hurtową paliwa a ceną detaliczną, zależą od wielu czynników, takich jak kursy walut, ceny ropy naftowej na światowych rynkach, koszty dystrybucji i sprzedaży, podatki i opłaty, a także polityka cenowa poszczególnych firm i sieci stacji paliw. Według raportu Polskiej Organizacji Przemysłu i Handlu Naftowego (POPiHN) za lata 2019-2020, średnia marża brutto na paliwie Pb95 wynosiła około 0,34 zł za litr, a na paliwie ON (olej napędowy) około 0,41 zł za litr.

Handel spożywczy na stacjach paliw. Rośnie znaczenie stacji paliw na rynku handlu spożywczego w Polsce. Ze względu na zakaz handlu w niedziele, sklepy na stacjach paliw stały się miejscem, gdzie można sprzedawać żywność i inne produkty FMCG, podczas gdy pozostałe punkty handlowe są zamknięte. Dzięki swojej uprzywilejowanej pozycji sklepy przy stacjach zwiększyły obroty i zyskały nowych klientów. Już nie tylko kierowcy robią tam zakupy – stacje odwiedzają dziś osoby (często niezmotoryzowane), które chcą kupić pieczywo, wodę czy słodczyce, czyli asortyment typowy dla sklepów convenience. Bo czym, jeśli nie placówką convenience właśnie, jest sklep przy stacji paliw? Mała powierzchnia sprzedaży, podstawowe produkty w ofercie (nie ma tu kilkudziesięciu SKU tabliczek czekoladowych) i ceny znacznie wyższe niż te dyskontowe czy hipermarketowe.

Handel spożywczy na stacjach paliw jest coraz bardziej popularny i zyskuje na znaczeniu. Stacje paliw coraz częściej oferują szeroki wybór produktów spożywczych, w tym żywność suchą, świeżą, napoje, alkohole, słodczyce, przekąski, a także gotowe posiłki i dania na wynos. Handel spożywczy na stacjach paliw ma wiele zalet. Po pierwsze, stacje paliw są często usytuowane w dogodnych miejscach, w pobliżu ruchliwych tras i autostrad, co przyciąga klientów. Po drugie, oferowanie szerokiego wyboru produktów spożywczych zwiększa atrakcyjność stacji paliw jako punktu sprzedaży, a także pozwala na zwiększenie przychodów i zysków. Z drugiej strony, handel spożywczy na stacjach paliw może być wymagający i kosztowny. Wymaga on odpowiednich warunków przechowywania i ekspozycji produktów spożywczych, a także zapewnienia odpowiedniej jakości i świeżości oferowanych artykułów. Ponadto, konkurencja w branży spożywczej jest bardzo silna, co utrudnia wejście na ten rynek mniejszym przedsiębiorcom.

Handel detaliczny na stacjach paliw w Polsce rozwijał się dynamicznie, generując rocznie około 3-5% wzrostu sprzedaży. Marże w handlu detalicznym na stacjach paliw były zróżnicowane w zależności od rodzaju produktów i lokalizacji. Zazwyczaj marże na produktach paliwowych były stosunkowo niskie, a zyski generowane były przez sprzedaż produktów dodatkowych, takich jak napoje, słodczyce czy przekąski. Jednocześnie, marże w handlu detalicznym na stacjach paliw były mniejsze niż w tradycyjnych sklepach spożywczych. Ważne jest również zauważenie, że koszty prowadzenia stacji paliw są relatywnie wysokie, a branża ta jest narażona na zmienność cen paliw i duże wymagania regulacyjne, co wpływa na marże i rentowność działalności.

Z jednej strony, stacje paliw oferują produkty, których popyt jest relatywnie stabilny i wysoki, co pozwala na generowanie stałych przychodów. Ponadto, wiele stacji paliw oferuje także usługi dodatkowe, takie jak myjnie samochodowe, sklepy, restauracje czy punkty obsługi klienta, co zwiększa ich rentowność. Z drugiej strony, w branży stacji paliw konkurują ze sobą duże koncerny naftowe, co utrudnia wejście na ten rynek mniejszym przedsiębiorcom. Ponadto, stacje paliw są narażone na wiele czynników ryzyka, takich jak zmienność cen paliw, koszty dystrybucji i sprzedaży, rosnące koszty związane z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska czy wprowadzanie alternatywnych źródeł energii.

7.3. Lokalny rynek nieruchomości

Rynek nieruchomości komercyjnych, w tym handlowo – usługowych w gminie Lubartów jest znacznie mniejszy niż na przykład w Lublinie, jednak w ostatnim czasie można zauważyć pewien rozwój tego obszaru. W gminie funkcjonują sklepy, punkty usługowe, hotele, restauracje i bary, a także firmy z różnych branż. Niestety, podaż powierzchni handlowo – usługowych typu hotel czy restauracja jest bardzo ograniczona.

Rynek nieruchomości w Gminie Lubartów to zróżnicowany obszar, zależny od wielu czynników, takich jak lokalizacja, dostępność transportu, sytuacja gospodarcza, zróżnicowanie podaży i popytu na konkretne rodzaje nieruchomości, itp.

W gminie można znaleźć różne rodzaje nieruchomości, takie jak domy, mieszkania, lokale usługowe, biura, hotele, magazyny, itp. Rynek nieruchomości w regionie jest również zróżnicowany pod względem cen, które zależą od wielu czynników, takich jak lokalizacja, wielkość nieruchomości, stan techniczny, itp. W ostatnich latach w gminie Lubartów można zauważyć rosnące zainteresowanie nieruchomościami, zarówno przez osoby prywatne, jak i przez inwestorów. Wynika to z pozytywnej sytuacji gospodarczej w regionie, a także z jego atrakcyjnej lokalizacji. Rynek nieruchomości handlowych i usługowych rozwija się wzdłuż głównych dróg, w pobliżu centrów miast oraz w okolicach dużych zakładów pracy.

Warto również zwrócić uwagę na rozwijającą się turystykę w regionie, która wpływa na zwiększenie zainteresowania nieruchomościami, takimi jak pensjonaty, hotele, domki letniskowe i apartamenty.

Podsumowując, rynek nieruchomości w Gminie Lubartów jest zróżnicowany i rozwijający się. Aby uzyskać dokładne informacje na temat sytuacji na danym rynku, warto skonsultować się z lokalnymi ekspertami lub agencjami nieruchomości.

Mając na uwadze w szczególności wskazania art. 134 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustalenia co do przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w dokumentach planistycznych, treść przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego uznano, że nieruchomość zabudowana stacją paliw wraz z hotelem i restauracją nie jest typową nieruchomością. Niezależnie od powyższego przeglądowni należy poddać rynek nieruchomości tego typu. Rynek taki na terenie powiatu lubartowskiego oraz województwa lubelskiego nie istnieje.

W związku z powyższym w przypadku szacowania wartości nieruchomości tego typu należy przyjąć założenie, że ze względu na specyfikę nieruchomości, a ponadto z powodu braku porównywalnych transakcji w opisywanym okresie na terenie powiatu zasadne jest rozszerzenie lokalnego rynku nieruchomości do opisywanego w pkt 7 obszaru. Przemawia za tym również fakt, że rynek nieruchomości tego typu o wiele bardziej różnicuje ceny nieruchomości ze względu na wiele czynników (np. ekonomicznych, konkurencji, zasobności itp.) niż położenie w danym powiecie. Nie istnieje lokalny – powiatowy/wojewódzki rynek sprzedaży tego typu. Natomiast w skali kraju jest to rynek dobrze rozwinięty o czym świadczyć może przeanalizowanie ponad 20 transakcji tego typu nieruchomościami w okresie ostatnich 2 lat. Po odrzuceniu transakcji, które nie spełniły cech podobieństwa do analizy przyjęto zbiór 5 transakcji. Ponadto ze względu na brak zaobserwowanego trendu czasowego dla tego segmentu w dłuższym okresie, o czym pisano wcześniej, zasadnym jest przyjęcie do porównań również transakcji z ostatnich dwóch lat.

W wyniku przeprowadzonych porównań, a także analizy lokalizacji, sąsiedztwa, otoczenia, przeznaczenia, kształtu nieruchomości, walorów użytkowych, uzbrojenia w media, możliwości inwestycyjnych stwierdzono, że w odniesieniu do wycenianej nieruchomości porównywane nieruchomości stanowiące zbiór transakcji posiadają strukturę nie różniącą się istotnie od zbioru wszystkich zweryfikowanych transakcji. Średnia cena jednostkowa nie odbiega od ceny średniej z populacji. Rzeczoznawca wyłonił próbę reprezentacyjną za pomocą testu Dixona, eliminując wyniki które są wątpliwymi. W związku z powyższym lokalny rynek nieruchomości będący podstawą do dalszych obliczeń został tak nakreślony. Transakcje te dotyczyły nieruchomości zabudowanych przeznaczonych głównie pod budowę hotelową oraz stacji paliw.

8. Podejścia, metody i techniki szacowania

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z treścią art. 150 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) z późn. zmianami.

„1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*
- 4) (uchylony)*
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”

Zgodnie z treścią art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.”

Rzeczoznawca w procesie szacowania nieruchomości określa jej **wartość rynkową**.

8.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z treścią art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Zgodnie z art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.”

Zgodnie z treścią Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 4.2. *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”*

Przyjęta została metoda porównywania parami, ponieważ znaleźliśmy w naszym zbiorze transakcji kilka nieruchomości podobnych z wycenianą. Ponadto za dokonany wybór przemawia fakt, że metoda porównywania parami jest najdokładniejsza z trzech możliwych w podejściu porównawczym, ponieważ porównujemy naszą nieruchomość z kilkoma podobnymi, a najlepiej z najbardziej podobnymi nieruchomościami i to daje wynik najbardziej zbliżony do rzeczywistego.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą wyboru podejścia do dalszych obliczeń zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Opis procedury szacowania

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,

7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Obliczenia wartości części nieruchomości zabudowanej stacją paliw – część oznaczona jako Nr 1

9.1. Określenie trendu zmiany cen oraz cech rynkowych

Za jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną.

