Kontakt:

TOLEMA Wyceny.
ul. Zdrojowa 13, 05-600 Grójec
NIP: 686-113-39-29

Tel: 737-535-554
www.tolema.pl; www.operat24.pl
info@tolema.pl; info@operat24.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomość gruntowa zabudowana o nr. ewidencyjnym 932 oraz 933 położona w miejscowości Lubartów, 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 wierzytelności 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	Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 932 i 933 oraz posadowionych na niej budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności położonej w miejscowości Lubartów, powiat lubartowski, województwo lubelskie. Nr obrębu: 0007 Śródmieście Powierzchnia gruntu: 1.1731 ha Nr księgi wieczystej: LU1A/00049170/7
2.	Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.
3.	Metoda wyceny	Podejście mieszane – metoda kosztów likwidacji.
4.	Wartość nieruchomości	**W_N = 795.000 zł** *Słownie: siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych*
5.	Data sporządzenia wyceny	22 maja 2023 roku
6.	Podpis	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TOMASZ ZIEMBICKI 05-600 GRÓJEC UL. SŁOWACKIEGO 81 M. 17 TEL. 737-535-554 (5676) UPRAWNIENIA NR 6031 RECOGNISED REV Tomasz Ziembicki REV-PL/PFVA/2026/2 EUROPEAN VALUER

Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4
   1.1. PRZEDMIOT WYCENY 4
   2.1. ZAKRES WYCENY 4
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY 4
3. OKREŚLENIE PODSTAW FORMALNYCH ORAZ ŹRÓDEŁ DANYCH 4
   3.1. PODSTAWA FORMALNA 4
   3.2. PODSTAWY PRAWNE 5
   3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE I METODYCZNE 5
   3.4. ŹRÓDŁA INFORMACJI 6
   3.5. INFORMACJE DODATKOWE 6
4. USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI 6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 7
   5.1. STAN PRAWNY 8
   5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI 10
   5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY CZĘŚCI SKŁADOWYCH 11
   5.4. STAN OTOCZENIA 16
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY 19
   7.1. DANE MAKROEKONOMICZNE 19
   7.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI 22
   7.3. LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI 23
8. PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA 26
   8.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI 26
   8.2. WYBÓR WŁAŚCIWEGO PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA 27
9. OBLICZENIA WARTOŚCI GRUNTU 31
   9.1. OKREŚLENIE TRENDU ZMIANY CEN ORAZ CECH RYNKOWYCH 31
   9.2. ZESTAWIENIE PORÓWNYWANYCH NIERUCHOMOŚCI 33
   9.3. CECHY NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SZACOWANIA 35
   9.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH 36
   9.5. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ 38
   9.6. OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH 38
   9.7. WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU 39
11. OBLICZENIA WARTOŚCI KOSZTÓW LIKWIDACJI 40
   11.1. WARTOŚĆ POZOSTAŁYCH PO ROZBIÓRCE MATERIAŁÓW 41
   11.2. WARTOŚĆ MATERIAŁÓW Z ODZYSKU W_M 41
   11.3. OKREŚLENIE KOSZTÓW ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH K_{RO} 42
   11.4. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI OPŁAT ZA SKŁADOWANIE O_S 42
   11.5. KOSZTY LIKWIDACJI OGÓŁEM 42
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY 43
13. SPEŁNIENIE WYMOGÓW ART. 319 UST. 4 PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO 44
14. WNIOSKI I UZASADNIENIE 45
15. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 46
16. ZAŁĄCZNIKI 47

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 932 i 933 oraz posadowionych na niej budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności położonej w miejscowości Lubartów, powiat lubartowski, województwo lubelskie.

Nr obrębu: 0007 Śródmieście.

Powierzchnia gruntu: 1.1731 ha.

Nr księgi wieczystej: LU1A/00049170/7.

2.1. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 932 i 933 oraz posadowionych na niej budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności stanowiącego przedmiot wyceny.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym 932 i 933 oraz posadowionych na niej budynków i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

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 Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Nota Interpretacyjna N1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
3. J. Dydenko (red.): Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. Wolters Kluwer. Warszawa 2015 rok.
4. Z. Małecki: Rzeczoznawca 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. M. Prystupa: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu kosztowym.* Almamer Szkoła Wyższa. Warszawa 2012.
9. J. Brzozowski (red.): *Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości. Metodologia, zużycie obiektów, przykłady*. Wacetob Sp. z o.o. Wyd II. Warszawa 2012.
10. Publikacje, informacje i biuletyny SEKOCENBUD. 2022 rok.
11. Scalone normatywy do wyceny Budynków i Budowli. Wacetob Sp. z o.o. Warszawa IV kw. 2022.
12. Wycena budynków. Baza danych do metody odtworzeniowej. Wacetob Sp. z o.o. Warszawa 2019.

13. Biuletyn Cen obiektów budowlanych BCO. cz. II. Obiekty inżynieryjne. Tabele cen. IV kwartał 2022 roku. Wydawnictwo Sekocenbud.
14. 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 budynków i budowli tj. projektów budowlanych, pozwoleń na budowę, pozwoleń na użytkowanie, protokołów z przeglądów okresowych, zestawienia powierzchni poszczególnych budynków, wysokości przychodów, wysokości kosztów ponoszonych na utrzymanie (zarządzanie, opłaty, podatki, ochrona, media, remonty itp.).

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. *„Ilekroć 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 wyrysów 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/00049170/7. 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: Lubartów Numer działki: 932 Nazwa obrębu: Śródmieście Sposób korzystania: działka zabudowana Numer działki: 933 Nazwa obrębu: Śródmieście Sposób korzystania: działka zabudowana Obszar łącznie: 1.1731 ha
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Prawo użytkowania wieczystego Okres użytkowania: 2100.02.14 Sposób korzystania: działka zabudowana w wieczystym użytkowaniu
Dział II - Własność	Właściciele: Gmina Miasto Lubartów Wielkość udziału: 1/1 Użytkownik wieczysty: M&M Pro Investment Sp. z o. o. KRS: 0000673633
Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia	Roszczenie. Roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość 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 Ostrzeżenie (2 wpisy). Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wobec udzielenia zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania nieruchomości. Ostrzeżenie. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wobec udzielenia zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania i obciążania nieruchomości. Ostrzeżenie. Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Romana Packa prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą PHU INWOD Roman Pacek

Dział IV - Hipoteka	1. Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 214.841,98 zł Wierzytelność: spłata kredytu Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie Inspektorat w Lubartowie 2. Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 2.000.000 zł Wierzytelność: kredyt Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA 3. Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 5.738.789,20 zł Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty Wierzyciel hipoteczny: Neptun Sp. z o.o.

Stan prawny wynikający z wypisu z rejestru gruntów

Województwo:	lubelskie
Powiat:	Lubartów
Nr obrębu:	0007 Śródmieście
Jednostka rejestrowa:	G.687
Nr działki:	**932**
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	1.0538 ha
Nr działki:	**933**
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.1203 ha

Właściciel: M&M Pro Investment Sp. z o.o.

5.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

Opisywana zabudowana nieruchomość gruntowa składa się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki 932 i 933, położona jest w miejscowości Lubartów w jej centralnej części, przy Al. Tysiąclecia, która łączy ul. Lubelską z ul. Krańcową.

Nieruchomość oddalona jest w odległości ok. 500 km od ścisłego centrum miasta Lubartów, które to znajduje się po stronie północno – wschodniej. Nieruchomość posiada powierzchnię wynoszącą 1.1731 ha i stanowią jedną całość gospodarczą i funkcjonalną. Nieruchomość posiada nieregularny kształt wieloboku kształtem przypominający wydłużony prostokąt. W południowej części nieruchomości znajduje się 10 budynków, a w północnej 11 budynków.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się Al. Tysiąclecia z której są dwa bezpośrednie wjazdy. Jeden po stronie wschodniej, a drugi po stronie zachodniej. Ulica - Al. Tysiąclecia jest w dobrym stanie technicznym, wykonana z nawierzchni bitumicznej, wzdłuż drogi po obu jej stronach są chodniki dla pieszych. Na tym odcinku droga jest oświetlona. Wjazdy na nieruchomość znajdują się od strony północnej od ulicy, są one wystarczające, szerokie i utwardzone. Główny wjazd znajduje się po stronie wschodniej. Niewielki parking dla klientów i pracowników – samochodów osobowych znajduje się przy budynku głównym biurowo – administracyjnym. Ponadto istnieje możliwość parkowania w obrębie całej nieruchomości, miejsca nie są wyznaczone. Stan techniczny parkingu jest zły. Parking i przejazd przez nieruchomość jest w części utwardzony (żwir, nawierzchnia bitumiczna, płyty betonowe i kostka brukowa betonowa) i biegnący wzdłuż nieruchomości. Nieruchomość w obecnym stanie zagospodarowania nie posiada potencjału rozwojowego.

W bezpośrednim sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po stronie północnej i zachodniej oraz mieszkaniowa wielorodzinna po stronie południowo-wschodniej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się sklep, klasztor zakonny, szkoła podstawowa nr 1, bank, drukarnia. W dalszym sąsiedztwie po stronie zachodniej rozpoczynają się tereny przemysłowe. Intensywność zabudowy duża, szczególnie w odniesieniu do domów jednorodzinnych.