W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości zabudowanych o podobnym przeznaczeniu i sposobie wykorzystania w dokumentacji planistycznej odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

W celu określenia cech oraz ich procentowego udziału mającego wpływ na wartość tego typu nieruchomości wykonano następujące działania:

1. Przeanalizowane zostały zgromadzone dane.
2. Przeanalizowane zostały preferencje nabywców.
3. Wykonano badanie rynku na podstawie ankiety przeprowadzonej pośród 10 specjalistów tj. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów. Wyniki ankiety zaprezentowano poniżej.

Tabela 2. Analiza ankiety

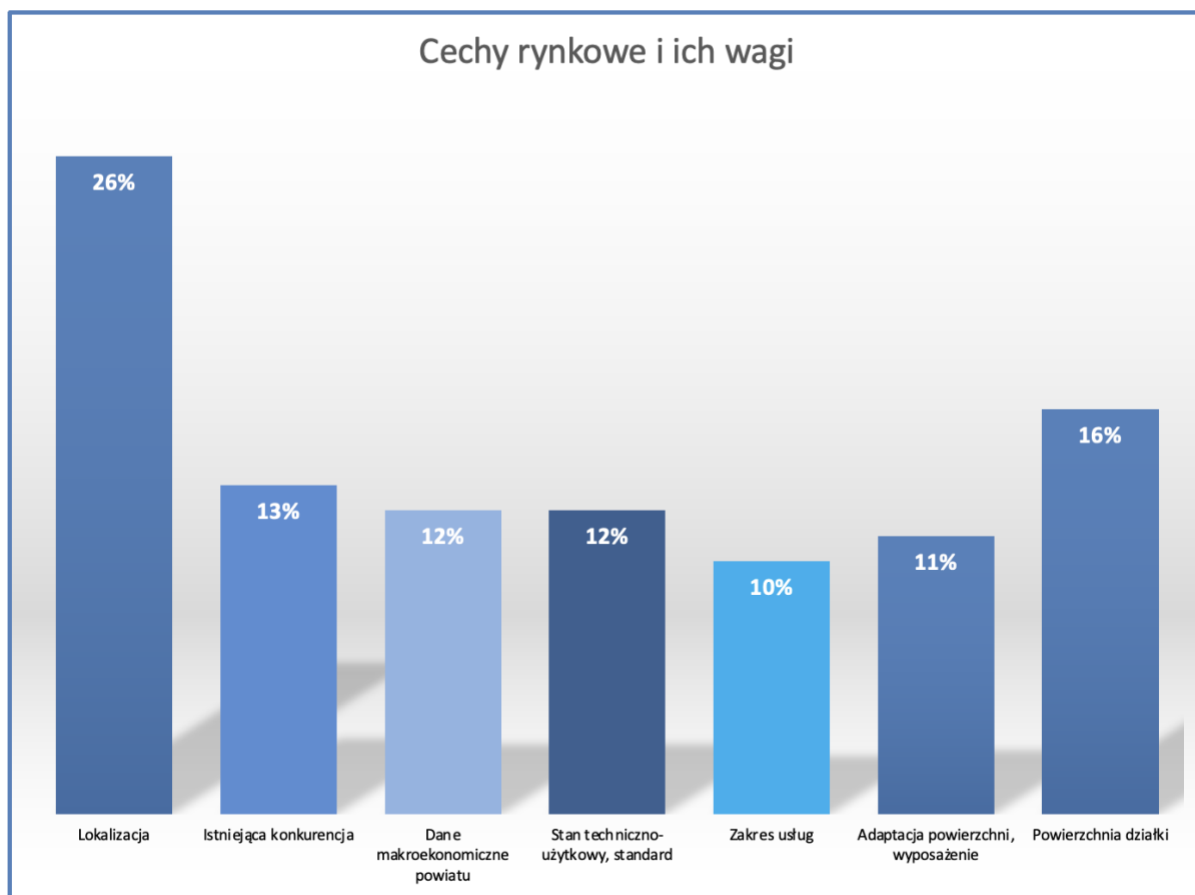
Rodzaj cechy	Ankieta - wpływ cechy w %										Średnia w %	Wybrane cechy	Przyjęto w %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Lokalizacja	5%	15%	15%	30%	20%	10%	30%	20%	15%	25%	19%	19%	26%
Doatętność dla klientów	0%	5%	5%	0%	0%	10%	0%	0%	5%	0%	3%		
Istniejąca konkurencja	20%	10%	15%	0%	15%	10%	10%	10%	0%	15%	11%	10%	13%
Położenie komunikacyjne	0%	0%	0%	10%	15%	0%	0%	5%	5%	0%	4%		
Niwelacja i ukształtowanie terenu	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	2%		
Funkcjonalność	0%	5%	0%	0%	0%	10%	0%	15%	0%	0%	3%		
Kształt działki	5%	5%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	3%		
Forma władania	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	1%		
Dane makroekonomiczne powiatu	5%	10%	20%	10%	10%	5%	0%	10%	5%	10%	9%	9%	12%
Parking, miejsca parkingowe	5%	0%	5%	5%	0%	0%	5%	0%	5%	5%	3%		
Uzbrojenie terenu	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	10%	0%	2%		
Stan techniczno-użytkowy, standard	15%	5%	10%	5%	5%	20%	5%	10%	5%	5%	9%	9%	12%
Powierzchnia budynku	5%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	3%		
Uwarunkowania planistyczne	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	1%		
Charakter budynku, wysokość	0%	5%	0%	0%	5%	5%	10%	5%	0%	0%	3%		
Zakres usług	10%	10%	5%	5%	0%	15%	20%	0%	0%	5%	7%	7%	10%
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	15%	10%	0%	15%	0%	0%	15%	0%	25%	0%	8%	8%	11%
Powierzchnia działki	10%	15%	10%	5%	15%	15%	0%	15%	15%	15%	12%	12%	16%
Szerokość wjazdu	0%	5%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	2%		
SUMA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	72%	100%

Dla udziałów cechy poniżej 5% cechę pominięto

Pozostałe cechy zostały wyliczone proporcjonalnie i zaokrąglone do pełnych wartości

Wobec powyższego zidentyfikowano poniższe najważniejsze cechy, które mają wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Prezentują się w poniższy sposób.

Wykres 8. Cechy rynkowe i ich wagi



9.2. Zestawienie porównywanych nieruchomości

Dla potrzeb wyceny zgromadzono szczegółowe informacje o transakcjach nieruchomościami o bardzo podobnym charakterze, które przedstawiono w poniższej tabeli. Ponadto rzeczoznawca wykorzystał informacje o innych podobnych nieruchomościach znajdujących się na opisywanym rynku (transakcjami nimi) które są w zasobach własnych.

Rzeczoznawca anonimizuje dane. Ma to związek z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego i odnosi się do informacji o nieruchomościach przyjętych do porównań. *Szczegółowe dane o nieruchomościach porównawczych, stanowiąc informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu objęte są tajemnicą zawodową nie podlegając ujawnieniu w treści operatu szacunkowego – rzeczoznawca winien dokonać ich anonimizacji w stopniu uniemożliwiającym identyfikację (por. Wyrok NSA z dnia 11.07.2016r. Sygn. Akt I OSK 2471/14, wyrok NSA z dnia 19.03.2019r. Sygn. Akt II OSK 959/18, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.04.2012 r. Sygn. Akt II CSK 369/11, Postanowienie SN z dnia 24.05.2019r. Sygn. Akt IV CSK 541/18). Przeprowadzane w procesie szacowania obliczenia uwzględniają dokładne dane znane rzeczoznawcy majątkowemu.*

Tabela 3. Zestawienie nieruchomości porównywalnych

Lp.	Data transakcji	Adres / miejscowość	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]
1.	3Q2021	Natolin	8000	3 525 000 zł
2.	4Q2021	Głowno	2886	2 850 000 zł
3.	1Q2022	Czarnocin	6041	815 854 zł
4.	3Q2021	Wiśniew	3436	2 200 000 zł
Cena minimalna [zł/m ²]				815 854 zł
Cena maksymalna [zł/m ²]				3 525 000 zł
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]				2 347 714 zł
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ [zł/m ²]				2 709 146 zł
Średnia powierzchnia [m ²]				5091

Tabela 4. Cechy rynkowe, skala ocen i opisy stanów cech rynkowych

Nazwa cechy rynkowej	Ocena cech rynkowych	Opisy stanów cech rynkowych
Lokalizacja	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • położenie na terenie województwa • położenia w obrębach miast, miejscowości • położenia przy drogach i rodzaj tych dróg • bezpośredniego otoczenia (rodzaj i charakter zabudowy) • ruchu na drogach publicznych • dostępność, np. bezpośrednio przy drodze publicznej czy z drogi lokalnej • intensywności zabudowy • renowy okolicy, uporządkowania architektonicznego • inwestycji prowadzonych w sąsiedztwie • odległość od dróg krajowych i autostrad • odległość od głównych ciągów komunikacyjnych • stanu technicznego okolicznych dróg i ich urządzenia • swobodnego wyjazdu/wjazdu na drogę publiczną • ograniczeń w poruszaniu w sąsiedztwie

<p>Istniejąca konkurencja</p>	<p>Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • liczby stacji paliw w sąsiedztwie • natężenia ruchu • widoczność obiektu • rodzaju stacji paliw i system zarządzania – COCO, CODO, DODO, DOFO (właściciel, użytkownik, operator, koncernowe, operatorów niezależnych, hipermarketowe) • średniej liczby mieszkańców przypadających na stację paliw • liczby zarejestrowanych samochodów w powiecie • średniej liczby samochodów przypadających na stację paliw
<p>Dane makroekonomiczne powiatu</p>	<p>Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • liczby mieszkańców powiatu • gęstości zaludnienia • stopy bezrobocia • przyrostu naturalnego • przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w powiecie
<p>Stan techniczno-użytkowy, standard</p>	<p>Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wieku budynku • stanu technicznego, rozwiązań konstrukcyjnych • kształtu budynku, regularności, ilości wejść/wyjść • stanu technicznego zbiorników i urządzeń technologicznych • rodzaju dystrybutorów • wyposażenia sanitarnego • dostępnych instalacji • ilości płaszczy ochronnych • materiałów użytych do jego budowy • stanu technicznego poszczególnych elementów składowych • termoizolacji • pomieszczeń socjalnych i biurowych • rozwiązań konstrukcyjnych • przeprowadzanych remontów w ostatnich kilku latach • nakładów niezbędnych do poniesienia w ciągu kilku lat • wielkości powierzchni użytkowej • naniesień pomocniczych