Nieruchomość ogrodzona jest ogrodzeniem stałym z każdej strony. Od strony południowej ogrodzenie wykonane jest z paneli metalowych. Stan techniczny ogrodzenia określony został jako zły, do rozbiórki. Na działce znajdują się pojedyncze drzewa po stronie zachodniej. Teren nie jest urządzony, zaniedbany i od kilku lat użytkowany bardzo sporadycznie. W części centralno-zachodniej znajduje się sporej wielkości pryzma usypana z ziemi i gruzu budowlanego.

Zauważalna jest spora deniwelacja terenu biegnąca ze wschodu na zachód. Mogą występować miejscowe podtopienia i zalania pochodzące z wód opadowych i przelewania się wody z ulicy na nieruchomość.

Działki uzbrojone są w następującą infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną przyłączem z sieci napowietrznej NN, wody zimnej z sieci miejskiej, wody ciepłej z kotła dwubiegowego, grzewczą c.o. z własnej kotłowni rozprowadzaną metodą grzejników wodnych (dotyczy tylko budynku głównego).

Wg uzyskanych informacji nieruchomość jest przedmiotem najmu, który dobiega końca. Rzeczoznawca nie uzyskał informacji o przychodach i kosztach z tym związanych.

5.3. Stan techniczno-użytkowy części składowych

Nieruchomość zabudowana jest 20 budynkami pełniącymi funkcje biurowe oraz magazynowo – produkcyjne. Budynki te w większości są połączone z sobą i w przeszłości tworzyły funkcjonalną całość.

Mapa 1. Rozmieszczenie budynków na nieruchomości

Przez kilkadziesiąt lat nieruchomość użytkowana była przez Przedsiębiorstwo Remontowo – Budowlane REMBUD i jego poprzednika prawnego. Rok budowy budynków to lata przedwojenne. W Rejestrze budynków prowadzonym przez Starostę Lubartowskiego brak informacji o latach budowy. Nieruchomość od kilku lat jest nieużytkowana. Brak informacji o ewentualnych najemcach.

Zestawienie budynków i budowli oraz innych naniesień

Budynek nr 1/932. Wiata magazynowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 108 m2

Wiata parterowa, niepodpiwniczona, wykonana z blachy ocynkowanej. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Brak okien. Brak utwardzonej podłogi. Brak instalacji technicznych. Stan techniczny określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 2/934. Wiata magazynowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 73 m2

Wiata parterowa, niepodpiwniczona, wykonana z blachy ocynkowanej. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Brak okien. Brak utwardzonej podłogi. Brak instalacji technicznych. Stan techniczny określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 3/932. Warsztatowo-produkcyjny

Powierzchnia zabudowy wynosi: 430 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach jednospadowy, kryty papą. Konstrukcja żelbetowa na ramach stalowych. Stolarka okienna drewniana, drzwiowa metalowa. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa i kanał do naprawy samochodów. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 4/932. Przybudówka magazynowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 103 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, ściany wykonane z blachy. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna metalowa. Drzwi wejściowe drewniane. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 5/932. Warsztat samochodowy

Powierzchnia zabudowy wynosi: 275 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Konstrukcja żelbetowa na ramach stalowych. Stolarka okienna i drzwiowa metalowa. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa i kanał do naprawy samochodów. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 6/932. Magazyn

Powierzchnia zabudowy wynosi: 179 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka i blachy. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz budynku ściany w części wykonane z tynków kat. I. W części z blachy. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 7/932. Przybudówka magazynowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 7 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, ściany wykonane z blachy. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna metalowa. Brak drzwi wejściowych. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 8/932. Magazyn

Powierzchnia zabudowy wynosi: 102 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa metalowa. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 9/932. Zaplecze dla pracowników

Powierzchnia zabudowy wynosi: 33 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 10/932. Magazynowo-garażowy

Powierzchnia zabudowy wynosi: 13 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 11/932. Administracyjno – biurowy

Powierzchnia zabudowy wynosi: 330 m2

Budynek parterowy, w części podpiwniczony, murowany z pustaka, ocieplony. Dach dwuspadowy, kryty blachodachówką. Stolarka okienna wykonana z PCV. Drzwi wewnętrzne płytowe. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. III. Na podłogach i w sanitariatach gres. W kuchni na ścianach płytki ceramiczne. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako średni – do kapitalnego remontu lub wyburzenia.

Budynek nr 12/932. Magazynowo-garażowy

Powierzchnia zabudowy wynosi: 61 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka oraz w części z blachy. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Brak niektórych okien. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 13/932. Magazynowo-garażowy

Powierzchnia zabudowy wynosi: 58 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Brak niektórych okien. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 14/932. Stolarnia

Powierzchnia zabudowy wynosi: 285 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Konstrukcja żelbetowa na ramach stalowych. Stolarka okienna i drzwiowa metalowa oraz drewniana. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 15/932. Szatnia dla pracowników

Powierzchnia zabudowy wynosi: 140 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach dwuspadowy, kryty papą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa, podłogi drewniana, linoleum. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 16/932. Magazynowo-garażowy

Wyburzony.

Budynek nr 17/932. Stróżówka

Powierzchnia zabudowy wynosi: 10 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 1/933. Wiata garażowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 309 m2

Wiata parterowa, niepodpiwniczona, wykonana z blachy ocynkowanej. Dach jednospadowy, kryty blachą. Brak okien. Brak utwardzonej podłogi. Brak instalacji technicznych. Stan techniczny określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 2/933. Wiata garażowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 188 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, murowany z pustaka. Dach dwuspadowy, kryty blachą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz budynku ściany wykonane z tynków kat. I. Na podłogach posadzka betonowa. Instalacje techniczne nadają się do wymiany. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 3/933. Przybudówka magazynowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 35 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, ściany wykonane z pustaka i blachy. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna metalowa. Brak drzwi wejściowych. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Budynek nr 4/933. Przybudówka magazynowa

Powierzchnia zabudowy wynosi: 83 m2

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, ściany wykonane z pustaka i blachy. Dach jednospadowy, kryty blachą. Stolarka okienna metalowa. Brak drzwi wejściowych. Stan techniczny budynku określony jako zły – do wyburzenia.

Łączna powierzchnia zabudowy wynosi: **2.822 m2**

Ogólnie zabudowania są w złym stanie technicznym. Zalecanie ich wyburzenie.

5.4. Stan otoczenia

Lubartów to miasto położone w województwie lubelskim, w Polsce. Według danych z 2021 roku, liczyło około 12,8 tysięcy mieszkańców. Miasto leży na wschodnim krańcu Równiny Łukowskiej, nad rzeką Bystrzycą. Lubartów jest siedzibą powiatu lubartowskiego oraz gminy Lubartów. Historia Lubartowa sięga XVI wieku, kiedy to miasto było siedzibą hetmana polnego koronnego, Stanisława Żółkiewskiego. W okresie późniejszym Lubartów był ważnym ośrodkiem rzemieślniczym oraz handlowym, co przyczyniło się do rozwoju miasta.

Obecnie Lubartów to miasto rozwijające się dynamicznie, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą oraz z licznymi instytucjami kulturalnymi i sportowymi. W mieście znajduje się m.in. ratusz, kościół św. Wojciecha, pałac Branickich, a także liczne parki i tereny rekreacyjne. Lubartów jest także znany z organizowanych corocznie Festiwali Lubartowskich, które przyciągają do miasta tysiące turystów.

Powierzchnia miasta Lubartów wynosi około 22,8 km². Według danych z 2021 roku, liczba ludności miasta wynosiła około 12,8 tysięcy mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi zatem około 561 mieszkańców na km². W strukturze wiekowej mieszkańców miasta w 2021 roku dominowali ludzie w wieku produkcyjnym, czyli między 18 a 64 rokiem życia, którzy stanowili około 63,2% populacji. Dzieci i młodzież w wieku do 17 lat stanowiły około 17,4% populacji, natomiast osoby w wieku 65 lat i powyżej stanowiły około 19,4% populacji.

Lubartów jest siedzibą powiatu lubartowskiego, którego powierzchnia wynosi około 1,3 tysiąca km², a liczba ludności wynosi około 72,3 tysiące mieszkańców (stan na rok 2021).

Przemysł w Lubartowie skupia się głównie na produkcji mebli, wyrobów metalowych oraz materiałów budowlanych. W mieście działają także liczne firmy handlowe, usługowe oraz sektor gastronomiczny. W Lubartowie działa kilka firm przemysłowych, które produkują między innymi meble, konstrukcje stalowe, materiały budowlane, a także artykuły spożywcze i napoje. W mieście znajdują się również mniejsze zakłady rzemieślnicze, które zajmują się produkcją wyrobów z drewna, ceramiki oraz biżuterii.

Warto także wspomnieć, że Lubartów jest zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie jednego z największych centrów przemysłowych w Polsce, jakim jest Lublin. W bezpośrednim otoczeniu Lublina działają zakłady przemysłowe z różnych branż, w tym produkcji motoryzacyjnej, chemicznej, spożywczej czy farmaceutycznej.

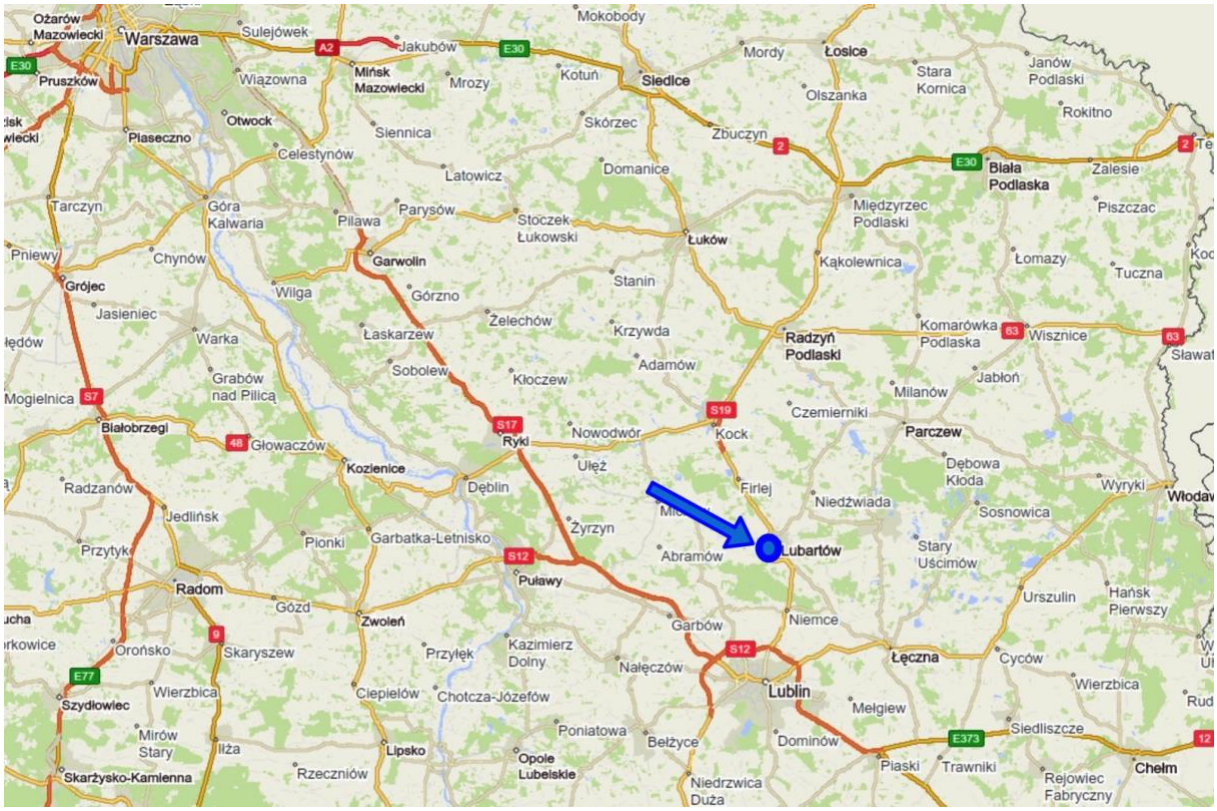
Lubartów jest zatem atrakcyjnym miejscem dla inwestorów, którzy szukają lokalizacji dla swoich przedsiębiorstw w regionie lubelskim. Władze miasta aktywnie poszukują

inwestorów i oferują korzystne warunki inwestycyjne oraz wsparcie dla nowych przedsiębiorstw.

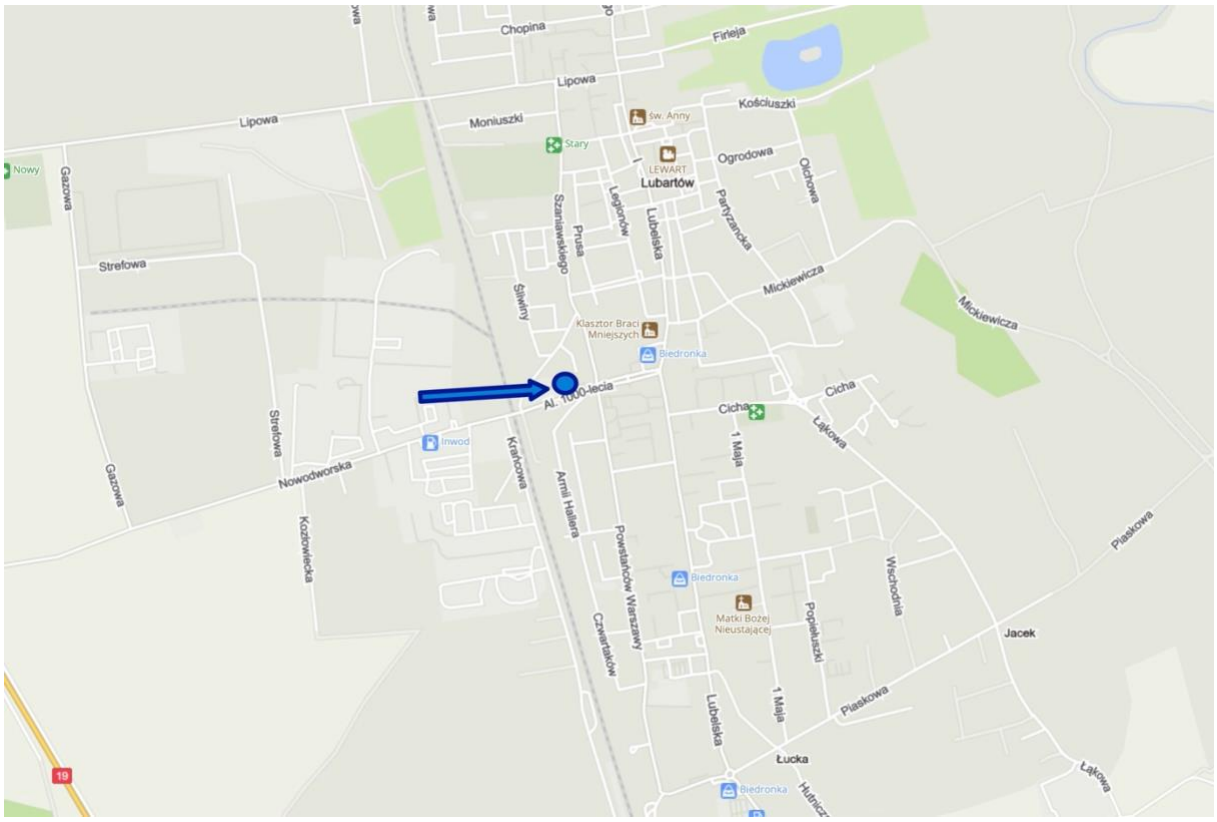
SSE Lubartów, czyli Specjalna Strefa Ekonomiczna Euro-Park Mielec Subzone Lubartów, to strefa ekonomiczna położona w Lubartowie i jego okolicach, w województwie lubelskim. SSE Lubartów została utworzona w 2007 roku i obejmuje obszar o powierzchni 22,2 hektarów. W ramach SSE Lubartów inwestorzy mają dostęp do korzystnych warunków inwestycyjnych, m.in. zwolnienia z podatku dochodowego CIT oraz możliwości uzyskania pomocy finansowej na rozwój działalności. SSE Lubartów jest skoncentrowana przede wszystkim na przemysłowej produkcji mebli, a także na produkcji materiałów budowlanych, wyrobów z tworzyw sztucznych, a także usługach logistycznych. W SSE Lubartów swoje zakłady mają już inwestorzy tacy jak BOMAX Sp. z o.o., który zajmuje się produkcją mebli tapicerowanych, a także MAX-MEBLE Sp. z o.o., specjalizujący się w produkcji mebli biurowych i hotelowych. SSE Lubartów oferuje również tereny inwestycyjne dla nowych firm, które chcą rozpocząć swoją działalność w regionie lubelskim.

SSE Lubartów jest jednym z wielu podobnych obszarów inwestycyjnych w Polsce, które mają na celu przyciągnięcie nowych inwestycji i stworzenie nowych miejsc pracy. Strefy ekonomiczne oferują korzystne warunki inwestycyjne oraz dostęp do specjalistycznej infrastruktury, co przyciąga inwestorów i pozytywnie wpływa na rozwój gospodarczy regionu.

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.