		<ul style="list-style-type: none"> • możliwości aranżacyjnych i przebudowy • dodatkowych funkcji • ilości kondygnacji
Zakres usług	<p>Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rodzaju sprzedawanych paliw • sprzedaż artykułów spożywczych – sklep • sklep całodobowy • istniejąca myjnia samochodowa • funkcjonowanie baru w obrębie stacji • sprzedaż gazu LPG • istniejąca myjnia ręczna
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	<p>Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • adaptacji powierzchni • dostępnego wyposażenia • dostosowania pod pełnione funkcje • jakości i standardu wyposażenia specjalistycznego
Powierzchnia działki	<p>Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkość powierzchni • zapisów mpzp lub studium • regularności kształtu • położenia naniesień na działce • ukształtowania terenu • możliwości rozbudowy i prowadzenia dodatkowych inwestycji • uzbrojenia terenu • stanu zagospodarowania • możliwości manewrowych • utwardzenia placu i jego stanu technicznego • ogrodzenia i jego stanu • oświetlenia, monitoringu • parkingu jego nawierzchni i utwardzenia • dostępnych miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie • jakości ciągów komunikacyjnych • szerokości i ilości wjazdów/wyjazdów

9.3. Cechy nieruchomości będącej przedmiotem szacowania

Nazwa cechy	Ocena cechy rynkowej
Lokalizacja	Dobra [2]
Istniejąca konkurencja	Dobra [2]
Dane makroekonomiczne powiatu	Dobra [2]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Bardzo dobra [3]
Zakres usług	Dobra [2]
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	Średnia [1]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Ocena danych cech zarówno nieruchomości wycenianej jak i nieruchomości porównywanych została dokonana i przyjęta na podstawie analizy poszczególnych składowych cech rynkowych. Większość przyznanych punktów stanów dla poszczególnej nieruchomości (bardzo dobra, dobra-stany pośrednie, średnia) w ramach danej cechy rynkowej przesądza o przyjętej ostatecznie ocenie tej cechy rynkowej.

9.4. Opis nieruchomości porównawczych

Nieruchomość Nr 1. Natolin	
Województwo	mazowieckie
Powiat	grodziski
Gmina	Grodzisk Mazowiecki
Typ nieruchomości	Zabudowana stacją paliw
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Natolin w jej południowej części. Położona jest przy drodze nr 579 oraz w pobliżu drogi E30. Posiada dogodny wjazd/wyjazd.</p> <p>Znajduje się na terenie zabudowy mieszanej tj. przemysłowej, mieszkaniowej oraz gruntów rolnych. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako niska.</p> <p>Nieruchomość składa się z jednej działki kształtem przypominającej prostokąt. Teren płaski. Działka posiada pełne uzbrojenie w media sieciowe. W całości działka jest zagospodarowana. Kilkanaście miejsc parkingowych znajduje</p>

	<p>się przed budynkiem. Parking utwardzony, wykonany z kostki betonowej. Stan bardzo dobry. Plac manewrowy dla samochodów ciężarowych jest utwardzony, dużych rozmiarów. Ponadto jest oświetlony i monitorowany. Brak nasadzeń na nieruchomości.</p> <p>Działka zabudowana jest czterema budynkami handlowymi tworzącymi funkcjonalną całość, wybudowanymi w 2021 roku o konstrukcji panelowej. Stacja paliw z dystrybutorami modułowymi dwustronnymi – stanowiska do tankowania pojazdów w czterech rzędach. Znajdują się w południowej części – nad którymi jest zadaszenie. Stan zabudowań bardzo dobry. Ponadto stacja wyposażona w duży pylon reklamowy. Na terenie stacji jest restauracja/bar, myjnia, sklep. Znajduje się stanowisko do tankowania gazu.</p>
Lokalizacja	Bardzo dobra [3]
Istniejąca konkurencja	Bardzo dobra [3]
Dane makroekonomiczne powiatu	Bardzo dobra [3]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Bardzo dobra [3]
Zakres usług	Bardzo dobra [3]
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	Bardzo dobra [3]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Nieruchomość Nr 2. Głowno	
Województwo	łódzkie
Powiat	zgierski
Gmina	Głowno
Typ nieruchomości	Zabudowana stacją paliw
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Głowno w jej zachodniej części. Położona jest przy drodze nr 14. Posiada dogodny wjazd/wyjazd.</p> <p>Znajduje się na terenie zabudowy mieszanej tj. przemysłowej, mieszkaniowej z przewagą tej pierwszej. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako średnio-duża.</p> <p>Nieruchomość składa się z trzech działek kształtem przypominających trójkąt. Teren płaski. Działki posiadają pełne uzbrojenie w media sieciowe. W całości są zagospodarowane. Kilka miejsc parkingowych znajduje się przed budynkiem. Parking utwardzony, wykonany z kostki betonowej. Stan dobry. Plac manewrowy dla samochodów</p>

	<p>ciężarowych jest utwardzony, bardzo małych rozmiarów. Ponadto jest oświetlony i monitorowany. Brak nasadzeń na nieruchomości.</p> <p>Działki zabudowane są jednym budynkiem handlowym, wybudowanym w 2004 roku o konstrukcji panelowej. Stacja paliw z dystrybutorami modułowymi dwustronnymi – stanowiska do tankowania pojazdów w dwóch rzędach. Znajdują się w centralnej części – nad którymi jest zadaszenie. Stan zabudowań bardzo dobry. Ponadto stacja wyposażona w duży pylon reklamowy. Na terenie stacji jest sklep. Znajduje się stanowisko do tankowania gazu.</p>
Lokalizacja	Bardzo dobra [3]
Istniejąca konkurencja	Dobra [2]
Dane makroekonomiczne powiatu	Dobra [2]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Bardzo dobra [3]
Zakres usług	Średnia [1]
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Średnia [1]

Nieruchomość Nr 3. Czarnocin	
Województwo	łódzkie
Powiat	piotrkowski
Gmina	Czarnocin
Typ nieruchomości	Zabudowana stacją paliw
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Czarnocin w jej północnej części. Położona jest przy ul. Topolowej. Posiada niekorzystny wjazd/wyjazd.</p> <p>Znajduje się na terenie zabudowy mieszanej tj. handlowo-usługowej, mieszkaniowej oraz gruntów rolnych. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako niska.</p> <p>Nieruchomość składa się z jednej działki kształtem przypominającej prostokąt. Teren płaski. Działka posiada częściowe uzbrojenie w media sieciowe. W całości działka nie jest zagospodarowana. Kilkanaście miejsc parkingowych znajduje się przed budynkiem. Parking utwardzony. Stan średni. Plac manewrowy dla samochodów ciężarowych jest utwardzony, małych rozmiarów. Brak nasadzeń na nieruchomości.</p>

	Działka zabudowana jest jednym budynkiem handlowym, wybudowanym przed 2000 rokiem o konstrukcji murowanej. Stacja paliw z dystrybutorami starego typu. Znajdują się w centralnej części – nad którymi jest niewielkich rozmiarów zadaszenie. Stan zabudowań średni. Ponadto stacja wyposażona w mały pylon reklamowy. Na terenie stacji jest niewielki sklep.
Lokalizacja	Średnia [1]
Istniejąca konkurencja	Dobra [2]
Dane makroekonomiczne powiatu	Dobra [2]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Średnia [1]
Zakres usług	Średnia [1]
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	Średnia [1]
Powierzchnia działki	Dobra [2]

Nieruchomość Nr 4. Wiśniew	
Województwo	mazowieckie
Powiat	siedlecki
Gmina	Wiśniew
Typ nieruchomości	Zabudowana stacją paliw
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Wiśniew w jej centralnej części. Położona jest przy drodze nr 63. Posiada dogodny wjazd/wyjazd.</p> <p>Znajduje się na terenie zabudowy mieszanej tj. handlowo-usługowej, mieszkaniowej oraz gruntów rolnych z przewagą tej drugiej. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako średnia.</p> <p>Nieruchomość składa się z jednej działki kształtem przypominającej prostokąt. Teren płaski. Działka posiada pełne uzbrojenie w media sieciowe. W całości działka nie jest zagospodarowana. Kilkanaście miejsc parkingowych znajduje się przed budynkiem. Parking utwardzony. Stan ponad dobry. Plac manewrowy dla samochodów ciężarowych jest utwardzony, małych rozmiarów. Kilka drzew w części zachodniej nieruchomości.</p> <p>Działka zabudowana jest jednym budynkiem handlowym, wybudowanym w 2002 roku o konstrukcji murowanej. Stacja paliw z dystrybutorami modułowymi dwustronnymi – stanowiska do tankowania pojazdów w dwóch rzędach.</p>

Nieruchomość gruntowa zabudowana

	Znajdują się w centralnej części – nad którymi są zadaszenia. Stan zabudowań ponad dobry. Ponadto stacja wyposażona w duży pylon reklamowy. Na terenie stacji jest sklep. Znajduje się stanowisko do tankowania gazu.
Lokalizacja	Dobra [2]
Istniejąca konkurencja	Średnia [1]
Dane makroekonomiczne powiatu	Średnia [1]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Dobra [2]
Zakres usług	Dobra [2]
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Dobra [2]

9.5. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	26%	2	3	3	1	2
Istniejąca konkurencja	13%	2	3	2	2	1
Dane makroekonomiczne powiatu	12%	2	3	2	2	1
Stan techniczno-użytkowy, standard	12%	3	3	3	1	2
Zakres usług	10%	2	3	1	1	2
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	11%	1	3	2	1	2
Powierzchnia działki	16%	3	3	1	2	2
RAZEM	100%					