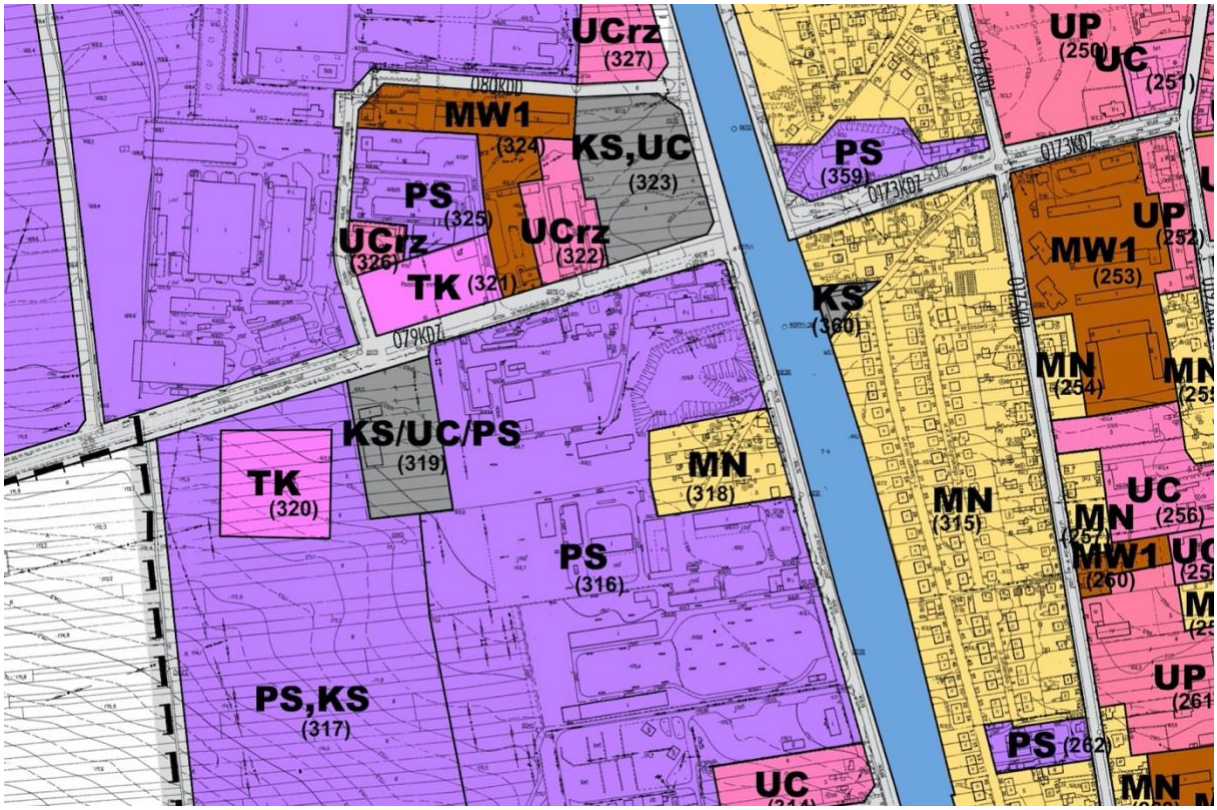
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust.2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”

<u>Uwarunkowania planistyczne</u>

Dla opisywanej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zatwierdzony jest on uchwałą Nr XLIII/321/06 Rady Miasta Lubartów z dnia 9 października 2006 roku.

Opisywana nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych jako **Ps – obszar produkcji i zaplecza technicznego (ok. 68%) oraz 0173 KDZ – obszar tras komunikacyjnych (ok. 32%).**

Mapa 4. Fragment załącznika graficznego mpzp



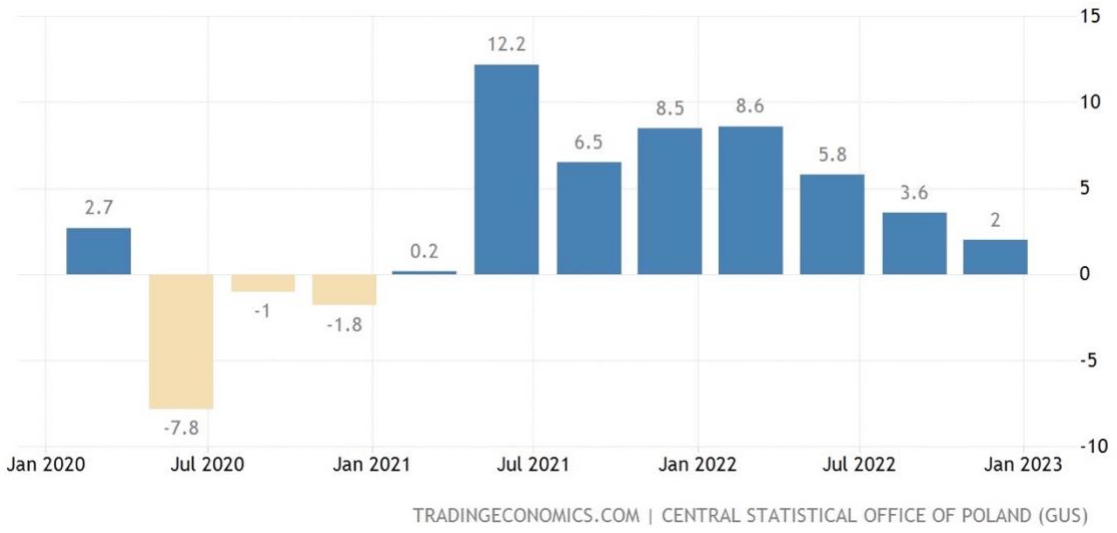
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dla potrzeb wyceny określono:

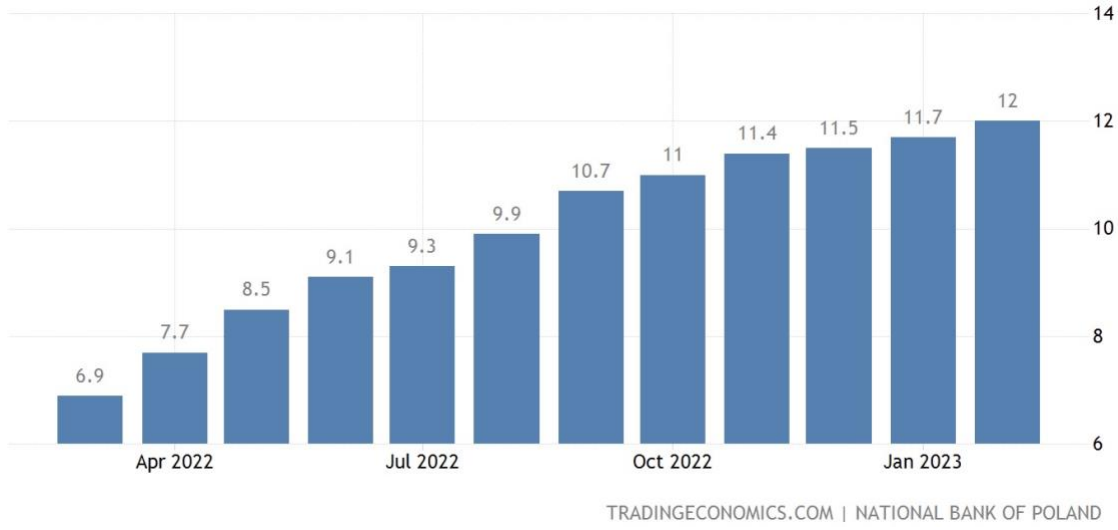
1. Rynek lokalny: rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
2. Obszar rynku: gmina Lubartów.
3. Okres badania cen: rozpatrywane transakcje były realizowane w okresie od 1Q2021 do dnia wyceny.

7.1. Dane makroekonomiczne

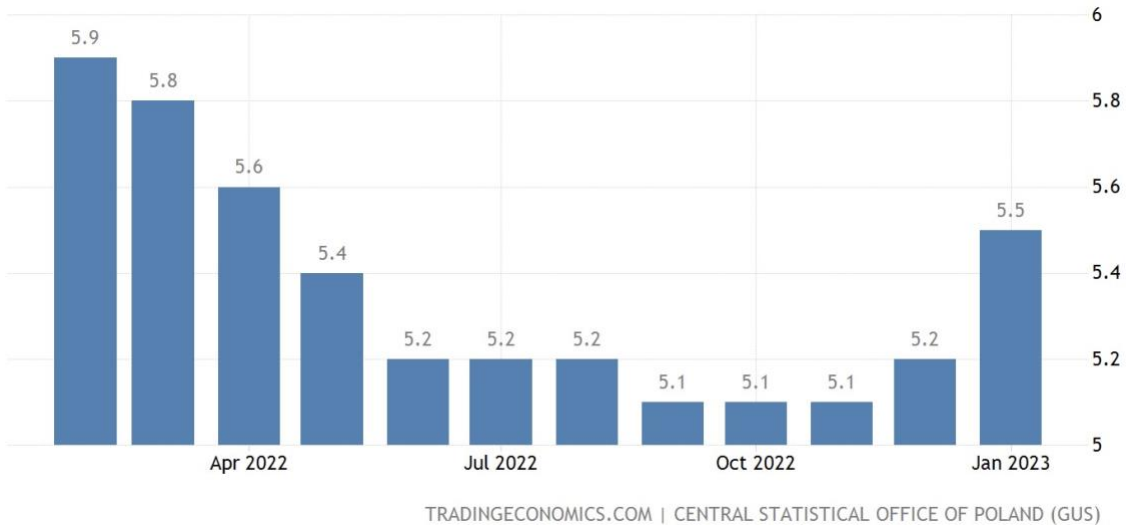
Wykres 1. Roczne tempo wzrostu PKB



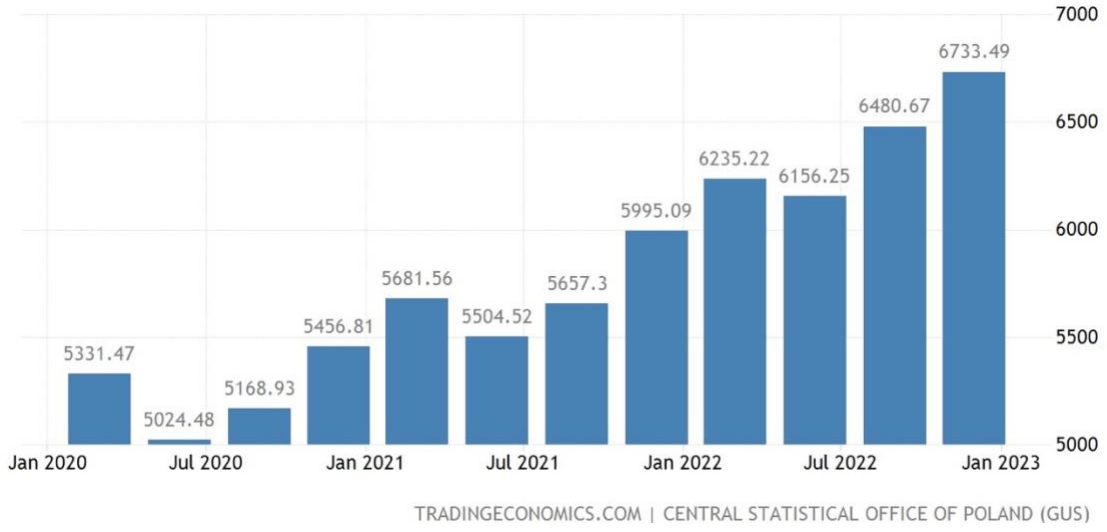
Wykres 2. Inflacja bazowa



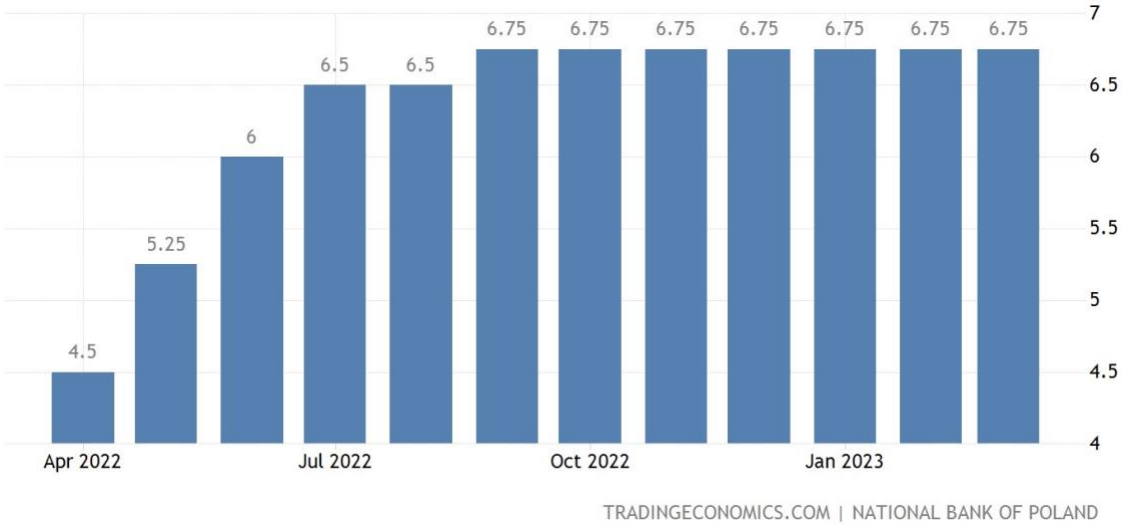
Wykres 3. Stopa bezrobocia



Wykres 4. Przeciętne wynagrodzenia

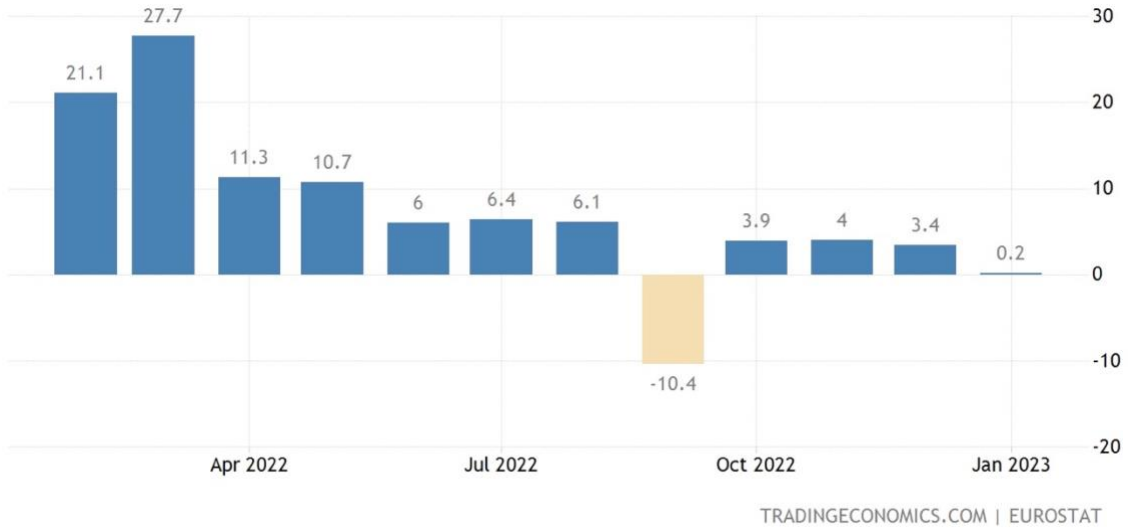


Wykres 5. Stopy procentowe



Wykres 6. Koniunktura w przemyśle

Wykres 7. Produkcja budowlana



7.2. Rynek nieruchomości

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce jest stosunkowo rozwinięty i zróżnicowany. Polska posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę transportową i energetyczną oraz korzystne warunki geograficzne, co sprawia, że wiele firm decyduje się na ulokowanie swoich zakładów produkcyjnych w kraju. Ceny nieruchomości produkcyjnych w Polsce zależą od wielu czynników, takich jak lokalizacja, powierzchnia, stan techniczny i dostępność mediów. W większych miastach, szczególnie w centrach biznesowych, ceny nieruchomości produkcyjnych są stosunkowo wysokie, ale w mniejszych miastach i na przedmieściach można znaleźć tańsze oferty.

W ostatnich latach rynek nieruchomości tego typu przyciągnął zainteresowanie inwestorów zagranicznych, którzy widzą duży potencjał w rozwijającej się gospodarce kraju i jego dogodnym położeniu geograficznym. W związku z tym, wiele nowych obiektów produkcyjnych powstaje w Polsce, a ceny nieruchomości produkcyjnych mogą w przyszłości wzrosnąć. W 2020 roku, wartość inwestycji w sektorze nieruchomości komercyjnych w Polsce wyniosła około 7,5 mld euro. W tym samym czasie, rynek nieruchomości przemysłowych i magazynów w Polsce zanotował wynajem i sprzedaż powierzchni wynoszących 5,2 mln mkw. Warto zaznaczyć, że w ostatnich latach w Polsce obserwuje się wzrost inwestycji w sektorze nieruchomości produkcyjnych, a wiele firm zdecydowało się na inwestycje w Polsce, ze względu na korzystne warunki geograficzne i polityczne oraz relatywnie niskie koszty pracy.

Perspektywy przed rynkiem nieruchomości produkcyjnych w Polsce wydają się być pozytywne, zwłaszcza w kontekście szybko rozwijającej się gospodarki kraju i dynamicznie zmieniającego się krajobrazu biznesowego. Wraz z rozwojem nowoczesnych technologii i zmieniającymi się wymaganiami rynku, coraz więcej firm

będzie potrzebowało nowoczesnych obiektów produkcyjnych i magazynów, co zwiększy popyt na nieruchomości przemysłowe i magazynowe. Ponadto, Polska znajduje się w centralnej części Europy, co sprawia, że jest atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności na skalę międzynarodową. Coraz więcej firm zagranicznych decyduje się na ulokowanie swoich zakładów produkcyjnych w Polsce, co wpłynie na zwiększenie popytu na nieruchomości produkcyjne.

Warto również zauważyć, że w Polsce prowadzone są intensywne inwestycje infrastrukturalne, w tym rozbudowa dróg, portów lotniczych, a także sieci kolejowej, co przyczyni się do poprawy dostępności i atrakcyjności lokalizacji dla firm produkcyjnych. Wszystko to składa się na pozytywne perspektywy przed rynkiem nieruchomości produkcyjnych w Polsce, co może przyczynić się do dalszego rozwoju sektora w przyszłości.