9.6. Obliczenie poprawek kwotowych

Nieruchomość gruntowa zabudowana

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Zakres cechy	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	26%	2	704 378 zł	-352 189 zł	-352 189 zł	352 189 zł	0 zł
Istniejąca konkurencja	13%	2	352 189 zł	-176 094 zł	0 zł	0 zł	176 094 zł
Dane makroekonomiczne powiatu	12%	2	325 098 zł	-162 549 zł	0 zł	0 zł	162 549 zł
Stan techniczno-użytkowy, standard	12%	3	325 098 zł	0 zł	0 zł	325 098 zł	162 549 zł
Zakres usług	10%	2	270 915 zł	-135 457 zł	135 457 zł	135 457 zł	0 zł
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	11%	1	298 006 zł	-298 006 zł	-149 003 zł	0 zł	-149 003 zł
Powierzchnia działki	16%	3	433 463 zł	0 zł	433 463 zł	216 732 zł	216 732 zł
RAZEM	100%		2 709 146 zł	-1 124 296 zł	67 729 zł	1 029 475 zł	568 921 zł
Ceny transakcyjne nieruchomości porównywanych [zł]				3 525 000 zł	2 850 000 zł	815 854 zł	2 200 000 zł
Poprawki kwotowe pomiędzy nieruchomością wycenianą a porównywanymi [zł]				-1 124 296 zł	67 729 zł	1 029 475 zł	568 921 zł
Wartści uzyskane z porównań parami [zł]				2 400 704 zł	2 917 729 zł	1 845 329 zł	2 768 921 zł
Wartość nieruchomości wycenianej [zł]				2 483 171 zł			

9.7. Wartość części nieruchomości zabudowanej stacją paliw – część oznaczona jako Nr 1

$W_{RN} = 2.483.000 \text{ zł}$

Słownie: dwa miliony czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące złotych

10. Obliczenia wartości części nieruchomości zabudowanej hotelem z restauracją – część oznaczona jako Nr 2

10.1. Określenie trendu zmiany cen oraz cech rynkowych

W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości zabudowanych o podobnym przeznaczeniu i sposobie wykorzystania w dokumentacji planistycznej odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

W celu określenia cech oraz ich procentowego udziału mającego wpływ na wartość tego typu nieruchomości wykonano następujące działania:

1. Przeanalizowane zostały zgromadzone dane.
2. Przeanalizowane zostały preferencje nabywców.
3. Wykonano badanie rynku na podstawie ankiety przeprowadzonej pośród 10 specjalistów tj. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów. Wyniki ankiety zaprezentowano poniżej.

Tabela 5. Analiza ankiety

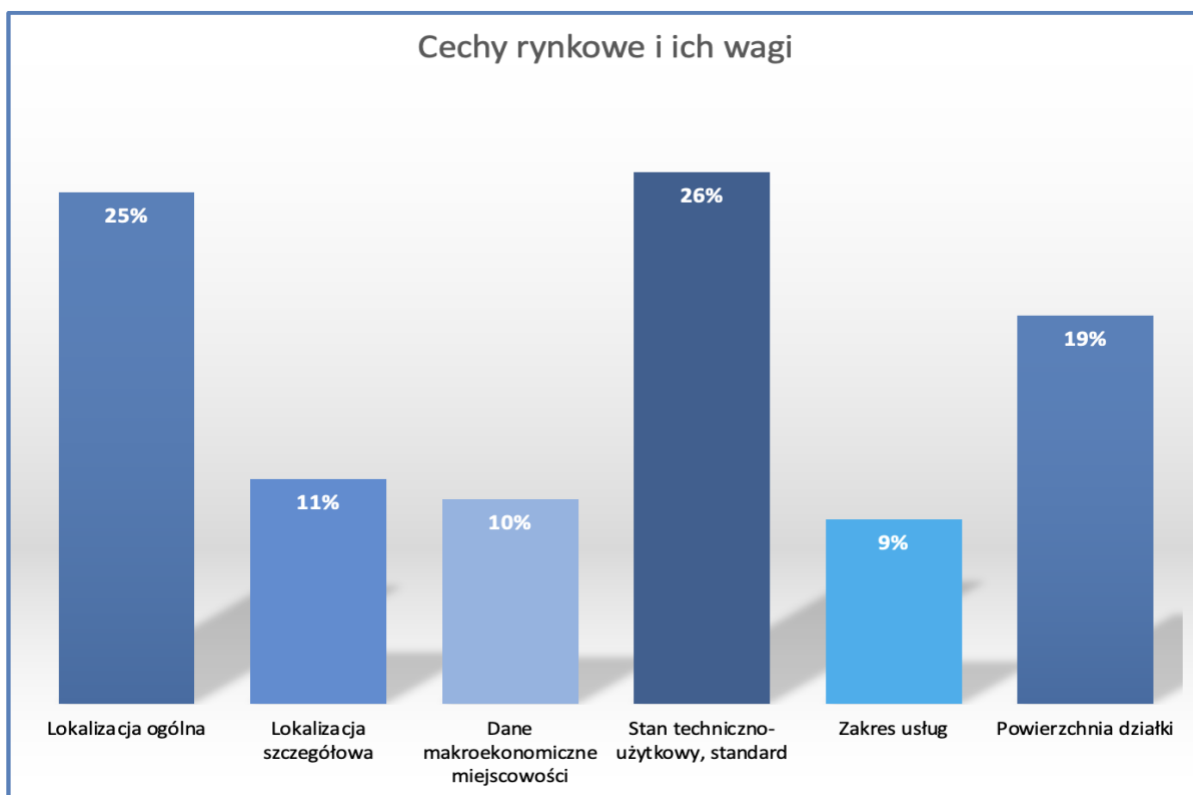
Rodzaj cechy	Ankieta - wpływ cechy w %										Średnia w %	Wybrane cechy	Przyjęto w %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Lokalizacja ogólna	10%	20%	5%	15%	25%	25%	20%	15%	25%	20%	18%	18%	25%
Doatętność dla klientów	0%	5%	5%	10%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	3%		
Lokalizacja szczegółowa	5%	10%	15%	0%	15%	10%	0%	10%	0%	15%	8%	8%	11%
Położenie komunikacyjne	0%	10%	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%		
Niwelacja i ukształtowanie terenu	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	2%		
Funkcjonalność	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	5%	2%		
Kształt działki	5%	5%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	3%		
Forma władania	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	15%	0%	2%		
Dane makroekonomiczne miejscowości	10%	5%	10%	5%	5%	10%	5%	5%	5%	10%	7%	7%	10%
Parking, miejsca parkingowe	5%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	5%	5%	3%		
Uzbrojenie terenu	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	10%	0%	2%		
Stan techniczno-użytkowy, standard	20%	10%	35%	30%	10%	20%	25%	30%	5%	5%	19%	19%	26%
Powierzchnia budynku	5%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	0%	3%		
Uwarunkowania planistyczne	0%	0%	0%	10%	15%	0%	0%	0%	5%	0%	3%		
Charakter budynku, wysokość	0%	5%	0%	0%	5%	0%	10%	0%	0%	0%	2%		
Zakres usług	15%	10%	10%	0%	10%	15%	0%	0%	0%	5%	7%	7%	9%
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	2%		
Powierzchnia działki	20%	15%	5%	5%	0%	10%	20%	30%	15%	20%	14%	14%	19%
Szerokość wjazdu	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	2%		
SUMA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	73%	100%

Dla udziałów cechy poniżej 5% cechę pominięto

Pozostałe cechy zostały wyliczone proporcjonalnie i zaokrąglone do pełnych wartości

Wobec powyższego zidentyfikowano poniższe najważniejsze cechy, które mają wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Prezentują się w poniższy sposób.

Wykres 9. Cechy rynkowe i ich wagi



10.2. Zestawienie porównywanych nieruchomości

Dla potrzeb wyceny zgromadzono szczegółowe informacje o transakcjach nieruchomościami o bardzo podobnym charakterze, które przedstawiono w poniższej tabeli. Ponadto rzeczoznawca wykorzystał informacje o innych podobnych nieruchomościach znajdujących się na opisywanym rynku (transakcjami nimi) które są w zasobach własnych.

Rzeczoznawca anonimizuje dane. Ma to związek z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego i odnosi się do informacji o nieruchomościach przyjętych do porównań. *Szczegółowe dane o nieruchomościach porównawczych, stanowiąc informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu objęte są tajemnicą zawodową nie podlegając ujawnieniu w treści operatu szacunkowego – rzeczoznawca winien dokonać ich anonimizacji w stopniu uniemożliwiającym identyfikację (por. Wyrok NSA z dnia 11.07.2016r. Sygn. Akt I OSK 2471/14, wyrok NSA z dnia 19.03.2019r. Sygn. Akt II OSK 959/18, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.04.2012 r. Sygn. Akt II CSK 369/11, Postanowienie SN z dnia 24.05.2019r. Sygn. Akt IV CSK 541/18). Przeprowadzane w procesie szacowania obliczenia uwzględniają dokładne dane znane rzeczoznawcy majątkowemu.*

Tabela 6. Zestawienie nieruchomości porównywalnych

Lp.	Data transakcji	Adres / miejscowość	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia zabudowań [m ²]	Cena transakcyjna p.u. [zł/m ²]
1.	2Q2022	Otwock	4 592 800 zł	2270	2 023,26 zł
2.	2Q2021	Gliwice	1 980 000 zł	1207	1 640,47 zł
3.	2Q2021	Libertów	2 100 000 zł	1658	1 266,59 zł
4.	2Q2021	Dzierzoniów	1 968 000 zł	1263	1 558,19 zł
Cena minimalna [zł/m ²]					1 266,59 zł
Cena maksymalna [zł/m ²]					2 023,26 zł
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]					1 622,13 zł
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ [zł/m ²]					756,67 zł
Średnia powierzchnia [m ²]					1599,4925

Tabela 7. Cechy rynkowe, skala ocen i opisy stanów cech rynkowych

Nazwa cechy rynkowej	Ocena cech rynkowych	Opisy stanów cech rynkowych
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • położenie na terenie województwa • położenia w obrębach miast, miejscowości • miejsce cieszące się zainteresowaniem wśród inwestorów • położenia przy drogach i rodzaj tych dróg • ruchu na drogach publicznych • intensywności zabudowy • renomy okolicy, uporządkowania architektonicznego • inwestycji prowadzonych w sąsiedztwie • odległość od dróg krajowych i autostrad • odległość od głównych ciągów komunikacyjnych
Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezpośredniego otoczenia (rodzaj i charakter zabudowy) • położenia w obrębie miejscowości • ilość zabudowań komercyjnych w pobliżu • dostępność, np. bezpośrednio przy drodze publicznej czy z drogi lokalnej stanu technicznego okolicznych dróg i ich urządzenia