Nie bez znaczenia dla tego typu rynku nieruchomości jest obecna polityka stóp procentowych w kraju. Po pierwsze, wysokie stopy procentowe oznaczają, że koszt kredytu hipotecznego jest wyższy. To z kolei może wpłynąć na to, że mniej osób decyduje się na zakup nieruchomości, a co za tym idzie, popyt na nieruchomości spada. W rezultacie, ceny nieruchomości mogą zacząć spadać, ponieważ sprzedający są zmuszeni obniżać ceny, aby przyciągnąć kupujących.

Po drugie, wysokie stopy procentowe mogą wpłynąć na popyt na nieruchomości inwestycyjne. Jeśli stopy procentowe są wysokie, to inwestorzy mogą zdecydować się na inne formy inwestycji, które są bardziej opłacalne. To z kolei może ograniczyć popyt na nieruchomości inwestycyjne, a w konsekwencji wpłynąć na spadek cen.

Jednakże, wysokie stopy procentowe mogą również mieć pozytywny wpływ na ceny nieruchomości. Jeśli stopy procentowe są wysokie, to osoby posiadające kapitał mogą zdecydować się na zakup nieruchomości w celu uzyskania stałego dochodu z wynajmu. W takiej sytuacji, popyt na nieruchomości może wzrosnąć, a co za tym idzie, ceny nieruchomości mogą rosnąć. Podsumowując, wpływ wysokich stóp procentowych na ceny nieruchomości zależy od wielu czynników i zawsze należy analizować sytuację na konkretnym rynku. W niektórych przypadkach mogą one wpłynąć na spadek cen, a w innych na ich wzrost.

Podsumowując, rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce jest rozwinięty i zróżnicowany, zależnie od lokalizacji i wielu innych czynników. W ostatnich latach obserwuje się zwiększone zainteresowanie inwestycjami w ten sektor, co może wpłynąć na przyszłe ceny nieruchomości tego typu.

7.3. Lokalny rynek nieruchomości

Lokalny rynek nieruchomości w Lubartowie nie jest zbyt rozwinięty, a liczba ofert sprzedaży oraz wynajmu nieruchomości jest na stosunkowo niskim poziomie. W mieście dominują niewielkie lokale mieszkalne oraz domy jednorodzinne, a ceny

nieruchomości są zróżnicowane i zależą od wielu czynników, takich jak lokalizacja, stan techniczny czy metraż. Ceny mieszkań w Lubartowie zaczynają się od około 3 500 zł za metr kwadratowy, ale w przypadku nowych i wyposażonych w nowoczesne rozwiązania mieszkań ceny mogą wzrosnąć nawet do 6 000 zł za metr kwadratowy. Domy jednorodzinne są droższe niż mieszkania, a ich ceny wahają się od około 300 000 zł do nawet kilku milionów złotych, w zależności od wielkości i wyposażenia.

W ostatnich latach w Lubartowie można zaobserwować wzrost zainteresowania mieszkańców budową nowych domów, co wpływa na zwiększenie liczby ofert sprzedaży działek budowlanych. Ceny działek budowlanych są uzależnione od wielu czynników, takich jak lokalizacja, wielkość, kształt czy dostęp do mediów. W Lubartowie ceny działek budowlanych zaczynają się od około 100 zł za metr kwadratowy, ale w przypadku działek położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, na przykład w centrum miasta, ceny mogą być znacznie wyższe.

W wyniku niskiej podaży nieruchomości na rynku lubartowskim, ceny oferowanych na sprzedaż nieruchomości są na stosunkowo wysokim poziomie w porównaniu z innymi miastami w regionie lubelskim. Wynajem mieszkań w Lubartowie jest stosunkowo tani w porównaniu z cenami wynajmu w większych miastach, takich jak Lublin czy Warszawa. Ceny wynajmu mieszkań zaczynają się od około 800 zł za miesiąc, ale w przypadku większych i wyposażonych w nowoczesne rozwiązania mieszkań ceny wynajmu mogą wzrosnąć do nawet kilku tysięcy złotych za miesiąc.

Rynek komercyjny w Lubartowie jest znacznie mniejszy niż na przykład w Lublinie czy Warszawie, jednak w ostatnim czasie można zauważyć pewien rozwój tej dziedziny. W mieście funkcjonują sklepy, punkty usługowe, restauracje i bary, a także firmy z różnych branż. Niestety, podaż powierzchni biurowych czy magazynowych w Lubartowie jest bardzo ograniczona, co może być utrudnieniem dla firm planujących otwarcie swojego oddziału w tym mieście. Ceny wynajmu lokali komercyjnych w Lubartowie zależą od wielu czynników, takich jak lokalizacja, stan techniczny budynku czy metraż. Ceny wynajmu lokali handlowych zaczynają się od około 30 zł za metr kwadratowy, a ceny wynajmu powierzchni biurowych wynoszą od około 25 zł do nawet 50 zł za metr kwadratowy. Ceny wynajmu magazynów w Lubartowie zaczynają się od około 20 zł za metr kwadratowy, ale w przypadku większych powierzchni ceny mogą być niższe.

Mimo ograniczonej podaży powierzchni komercyjnych w Lubartowie, w ostatnim czasie można zauważyć pewien rozwój tej dziedziny. W mieście powstają nowe obiekty handlowo-usługowe oraz biurowce, co może wpłynąć na dalszy rozwój rynku komercyjnego. Władze miasta podejmują również działania mające na celu przyciągnięcie nowych inwestorów i firm do Lubartowa, co może wpłynąć na zwiększenie podaży powierzchni komercyjnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości w Lubartowie można zauważyć zainteresowanie gruntami inwestycyjnymi, zwłaszcza przez inwestorów, którzy chcą rozpocząć działalność gospodarczą w mieście lub zainwestować w nieruchomości pod wynajem. Władze miasta wychodzą naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, oferując atrakcyjne

warunki na zakup gruntów inwestycyjnych. Działki inwestycyjne zlokalizowane są zwykle na obrzeżach miasta, w rejonach dobrze skomunikowanych i blisko dróg krajowych czy autostrady. Ceny gruntów inwestycyjnych w Lubartowie są relatywnie niskie w porównaniu z większymi miastami w Polsce, co stanowi dodatkową zachętę dla inwestorów. Ceny zależą od wielu czynników, takich jak lokalizacja, powierzchnia czy dostępność infrastruktury technicznej. W miarę rozwoju miasta, można się spodziewać, że rynek gruntów inwestycyjnych w Lubartowie będzie się rozwijał. Jednakże, ze względu na stosunkowo niewielką skalę miasta, popyt na działki inwestycyjne może być ograniczony.

Oczywistym jest, że ceny gruntów w Lubartowie są niższe niż w większych miastach w Polsce, takich jak Lublin czy Kraków. Średnia cena za metr kwadratowy gruntów przemysłowych w Lubartowie wynosi około 50-100 zł, podczas gdy w Lublinie czy Krakowie są zdecydowanie wyższe. Jednakże, ceny gruntów przemysłowych w Lubartowie są podobne do średniej krajowej. Według danych GUS z 2021 roku, średnia cena za metr kwadratowy gruntów przemysłowych w Polsce wynosi około 70 zł, co jest zbliżone do średniej ceny za metr kwadratowy w Lubartowie.

Warto jednak zauważyć, że ceny gruntów przemysłowych w Polsce zależą od regionu i miasta. W niektórych miastach ceny są wyższe, a w innych niższe. Ponadto, w przypadku bardziej atrakcyjnych lokalizacji, takich jak tereny blisko autostrad czy lotnisk, ceny mogą znacznie wzrosnąć. Podsumowując, ceny gruntów przemysłowych w Lubartowie są na poziomie średniej krajowej, co w połączeniu z atrakcyjną lokalizacją i infrastrukturą, stanowi zachętę dla inwestorów szukających nieruchomości w przystępnych cenach.

Zaobserwowano również, że na opisywanym rynku średnie ceny gruntów o przeznaczeniu produkcyjnym nie odbiegają statystycznie od średnich cen gruntów o przeznaczeniu drogowym. Spowodowane jest to faktem, że grunty drogowe podlegają w konsekwencji wywłaszczeniu lub wykupie przez jednostki samorządu terytorialnego, a ich wartość określana jest w oparciu o transakcje nieruchomościami drogowymi położonymi w zdecydowanej większości pośród terenów pod zabudowę mieszkaniową, które to determinuje ich wyższą wartość.

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 przeglądowi należy poddać transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w dokumentacji planistycznej pod zabudowę komercyjną. Z przeprowadzonej powyżej analizy wynika, że dla gminy Lubartów odnotowano wiarygodne transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej.

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 niezabudowanych przeznaczonych w dokumentacji planistycznej głównie pod zabudowę komercyjną.