		<ul style="list-style-type: none"> • swobodnego wyjazdu/wjazdu na drogę publiczną • ograniczeń w poruszaniu w sąsiedztwie
Dane makroekonomiczne miejscowości	<p>Bardzo dobra [3]</p> <p>Dobra [2]</p> <p>Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • liczby mieszkańców • gęstości zaludnienia • stopy bezrobocia • przyrostu naturalnego • przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w powiecie
Stan techniczno-użytkowy, standard	<p>Bardzo dobra [3]</p> <p>Dobra [2]</p> <p>Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wieku budynku • stanu technicznego, rozwiązań konstrukcyjnych • kształtu budynku, regularności, ilości wejść/wyjść • stanu technicznego zbiorników i urządzeń technologicznych • rodzaju dystrybutorów • wyposażenia sanitarnego • dostępnych instalacji • ilości płaszczy ochronnych • materiałów użytych do jego budowy • stanu technicznego poszczególnych elementów składowych • termoizolacji • pomieszczeń socjalnych i biurowych • rozwiązań konstrukcyjnych • przeprowadzanych remontów w ostatnich kilku latach • nakładów niezbędnych do poniesienia w ciągu kilku lat • wielkości powierzchni użytkowej • naniesień pomocniczych • możliwości aranżacyjnych i przebudowy • dodatkowych funkcji • ilości kondygnacji
Zakres usług	<p>Bardzo dobra [3]</p> <p>Dobra [2]</p> <p>Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • restauracja/bar • godziny otwarcia restauracji • funkcjonujący sklep • recepcja całodobowa • kategoria hotelu • catering • obsługa imprez okolicznościowych • dostępna liczba pokoi w hotelu

		<ul style="list-style-type: none"> • jakości i standardu wyposażenia specjalistycznego • dostępnego wyposażenia
Powierzchnia działki	<p>Bardzo dobra [3]</p> <p>Dobra [2]</p> <p>Średnia [1]</p>	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkość powierzchni • zapisów mpzp lub studium • regularności kształtu • położenia naniesień na działce • ukształtowania terenu • możliwości rozbudowy i prowadzenia dodatkowych inwestycji • uzbrojenia terenu • stanu zagospodarowania • możliwości manewrowych • utwardzenia placu i jego stanu technicznego • ogrodzenia i jego stanu • oświetlenia, monitoringu • parkingu jego nawierzchni i utwardzenia • dostępnych miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie • jakości ciągów komunikacyjnych • szerokości i ilości wjazdów/wyjazdów

10.3. Cechy nieruchomości będącej przedmiotem szacowania

Nazwa cechy	Ocena cechy rynkowej
Lokalizacja ogólna	Średnia [1]
Lokalizacja szczegółowa	Dobra [2]
Dane makroekonomiczne miejscowości	Średnia [1]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Bardzo dobra [3]
Zakres usług	Bardzo dobra [3]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Ocena danych cech zarówno nieruchomości wycenianej jak i nieruchomości porównywanych została dokonana i przyjęta na podstawie analizy poszczególnych składowych cech rynkowych. Większość przyznanych punktów stanów dla poszczególnej nieruchomości (bardzo dobra, dobra-stany pośrednie, średnia) w

ramach danej cechy rynkowej przesądza o przyjętej ostatecznie ocenie tej cechy rynkowej.

10.4. Opis nieruchomości porównawczych

Nieruchomość Nr 1. Otwock	
Województwo	mazowieckie
Powiat	otwocki
Gmina	Otwock
Powierzchnia gruntu	9.388 m ²
Typ nieruchomości	Zabudowana hotelem
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Otwock w jej wschodniej części, na obrzeżach miasta. Dojazd niekorzystny, obiekt oddalony od głównych ulic. Znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej oraz terenów leśnych z przewagą tej drugiej. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako bardzo niska.</p> <p>Nieruchomość składa się z dziesięciu działek tworzących funkcjonalną całość, kształtem przypominającą nieforemny wielobok. Teren płaski. Nieruchomość posiada częściowe uzbrojenie w media sieciowe. W całości działka jest zagospodarowana, urządzona, z okazałym ogrodem. Kilkadziesiąt miejsc parkingowych znajduje się wokół budynku. Parking utwardzony, stan bardzo dobry. Sporo drzew na nieruchomości.</p> <p>Nieruchomość zabudowana jest jednym budynkiem hotelowym z restauracją w bryle budynku, wybudowanym w 2008 roku o konstrukcji murowanej, trzykondygnacyjny, ze szklaną częścią frontową. Stan zabudowań określony jako bardzo dobry. Na nieruchomości znajdują się dwa korty tenisowe.</p>
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3]
Lokalizacja szczegółowa	Średnia [1]
Dane makroekonomiczne miejscowości	Dobra [2]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Bardzo dobra [3]
Zakres usług	Bardzo dobra [3]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Nieruchomość Nr 2. Gliwice	
Województwo	śląskie
Powiat	Gliwice
Gmina	Gliwice
Powierzchnia gruntu	2.628m ²
Typ nieruchomości	Zabudowana hotelem
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Gliwice w jej zachodniej części, blisko centrum miasta. Dojazd korzystny, obiekt przy głównych ulicach. Znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, komercyjnej oraz niezabudowanych gruntów z przewagą tej drugiej. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako ponad średnia.</p> <p>Nieruchomość składa się z jednej działki gruntowej, kształtem przypominającą trójkąt. Teren płaski. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie w media sieciowe. W całości działka jest zagospodarowana, urządzona. Kilkanaście miejsc parkingowych znajduje się przed i z boku budynku. Parking utwardzony, stan ponad dobry. Brak drzew na nieruchomości.</p> <p>Nieruchomość zabudowana jest jednym budynkiem hotelowym z niewielką restauracją w bryle budynku, wybudowanym na przełomie XX/XXI wieku o konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjny. Stan zabudowań określony jako dobry. W budynku znajduje się również wynajmowana część handlowo – usługowa.</p>
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3]
Lokalizacja szczegółowa	Dobra [2]
Dane makroekonomiczne miejscowości	Bardzo dobra [3]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Dobra [2]
Zakres usług	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Średnia [1]

Nieruchomość Nr 3. Libertów	
Województwo	małopolskie
Powiat	krakowski
Gmina	Mogilany

Nieruchomość gruntowa zabudowana

Powierzchnia gruntu	8.076m ²
Typ nieruchomości	Zabudowana hotelem
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Libertów w jej północnej części, blisko centrum miejscowości. Dojazd niekorzystny, obiekt jest dalej od głównych ulic. Znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezabudowanych gruntów z przewagą tej pierwszej. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona niska.</p> <p>Nieruchomość składa się z dwóch działek gruntowych, kształtem przypominających trójkąt. Teren płaski.</p> <p>Nieruchomość posiada prawie pełne uzbrojenie w media sieciowe. W części działka jest zagospodarowana, urządzona. Spora część działek stanowi grunt niezagospodarowany. Kilka miejsc parkingowych znajduje się przed i z boku budynku. Parking nieutwardzony. W części wschodniej nieruchomości jest rząd drzew.</p> <p>Nieruchomość zabudowana jest jednym budynkiem hotelowym z niewielką restauracją w bryle budynku, wybudowanym na przełomie XX/XXI wieku o konstrukcji murowanej, trzykondygnacyjny. Stan zabudowań określony jako średni. Ponadto na nieruchomości znajduje się inny obiekt budowlany o funkcji garażowej.</p>
Lokalizacja ogólna	Średnia [1]
Lokalizacja szczegółowa	Średnia [1]
Dane makroekonomiczne miejscowości	Średnia [1]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Średnia [1]
Zakres usług	Średnia [1]
Powierzchnia działki	Dobra [2]

Nieruchomość Nr 4. Dzierżoniów

Województwo	dolnośląskie
Powiat	dzierżoniowski
Gmina	Dzierżoniów
Powierzchnia gruntu	10.917 m ²
Typ nieruchomości	Zabudowana hotelem
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Dzierżoniów w jej wschodniej części, na obrzeżach miasta. Dojazd średnio korzystny, obiekt trochę oddalony od głównych ulic. Znajduje się na terenie zabudowy</p>

	<p>mieszkańcowej wielorodzinnej, usługowej oraz terenów niezabudowanych. Intensywność sąsiadującej zabudowy określona jako średnia.</p> <p>Nieruchomość składa się z pięciu działek tworzących funkcjonalną całość, kształtem przypominającą nieforemny wielobok. Teren płaski. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie w media sieciowe. W całości działka jest zagospodarowana, urządzona. Kilkanaście miejsc parkingowych znajduje się wokół budynku. Parking utwardzony, stan dobry.</p> <p>Nieruchomość zabudowana jest jednym budynkiem hotelowym z restauracją, wybudowanym w 2004 roku o konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjny. Stan zabudowań określony jako dobry. Ponadto na nieruchomości znajdują się inne obiekty budowlane o funkcji magazynowej.</p>
Lokalizacja ogólna	Dobra [2]
Lokalizacja szczegółowa	Dobra [2]
Dane makroekonomiczne miejscowości	Dobra [2]
Stan techniczno – użytkowy, standard	Dobra [2]
Zakres usług	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

10.5. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja ogólna	25%	1	3	3	1	2
Lokalizacja szczegółowa	11%	2	1	2	1	2
Dane makroekonomiczne miejscowości	10%	1	2	3	1	2
Stan techniczno-użytkowy, standard	26%	3	3	2	1	2
Zakres usług	9%	3	3	2	1	2
Powierzchnia działki	19%	3	3	1	2	3
RAZEM	100%					

10.6. Obliczenie poprawek kwotowych

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Zakres cechy	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja ogólna	25%	1	189 zł	-189 zł	-189 zł	0 zł	-95 zł
Lokalizacja szczegółowa	11%	2	83 zł	42 zł	0 zł	42 zł	0 zł
Dane makroekonomiczne miejscowości	10%	1	76 zł	-38 zł	-76 zł	0 zł	-38 zł
Stan techniczno-użytkowy, standard	26%	3	197 zł	0 zł	98 zł	197 zł	98 zł
Zakres usług	9%	3	68 zł	0 zł	34 zł	68 zł	34 zł
Powierzchnia działki	19%	3	144 zł	0 zł	144 zł	72 zł	0 zł
RAZEM	100%		757 zł	-185 zł	11 zł	378 zł	0 zł
Ceny transakcyjne nieruchomości porównywanych [zł/1m ²]				2 023 zł	1 640 zł	1 267 zł	1 558 zł
Poprawki kwotowe pomiędzy nieruchomością wycenianą a porównywanymi [zł/m ²]				-185 zł	11 zł	378 zł	0 zł
Wartości uzyskane z porównań parami [zł/1m ²]				1 838 zł	1 652 zł	1 645 zł	1 558 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej [zł/1m²]				1 673 zł			

10.7. Wartość części nieruchomości zabudowanej hotelem z restauracją – część oznaczona jako Nr 2

Powierzchnia użytkowa zabudowań [m ²]	1 598
---	-------

Wr _n = W _j * pow.	2 673 454 zł
---	---------------------

W_N = 2.673.000 zł

Słownie: dwa miliony sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

11. Obliczenia wartości gruntu

11.1. Określenie trendu zmiany cen oraz cech rynkowych

Za jednostkę porównawczą przy wycenie nieruchomości gruntowej przyjęto cenę 1m² powierzchni gruntu.

W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu w dokumentacji planistycznej odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

W celu określenia cech oraz ich procentowego udziału mającego wpływ na wartość tego typu nieruchomości wykonano następujące działania:

1. Przeanalizowane zostały zgromadzone dane.
2. Przeanalizowane zostały preferencje nabywców.
3. Wykonano badanie rynku na podstawie ankiety przeprowadzonej pośród 10 specjalistów tj. rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz deweloperów. Wyniki ankiety zaprezentowane zostały poniżej.

Tabela 8. Analiza ankiety

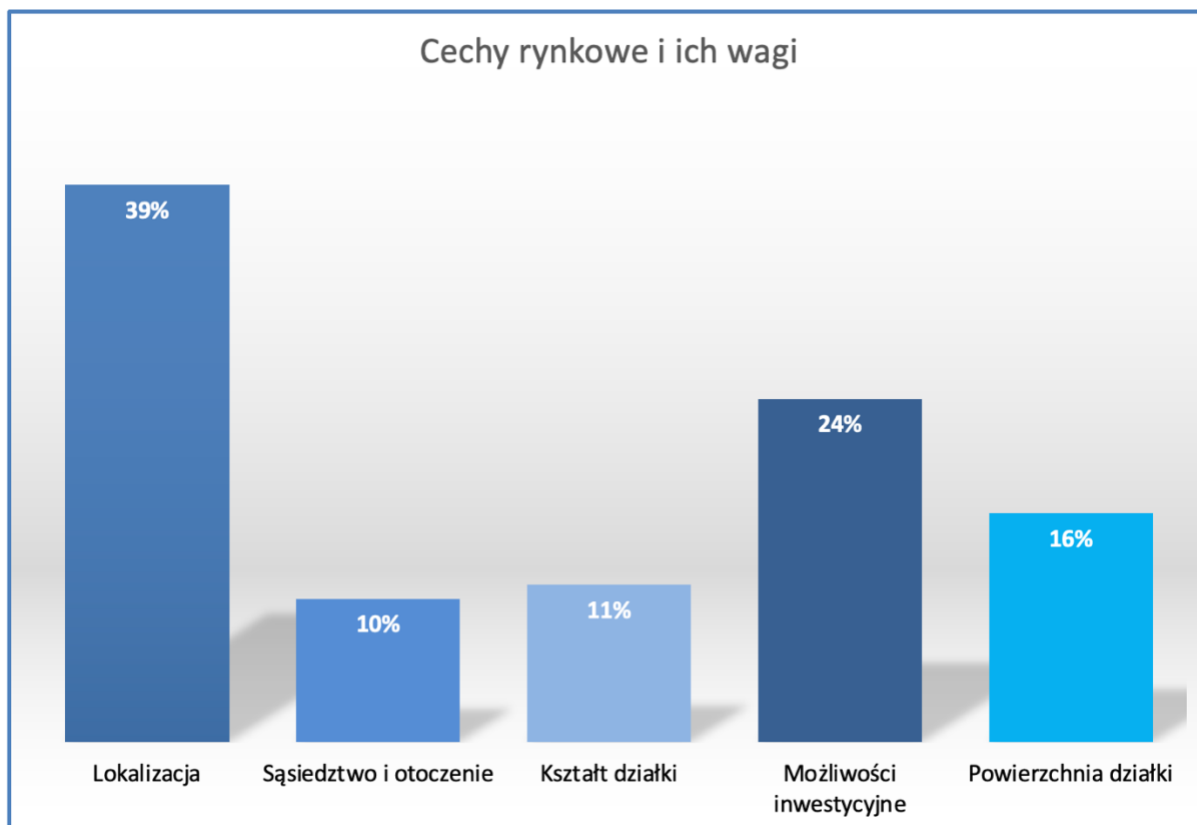
Rodzaj cechy	Ankieta - wpływ cechy w %										Średnia w %	Wybrane cechy	Przyjęto w %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Lokalizacja	20%	25%	20%	40%	10%	40%	30%	35%	35%	40%	30%	30%	39%
Dostępność	0%	0%	0%	5%	0%	10%	5%	0%	0%	0%	2%		
Sąsiedztwo i otoczenie	5%	10%	15%	10%	15%	5%	0%	5%	10%	0%	8%	8%	10%
Położenie komunikacyjne	5%	0%	0%	10%	15%	0%	0%	0%	0%	5%	4%		
Ukształtowanie terenu	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	10%	2%		
Funkcjonalność	0%	0%	5%	0%	0%	15%	0%	0%	10%	0%	3%		
Kształt działki	25%	10%	20%	0%	10%	0%	0%	10%	5%	0%	8%	8%	11%
Forma władania	5%	0%	5%	0%	10%	0%	0%	5%	0%	0%	3%		
Możliwości inwestycyjne	20%	25%	10%	25%	15%	10%	30%	20%	10%	15%	18%	18%	24%
Uzbrojenie terenu	0%	0%	5%	0%	5%	0%	0%	5%	5%	10%	3%		
Uwarunkowania planistyczne	5%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	5%	5%	3%		
Możliwości aranżacji powierzchni	15%	0%	0%	0%	0%	5%	15%	0%	0%	0%	4%		
Powierzchnia działki	0%	25%	10%	5%	15%	10%	15%	15%	15%	10%	12%	12%	16%
Szerokość wjazdu	0%	5%	10%	0%	0%	5%	0%	0%	5%	5%	3%		
SUMA	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	75%	100%

Dla udziałów cechy poniżej 5% cechę pominięto

Pozostałe cechy zostały wyliczone proporcjonalnie i zaokrąglone do pełnych wartości

Wobec powyższego zidentyfikowano poniższe najważniejsze cechy, które mają wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Prezentują się w poniższy sposób.

Wykres 10. Cechy rynkowe i ich wagi



11.2. Zestawienie porównywanych nieruchomości

Dla potrzeb wyceny zgromadzono szczegółowe informacje o transakcjach nieruchomościami o bardzo podobnym charakterze, które przedstawiono w poniższej tabeli. Ponadto rzeczoznawca wykorzystał informacje o innych podobnych nieruchomościach znajdujących się na opisywanym rynku (transakcjami nimi) które są w zasobach własnych.

Rzeczoznawca anonimizuje dane. Ma to związek z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego i odnosi się do informacji o nieruchomościach przyjętych do porównań. *Szczegółowe dane o nieruchomościach porównawczych, stanowiąc informacje uzyskane w związku z wykonywaniem zawodu objęte są tajemnicą zawodową nie podlegając ujawnieniu w treści operatu szacunkowego – rzeczoznawca winien dokonać ich anonimizacji w stopniu uniemożliwiającym identyfikację (por. Wyrok NSA z dnia 11.07.2016r. Sygn. Akt I OSK 2471/14, wyrok NSA z dnia 19.03.2019r. Sygn. Akt II OSK 959/18, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.04.2012 r. Sygn. Akt II CSK 369/11, Postanowienie SN z dnia 24.05.2019r. Sygn. Akt IV CSK 541/18). Przeprowadzane w procesie szacowania obliczenia uwzględniają dokładne dane znane rzeczoznawcy majątkowemu.*

Tabela 9. Zestawienie nieruchomości porównywalnych

Lp.	Data transakcji	Adres / miejscowość	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
1.	4Q2021	Niemce	140 480 zł	1756	80,00 zł
2.	4Q2020	Lubartów, Za Fabryką	2 888 600 zł	40813	70,78 zł
3.	4Q2020	Lubartów, Glinianki	499 408 zł	5096	98,00 zł
4.	1Q2021	Szczekarków	140 000 zł	2350	59,57 zł
Cena minimalna [zł/m²]					59,57 zł
Cena maksymalna [zł/m²]					98,00 zł
Średnia arytmetyczna [zł/m²]					77,09 zł
ΔC = Cmax - Cmin [zł/m²]					38,43 zł
Średnia powierzchnia [m²]					12503,75

Tabela 10. Cechy rynkowe, skala ocen i opisy stanów cech rynkowych

Nazwa cechy rynkowej	Ocena cech rynkowych	Opisy stanów cech rynkowych
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: <ul style="list-style-type: none"> • położenie na terenie województwa • położenie w odniesieniu do miasta powiatowego • miejsce cieszące się zainteresowaniem wśród inwestorów • bezpośredniego otoczenia, intensywności zabudowy • renomy okolicy, uporządkowania architektonicznego • inwestycji prowadzonych w sąsiedztwie • odległość urzędów i instytucji użyteczności publicznej
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: <ul style="list-style-type: none"> • położenie w obrębie miejscowości • odległość od głównych ciągów komunikacyjnych • stanu technicznego okolicznych dróg i ich urządzenia • swobodnego wyjazdu/wjazdu na drogę publiczną • ograniczeń w poruszaniu w sąsiedztwie • ruchu na drogach publicznych • położenia w obrębie miejscowości
Kształt działki	Bardzo dobra [3] Dobra [2]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: <ul style="list-style-type: none"> • regularności kształtu • szerokości działki

	Średnia [1]	<ul style="list-style-type: none"> • możliwości swobodnego posadowienia budynku/budynków • liczby działek • ukształtowania terenu
Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zapisów mpzp lub studium • stanu zagospodarowania • dostępnych instalacji • możliwości aranżacyjnych • możliwości budowy i prowadzenia dodatkowych inwestycji • uzbrojenia terenu • dostęp do dróg publicznych • rodzaj praw do gruntu • utwardzenia placu i jego stanu technicznego • ograniczeń inwestycyjnych
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	<p>Ocena cechy zależy od takich składowych jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkości powierzchni • szerokości i ilości wjazdów/wyjazdów deniwelacji terenu • ogrodzenia i jego stanu • parkingu jego nawierzchni i utwardzenia

11.3. Cechy nieruchomości będącej przedmiotem szacowania

Nazwa cechy	Ocena cechy rynkowej
Lokalizacja	Średnia [1]
Sąsiedztwo i otoczenie	Średnia [1]
Kształt działki	Dobra [2]
Możliwości inwestycyjne	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Średnia [1]

Ocena danych cech zarówno nieruchomości wycenianej jak i nieruchomości porównywanych została dokonana i przyjęta na podstawie analizy poszczególnych składowych cech rynkowych. Większość przyznanych punktów stanów dla poszczególnej nieruchomości (bardzo dobra, dobra-stany pośrednie, średnia) w ramach danej cechy rynkowej przesądza o przyjętej ostatecznie ocenie tej cechy rynkowej.

11.4. Opis nieruchomości porównawczych

Nieruchomość Nr 1. Niemce	
Województwo	lubelskie
Powiat	lubelski
Gmina	Niemce
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w m. Niemce w jej północnej części. Składa się z jednej działki ewidencyjnej, kształtem przypominającej prostokąt.</p> <p>Działka niezagospodarowana, przygotowana do zabudowy. Dojazd poprzez inną działkę drogową.</p> <p>Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze - komercyjnym oraz pojedyncza zabudowa produkcyjna i usługowa.</p> <p>Częściowe uzbrojenie w media (w bezpośrednim sąsiedztwie).</p>
Lokalizacja ogólna	Dobra [2]
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra [2]
Kształt działki	Bardzo dobra [3]
Możliwości inwestycyjne	Średnia [1]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Nieruchomość Nr 2. Lubartów, Za Fabryką	
Województwo	lubelskie
Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubartowie w jej zachodniej części. Składa się z siedmiu działek ewidencyjnych, kształtem przypominającej prostokąt.</p> <p>Działki niezagospodarowane, przygotowane do zabudowy, we centralnej części posiadają nieliczne nasadzenia w postaci drzew.</p> <p>Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od wschodniej.</p>

Nieruchomość gruntowa zabudowana

	Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze - komercyjnym oraz grunty niezabudowane. Pełne uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3]
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra [2]
Kształt działki	Średnia [1]
Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra [3]
Powierzchnia działki	Średnia [1]

Nieruchomość Nr 3. Lubartów, Glinianki

Województwo	lubelskie
Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubartowie w jej zachodniej części. Składa się z pięciu działek ewidencyjnych, kształtem przypominającej prostokąt.</p> <p>Działki niezagospodarowane, przygotowane do zabudowy. Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od zachodniej.</p> <p>Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze - komercyjnym oraz grunty niezabudowane (po stronie zachodniej).</p> <p>Pełne uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).</p>
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3]
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra [3]
Kształt działki	Dobra [2]
Możliwości inwestycyjne	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Dobra [2]

Nieruchomość Nr 4. Szczekarków

Województwo	lubelskie
Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów

Nieruchomość gruntowa zabudowana

Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	<p>Nieruchomość zlokalizowana jest w m. Szczekarków w jej centralnej części. Składa się z pięciu działek ewidencyjnych, kształtem przypominającej prostokąt.</p> <p>Działki niezagospodarowane, przygotowane do zabudowy. Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od południowej.</p> <p>Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze – komercyjnym, zabudowa mieszkaniowa oraz grunty niezabudowane.</p> <p>Częściowe uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).</p>
Lokalizacja ogólna	Średnia [1]
Sąsiedztwo i otoczenie	Średnia [1]
Kształt działki	Średnia [1]
Możliwości inwestycyjne	Średnia [1]
Powierzchnia działki	Dobra [2]

11.5. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	39%	1	2	3	3	1
Sąsiedztwo i otoczenie	10%	1	2	2	3	1
Kształt działki	11%	2	3	1	2	1
Możliwości inwestycyjne	24%	2	1	3	2	1
Powierzchnia działki	16%	1	3	1	2	2
RAZEM	100%					

11.6. Obliczenie poprawek kwotowych

Nieruchomość gruntowa zabudowana

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Zakres cechy	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	39%	1	14,99 zł	-7,49 zł	-14,99 zł	-14,99 zł	0,00 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	10%	1	3,84 zł	-1,92 zł	-1,92 zł	-3,84 zł	0,00 zł
Kształt działki	11%	2	4,23 zł	-2,11 zł	2,11 zł	0,00 zł	2,11 zł
Możliwości inwestycyjne	24%	2	9,22 zł	4,61 zł	-4,61 zł	0,00 zł	4,61 zł
Powierzchnia działki	16%	1	6,15 zł	-6,15 zł	0,00 zł	-3,07 zł	-3,07 zł
RAZEM	100%		38,43 zł	-13,06 zł	-19,40 zł	-21,90 zł	3,65 zł
Ceny transakcyjne nieruchomości porównywanych [zł/1m2]				80,00 zł	70,78 zł	98,00 zł	59,57 zł
Poprawki kwotowe pomiędzy nieruchomością wycenianą a porównywanymi [zł/m2]				-13,06 zł	-19,40 zł	-21,90 zł	3,65 zł
Wartości uzyskane z porównań parami [zł/1m2]				66,94 zł	51,37 zł	76,10 zł	63,22 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej [zł/1m2]				64 zł			

11.7. Wartość rynkowa gruntu

Powierzchnia gruntu [m2]	21 500
--------------------------	--------

Wrn = Wj * pow.	1 376 000 zł
-----------------	---------------------

W_{RG} = 1.376.000 zł

Słownie: jeden milion trzysta siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych



12. Wynik końcowy wyceny

12.1. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

Lp.	Rodzaj szacowanej wartości	Wartość
1.	Wartość rynkowa nieruchomości	5 156 000 zł
2.	w tym wartość gruntu	1 376 000 zł

$W_{RN} = 5.156.000 \text{ zł}$

Słownie: pięć milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych



12.2. Wartość wycenianej nieruchomości przy założeniu, że dotychczasowy najemca nie opuści nieruchomości na dzień sprzedaży nieruchomości (licytacji/przetargu)

Zgodnie z pkt 6.1 Noty interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wydanej przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

„6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego „K” powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

Przedmiotem operatu jest nieruchomość gruntowa zabudowana funkcjonująca jako stacja paliw oraz hotel z restauracją. W związku z powyższym, że nieruchomość ma zostać zbyta w formie przetargowej, a dotychczasowy najemca może nie opuścić nieruchomości na dzień zbycia, fakt ten stanowił będzie ograniczenie w funkcjonowaniu w początkowym okresie, co wykracza poza stany brzegowe określone na podstawie próbki porównawczej. Z uwagi na powyższy fakt, zdecydowano się zastosować indywidualny współczynnik korekcyjny „K” przyjmując jego wartość na poziomie 0,975.

Mając na uwadze powyższe dokonano przeliczenia uzyskanej wartości nieruchomości wycenianej o indywidualny współczynnik korekcyjny „K” przy takim założeniu.

$W_{RN} = 5.027.000 \text{ zł}$

Słownie: pięć milionów dwadzieścia siedem tysięcy złotych



13. Spełnienie wymogów art. 319 ust. 4 Prawa Upadłościowego

Art. 319 PrUp.

„4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.”.

„Zgodnie z art. 320 ust. 3 PrUp: „Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego przepisy art. 317 ust. 3 i art. 319 stosuje się odpowiednio”.

Analiza zapisów Księgi wieczystej nieruchomości LU1A/00045328/2 zakresie spełnienia wymogów, o których mowa powyżej.

Lp.	Nazwa	Występują [Tak/Nie] Treść	Pozostawanie w mocy po sprzedaży prawa własności
1.	Hipoteka	<p>Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 5.000.000 zł Wierzytelność: spłata kredytu Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA</p> <p>Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 4.000.000 zł Wierzytelność: kredyt Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA</p> <p>Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 586.906,50 zł Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty Wierzyciel hipoteczny: Neptun Sp. z o.o.</p> <p>Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 74.409,77 zł Wierzytelność: należność główna z tytułu niezapłaconego podatku, odsetki od należności głównej oraz koszty postępowania egzekucyjnego Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego Warszawa Targówek</p>	Nie

2.	Zastaw	Nie	-
3.	Zastaw rejestrowy	Nie	-
4.	Zastaw skarbowy	Nie	-
5.	Hipoteka morska	Nie	-
6.	Inne prawa i roszczenia	<p><u>Ograniczone prawo rzeczowe</u></p> <p>Służebność przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, polegająca na umożliwieniu spółce korzystania z urządzeń elektroenergetycznych w postaci linii nn/ niskiego napięcia /oraz dwóch słupów , znajdujących się na działkach za nr 297, 298, 299, 300 we wsi Mieczysława, przy czym powierzchnia działek zajętych przez te urządzenia wynosi 79/ siedemdziesiąt dziewięć/ całych 03/100 metra kwadratowego- zgodnie z załącznikiem graficznym zaznaczonym kolorem czerwonym karta akt numer 80</p> <p><u>Przedmiot wykonania</u></p> <p>Działki nr 297, 298, 299 i 300 położone we wsi Mieczysława</p> <p><u>Osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną</u></p> <p>PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna, Lublin, Ulica Garbarska Nr 21 A</p>	<p>Tak</p> <p>(podstawa prawna art. 313 ust. 3 zd. 1 PrUp).</p>
7.	Inne prawa i roszczenia	<p><u>Roszczenie</u></p> <p>Roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz Romana i Jolanty małż. Pacek po dokonaniu przez nich zapłaty wynagrodzenia w kwocie 2.300.000,00 zł oraz pozostałych kosztów na rzecz spółki pod firmą M&M Pro Investment spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie do dnia 28 kwietnia 2027 roku</p>	<p>Nie. Najpóźniej do dnia zatwierdzenia planu podziału środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości. Po tym czasie podlegał będzie wykreśleniu</p> <p>Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością wynikające z orzeczeń sądowych wydanych na potrzeby zabezpieczenia roszczeń – w tym ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Romana Packa podlegają wykreśleniu z księgi wieczystej z uwagi na skutki sprzedaży egzekucyjnej.</p>

14. Wnioski i uzasadnienie

1. Tak określona wartość nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych.
2. Jej wartość jednostkowa jest poniżej wartości średniej ze zbioru transakcji, które były brane do porównań. Spowodowane jest to głównie faktem: położenia, wielkością działki, stanem technicznym zabudowań oraz możliwością zagospodarowania. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.
3. Oszacowanie wartości nieruchomości z wykorzystaniem podejścia porównawczego zgodnie z zakresem wyceny zestawiono w tabelach będących w treści operatu. W procesie wyceny dokonano analizy obejmującej sytuację gospodarczą, otoczenia oraz rynku w których zlokalizowane są obiekty wchodzące w zakres opracowania, analizy stanu nieruchomości oraz analizy cech nieruchomości podobnych. Obliczeń dokonano z uwzględnieniem wyłonionych cech wpływających na kształtowanie wysokości cen nieruchomości tego typu, które zostały zaprezentowane w pkt 9.2. Oszacowana wartość nieruchomości pozostaje w relacji z rynkiem i prezentuje poziom ceny jednostkowej zbliżony do wartości średniej występującej na lokalnym rynku nieruchomości.
4. Określenie wartości przedmiotu opinii nastąpiło zgodnie z metodologią dedykowaną wycenie tego typu składników. Określona na podstawie przeprowadzonej procedury wyceny wartość jest wynikiem analizy właściwego rynku sprzedaży nieruchomości podobnych. Każda obliczona wartość jednostkowa przedmiotu wyceny odpowiada przeciętnym cenom podobnych nieruchomości mieszcząc się w typowym przedziale zmienności średniej arytmetycznej wyznaczonym przez odchylenie standardowe cen nieruchomości zawartych w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Mając na uwadze powyższe, określoną wartość należy uznać za uzasadnioną na tle analizy przeprowadzonej w niniejszej opinii, odwzorowującą aktualny stan rynku stosowny dla przedmiotu opinii. Określona wartość przedmiotu wyceny uwzględnia stan nieruchomości oraz cechy i walory techniczno – użytkowe, a w szczególności cel sporządzenia opinii mogąc tym samym służyć jako podstawa ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.
5. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
 - a. upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - b. kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
 - c. strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

6. Uzyskana w toku wyliczeń wartość nieruchomości nie jest gwarancją sprzedaży przedmiotu szacowania za określona cenę.
7. Wycena nie uwzględnia możliwych w przyszłości zmian cen na rynku nieruchomości w związku z aktualną sytuacją w kraju i na świecie.

15. Klauzule i zastrzeżenia

1. Wycena sporządzona została zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Ustalona wartość nie obejmuje podatku i opłat związanych z jej sprzedażą, w tym podatku VAT.
3. Wycena nie jest ekspertyzą stanu technicznego budynków i budowli.
4. Wycena nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w pkt. 2.
5. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskane informacje stanowią tajemnicę zawodową.
6. Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte.
7. Wartość nieruchomości została wyznaczona dla sposobu użytkowania, według stanu, cen, popytu i podaży na rynku na datę wyceny. Wycena nie uwzględnia zatem ewentualnej zmiany wartości nieruchomości, mogącej nastąpić w przyszłości, na skutek np. zmiany funkcji, zmiany podaży i popytu itp.
8. Wycena opiera się na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
9. Wykonujący przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, nie przyjmuje odpowiedzialności wobec osób trzecich.

16. Załączniki

1. Wypis z rejestru gruntów
2. Mapa ewidencyjna
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Wydruk księgi wieczystej
5. Ubezpieczenie OC. Uprawnienia rzeczoznawcy

Załącznik 1. Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA LUBARTOWSKI

21-100 LUBARTÓW
ul. Słowackiego 8
tel. 81 855-28-65

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GEO.6621.011.230.2023

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : LUBARTOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 060807_2 LUBARTÓW

Obręb : 0010 MIECZYŚLAWKA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.04.2023

Jednostka rejestrowa : G.185

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	M&M PRO INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KONDRATOWICZA 18/216; 03-285 WARSZAWA;	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
296/3	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0471	0.0471	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.296/3						
296/4	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0829	0.0829	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.296/4						
296/5	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0099	0.0099	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.296/5						
296/6	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.1501	0.1501	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831.

Strona: 1

						37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.296/6						
297/1	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0053	0.0053	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.297/1						
297/2	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.1147	0.1147	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.297/2						
298/1	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0085	0.0085	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.298/1						
298/2	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.2015	0.2015	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.298/2						
299/1	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0311	0.0311	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.299/1						

299/2	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.6989	0.6989	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.299/2						
300/1	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.0006	0.0006	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.300/1						
300/2	WŚ.MIECZYŚLAWKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.7994	0.7994	AN 7006/2011 AN REP A 1259/2017 DEC. RG. 6831. 37.2012.2014 LU1A/00045328/2
Id działki: 060807_2.0010.300/2						

Razem powierzchnia działek :

2.1500 ha

Słownie : dwa ha. jeden tysiąc pięćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.04.2023

Sporządził : Marek Winiarski

z up. STAROSTY
Marek Winiarski
Inspektor w Wydziale Geodezji
Kartografii, Katastru i Nieruchomości
03.04.2023
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

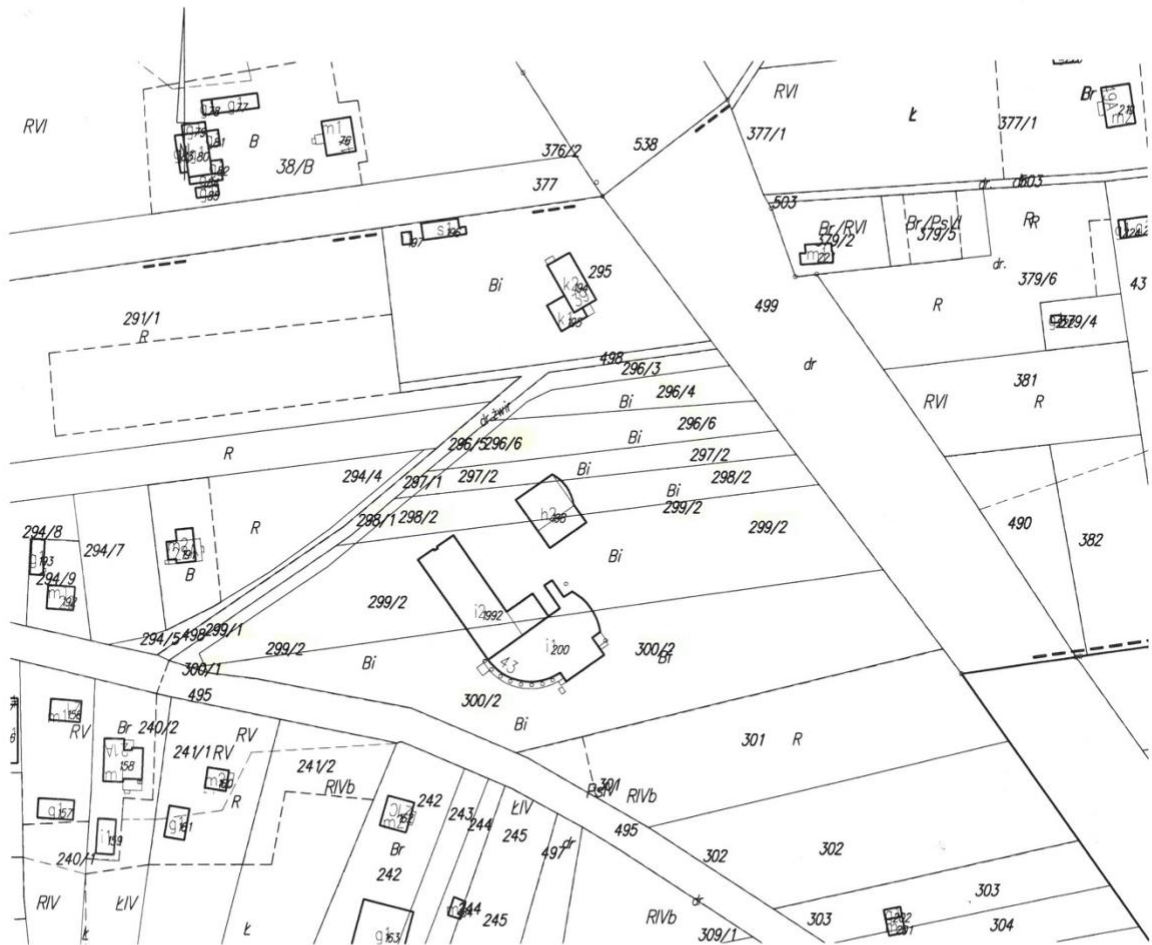
Załącznik 2. Mapa ewidencyjna

Województwo: lubelskie
Powiat: lubartowski
STAROSTA LUBARTOWSKI
(nazwa organu wydającego dokument)
Nr kancelaryjny: GEO.6621.011.230.2023

Jednostka ewidencyjna: G.LUBARTÓW
Obręb ewidencyjny: 0010 - MIECZYŚLAWKA

MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:2000



Sporządził: Marek Winiarski

z up. STAROSTY
Marek Winiarski
Marek Winiarski
Inspektor w Wydziale Geodezji
3.04.2023 r. ..Kartografii, Katastru i Nieruchomości
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 3. Dokumentacja fotograficzna