8. Podejścia, metody i techniki szacowania

8.1. Wskazanie rodzaju określanej 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 niniejszej nieruchomości określa jej **wartość rynkową.**

8.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z unormowaniem prawnym zawartym w art. 152 ust 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że w przypadku gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową można określić także w podejściu mieszanym, stosując metodę kosztów likwidacji oraz w nawiązaniu do § 17 ust 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który mówi że, metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki. W związku z faktem, że zabudowania nadają się do rozbiórki do wyceny przedmiotowej nieruchomości **zastosowano podejście mieszane, metodę kosztów likwidacji.**

W pierwszej kolejności przebadany został lokalny rynek pod kątem sprzedaży tego typu nieruchomości. Ze względu na specyfiką nieruchomości, nie stwierdzono sprzedaży nieruchomościami podobnymi zarówno na lokalnym rynku jak i rozszerzonym. Wobec powyższego nie można zastosować podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości. W dalszej kolejności przeanalizowane zostały możliwe wpływy z czynszów najmu/dzierżawy do uzyskania z nieruchomości, które w związku ze stanem zabudowań nie są podstawą do prawidłowego wyliczenia wartości rynkowej metodą dochodową. W związku z powyższym podjęto decyzję o wyborze podejścia mieszanego, metodę kosztów likwidacji. Przemawia za tym fakt, że dotychczasowe zagospodarowanie nieruchomości nie jest optymalnym sposobem zagospodarowania. Na nieruchomości znajdują się zabudowania których stan, standard techniczny, wiek budowy oraz sposób zagospodarowania nasuwają jednoznaczną konstatację, że nadają się do wyburzenia i przeznaczone są do rozbiórki.

Wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

Za koszt nabycia gruntów przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Do określenia wartości rynkowej gruntów (WG) zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik wyodrębnionych w podejściu kosztowym.

Do określenia kosztów likwidacji wycenianego budynku, zastosowano technikę wskaźnikową, przy użyciu której, koszty robót rozbiórkowych (KRO) określono się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót oraz cen jednostkowych tych robót.

Określoną w ten sposób wartość nieruchomości powiększono o wartość pozostałych po rozbiórce materiałów (WM), które nadają się do ponownego wykorzystania (odsprzedania). W kalkulacji uwzględniono także opłatę za składowania gruzu na wysypisku (OS).

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o następującą formułę:

$$\boldsymbol{W_N = W_G + W_M - K_{RO} - O_S}$$

gdzie:

W_N – wartość rynkowa nieruchomości,

W_G – wartość rynkowa gruntu,

W_M – wartość pozostałych po rozbiórce materiałów,

K_{RO} – koszty robót rozbiórkowych,

O_S – opłaty za składowanie gruzu na wysypisku.

Oszacowanie kosztu robót rozbiórkowych obiektu budowlanego dokonano na podstawie tabel typowych nakładów rzeczowych i cen jednostkowych oraz wskaźników dla robót rozbiórkowych Sekocenbud.

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."

Szacowanie wartości gruntu

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 dokonanym wyborem 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).

Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do prawa własności

Rzeczoznawca wykorzystał poniższe zasady w związku z faktem, że w podczas analizy lokalnego rynku nieruchomości nie odnotowano transakcji nieruchomościami porównywalnym do wycenianej, gdzie występuje prawo własności.

Aby zrealizować cel wykorzystane zostały zapisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004 nr 207 poz. 2109)

„§ 28. Określanie wartości nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste

1. Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1—4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 opłata od nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel lub w razie zmiany celu użytkowania ust. 2 ustawy.

6. Przy określaniu wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego, o których mowa w art. 77 aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ust. 4 i 5 ustawy, wartość nakładów stanowi iloczyn wartości określonych na podstawie § 35 ust. 3 pkt 1 i procentowego udziału użytkownika wieczystego w kosztach budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Sposób określania wartości nakładów, o którym mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nakładów koniecznych, o których mowa w art. 77aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ust. 6 ustawy.

§ 29. Określanie wartości nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0{,}25 * \frac{T - t}{T}$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

9. Obliczenia wartości gruntu

9.1. Określenie trendu zmiany cen oraz cech rynkowych

<u>Za jednostkę porównawczą przy wycenie nieruchomości gruntowej przyjęto cenę 1m2 powierzchni gruntu.</u>

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.

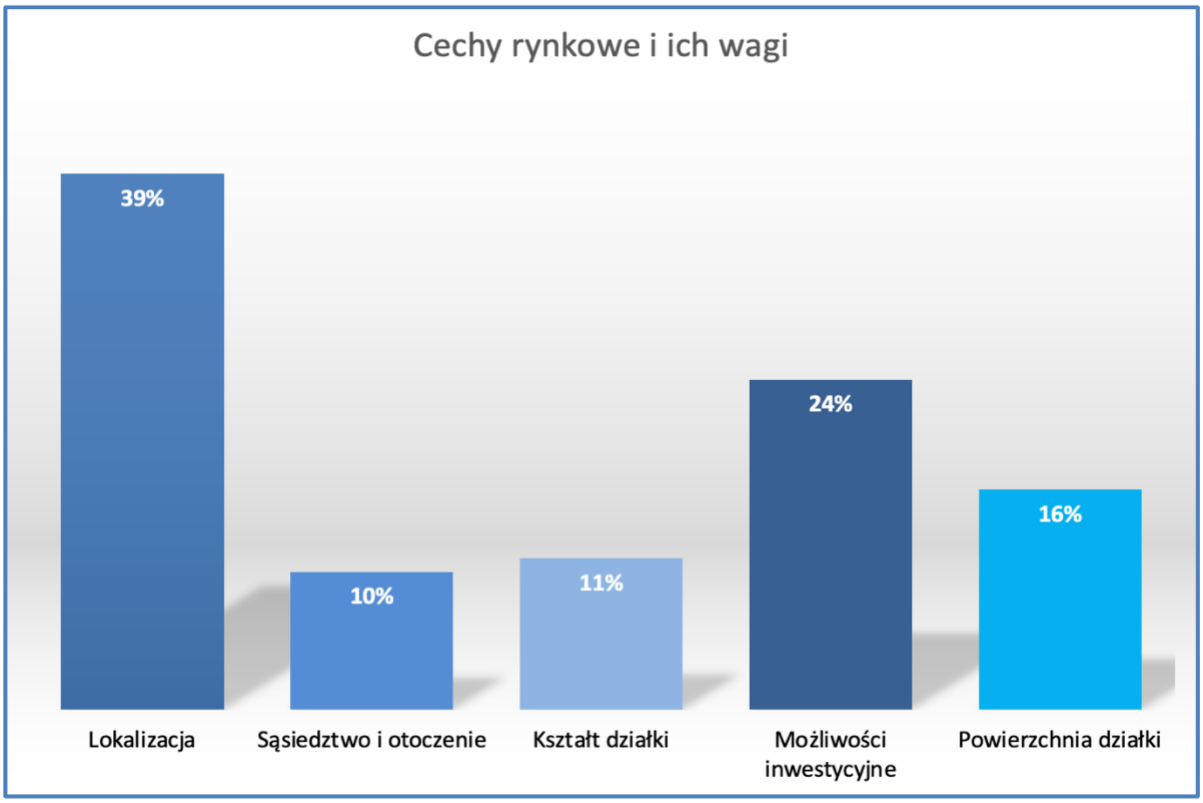
Tabela 2. Analiza ankiety

	Ankieta - wpływ cechy w %												
Rodzaj cechy	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**Średnia w %**	**Wybrane cechy**	**Przyjęto w %**
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 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 co do zasady stara się zanonimizować 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	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia gruntu [m2]	Cena transakcyjna [zł/m2]
1.	1Q2021	Lubartów	1 113 000 zł	11004	101,15 zł
2.	4Q2021	Lubartów	1 674 800 zł	14242	117,60 zł
3.	2Q2021	Lubartów	116 980 zł	1618	72,30 zł
4.	2Q2021	Lubartów	75 000 zł	801	93,63 zł
				Cena minimalna [zł/m2]	**72,30 zł**
				Cena maksymalna [zł/m2]	**117,60 zł**
				Średnia arytmetyczna [zł/m2]	**96,17 zł**
				ΔC = Cmax - Cmin [zł/m2]	**45,30 zł**
				Średnia powierzchnia [m2]	**6916,25**

Tabela 4. 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: • 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: • 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: • regularności kształtu • szerokości działki

	Średnia [1]	• możliwości swobodnego posadowienia budynku/budynków • ukształtowania terenu
Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • 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]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • wielkości powierzchni • szerokości i ilości wjazdów/wyjazdów deniwelacji terenu • ogrodzenia i jego stanu • parkingu jego nawierzchni i utwardzenia

9.3. Cechy nieruchomości będącej przedmiotem szacowania

Nazwa cechy	Ocena cechy rynkowej
Lokalizacja	Bardzo dobra [3]
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra [3]
Kształt działki	Dobra [2]
Możliwości inwestycyjne	Dobra [2]
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. Lubartów, Za Fabryką	
Województwo	lubelskie
Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubartowie w jej zachodniej części. Składa się z jednej działki ewidencyjnej, kształtem przypominającej prostokąt. Działka niezagospodarowana, przygotowana do zabudowy, we wschodniej części posiada nasadzenia drzew. Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od strony północnej. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze - komercyjnym oraz pojedyncza zabudowa produkcyjna i usługowa. Pełne uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).
Lokalizacja ogólna	Dobra [2]
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra [2]
Kształt działki	Bardzo dobra [3]
Możliwości inwestycyjne	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Nieruchomość Nr 2. Lubartów, Strefowa	
Województwo	lubelskie
Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubartowie w jej zachodniej części. Składa się z czterech działek ewidencyjnych, kształtem przypominającej prostokąt. Działki niezagospodarowane, przygotowane do zabudowy, w centralnej części posiadają nasadzenia drzew.

	Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od strony wschodniej. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze - komercyjnym oraz pojedyncza zabudowa produkcyjna i usługowa. Pełne uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).
Lokalizacja ogólna	Dobra [2]
Sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobra [3]
Kształt działki	Bardzo dobra [3]
Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra [3]
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3]

Nieruchomość Nr 3. Lubartów, Gazowa	
Województwo	lubelskie
Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubartowie w jej zachodniej części. Składa się z jednej działki ewidencyjnej, kształtem przypominającej wydłużony prostokąt. Działka niezagospodarowana, przygotowana do zabudowy, w większej części posiadają nasadzenia drzew. Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od strony zachodniej. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze – komercyjnym. Częściowe uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).
Lokalizacja ogólna	Średnia [1]
Sąsiedztwo i otoczenie	Średnia [1]
Kształt działki	Średnia [1]
Możliwości inwestycyjne	Średnia [1]
Powierzchnia działki	Dobra [2]

Nieruchomość Nr 4. Lubartów, Gazowa	
Województwo	lubelskie

Powiat	lubartowski
Gmina	Lubartów
Typ nieruchomości	Pod zabudowę komercyjną
Opis:	Nieruchomość zlokalizowana jest w Lubartowie w jej zachodniej części. Składa się z jednej działki ewidencyjnej, kształtem przypominającej wydłużony prostokąt. Działka niezagospodarowana, przygotowana do zabudowy, brak nasadzeń drzew. Dojazd drogą publiczną z której jest bezpośredni wjazd od strony zachodniej. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane o podobnym charakterze – komercyjnym. Częściowe uzbrojenie w media (na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie).
Lokalizacja ogólna	Średnia [1]
Sąsiedztwo i otoczenie	Średnia [1]
Kształt działki	Dobra [2]
Możliwości inwestycyjne	Dobra [2]
Powierzchnia działki	Średnia [1]

9.5. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

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

9.6. Obliczenie poprawek kwotowych

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Zakres cechy	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	39%	3	**17,67 zł**	8,83 zł	8,83 zł	17,67 zł	17,67 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	10%	3	**4,53 zł**	2,26 zł	0,00 zł	4,53 zł	4,53 zł
Kształt działki	11%	2	**4,98 zł**	-2,49 zł	-2,49 zł	2,49 zł	0,00 zł
Możliwości inwestycyjne	24%	2	**10,87 zł**	0,00 zł	-5,44 zł	5,44 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	16%	3	**7,25 zł**	0,00 zł	0,00 zł	3,62 zł	7,25 zł
RAZEM	100%		**45,30 zł**	**8,61 zł**	**0,91 zł**	**33,75 zł**	**29,44 zł**
Ceny transakcyjne nieruchomości porównywanych [zł/1m2]				101,15 zł	117,60 zł	72,30 zł	93,63 zł
Poprawki kwotowe pomiędzy nieruchomością wycenianą a porównywanymi [zł/m2]				8,61 zł	0,91 zł	33,75 zł	29,44 zł
Wartści uzyskane z porównań parami [zł/1m2]				109,75 zł	118,50 zł	106,05 zł	123,08 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej [zł/1m2]				**114 zł**			

9.7. Wartość rynkowa gruntu

Powierzchnia gruntu [m2]	11 731

Wrn = Wj * pow.	**1 337 334 zł**

10. Oszacowanie wartości gruntu jako prawa użytkowania wieczystego

Wartość rynkowa gruntu jako prawa użytkowania wieczystego określa się ze wzoru:

$$W_{uw} = W_{pw} * W_k$$

gdzie:

W_{uw} – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego

W_{pw} – wartość rynkowa prawa własności

W_k – współczynnik korygujący

$$W_k = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0{,}25 * \frac{T - t}{T}$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %; ***przyjęto 3%***

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego; ***76 lat***

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste; ***99 lat***

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12. ***Przyjęto 12%***

$$W_k = \left(1 - \frac{3}{12}\right) * \frac{76}{99} + 0{,}25 * \frac{99 - 76}{99}$$

$W_k = 0{,}634$

W_{uw} = 1.337.334 zł * 0,634

<u>Wartość rynkowa gruntu jako użytkowania wieczystego:</u>

W_{uw} = 847.870 zł

Słownie: osiemset czterdzieści siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych

11. Obliczenia wartości kosztów likwidacji

$$\boldsymbol{W_N = W_G + W_M - K_{RO} - O_S}$$

gdzie:

W_N – wartość rynkowa nieruchomości,

W_G – wartość rynkowa gruntu,

W_M – wartość pozostałych po rozbiórce materiałów,

K_{RO} – koszty robót rozbiórkowych,

O_S – opłaty za składowanie gruzu na wysypisku.

11.1. Wartość pozostałych po rozbiórce materiałów

Z przeprowadzonej wizytacji nieruchomości wynika, że możliwym do odzyskania materiałem jest:

1. Gruz budowlany (wykorzystywany jako np. materiał do utwardzania powierzchni, budowy fundamentów, podsypki.).
2. Złom stalowy.

11.2. Wartość materiałów z odzysku W_M

Gruz budowlany

Odzysk na poziomie 30% od powierzchni zabudowy budynków.

Odzysk ogólny na poziomie: 80% od całości, pozostałe 20% nadaje się na wysypisko.

Odzysk gruzu budowlanego w proporcji: 80% gruz, 4% stal, 16% drewno i pozostałe

Cena 1 m3 gruzu z betonu żwirowego przyjęto w wysokości: 80 zł/m3.

Ilość odzyskanego gruzu budowlanego wynosi: 426 m3.

W_{M-GB} = 80 zł/1m3 * 426 m3 = 34.080 zł

Koszt wywozu na odległość do 10 km wynosi: 40 zł/1m3

K_W = 40 zł/1m3 * 426 m3 = 17.040 zł

W_{M-G} = 34.080 zł – 17.040 zł

W_{M-G} = 17.040 zł

Złom stalowy do recyklingu

Odzysk na poziomie: 10% od całości.

Odzysk materiałów dla konstrukcji stalowej na poziomie: 80%.

Przelicznik objętość do masa: 1 m3 – waga ok. 1.500 kg (średnio-niski stopień zagęszczenia).

Średnia cena 1 kg złomu stalowego i blachy na skupie złomu wynosi: 1,20 zł/kg. Odbiór w cenie.

Ilość surowców do recyklingu: 50 m3, średnio-niski stopień zagęszczenia = 75 ton

W_{M-S} = 75.000 kg * 1,20 zł/kg

W_{M-S} = 90.000 zł

W_M = W_{M-G} + W_{M-S} = 107.040 zł

11.3. Określenie kosztów robót rozbiórkowych K_{RO}

Koszty rozbiórkowe określone zostały na poziomie 50 zł/m3. Wartość ta jest wartością uśrednioną ze względu na różny asortyment.

Kubatura gruzu i złomu przyjęta do obliczeń wynosi: 2.241 m3.

K_{RO} =2.241 m3 * 50 zł/m3

K_{RO} = 112.050 zł

11.4. Określenie wysokości opłat za składowanie O_S

Koszt wywozu gruzu w postaci odpadów budowlanych, gabarytowych i podobnych wraz ze składowaniem.

Koszt wywozu na odległość do 10 km wynosi: 40 zł/1m3

Koszt opłat za składowanie wynosi: 85,95 zł netto/Mg = 105,72 zł/Mg brutto

Ilość gruzu nadająca się na wysypisko określona na poziomie: 330 m3

O_S = 145,72 zł/1m3 * 330 m3

O_S = 47.850 zł

11.5. Koszty likwidacji ogółem

Wartość kosztów likwidacji naniesień	Koszt wyburzenia [zł]	Gruz przychód [zł]	Stal przychód [zł]	Koszt składowania [zł]
-52 860 zł	112 050 zł	17 040 zł	90 000 zł	47 850 zł

12. Wynik końcowy wyceny

Lp.	Rodzaj wartości	Wartość [zł]
1.	Wartość rynkowa gruntu	847 870 zł
2.	Wysokość kosztów likwidacji naniesień	-52 860 zł
Razem		**795 010 zł**

Wartość wycenianej nieruchomości wynosi (po zaokrągleniu):

W_N = 795.000 zł

Słownie: siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TOMASZ ZIEMBICKI 05-600 GRÓJEC UL. SŁOWACKIEGO 81 M. 17 TEL. 737-535-554 (5676) UPRAWNIENIA NR 6031

RECOGNISED REV Tomasz Ziembicki REV-PL/PFVA/2026/2 EUROPEAN VALUER

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/00049170/7 zakresie spełnienia wymogów, o których mowa powyżej.

Lp.	Nazwa	Występują [Tak/Nie] Treść	Pozostawanie w mocy po sprzedaży prawa użytkowania wieczystego
1.	Hipoteka	Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 214.841,98 zł Wierzytelność: nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, na fundusz pracy i fgśp, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia oraz koszty egzekucyjne Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie Inspektorat w Lubartowie Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 2.000.000 zł Wierzytelność: kredyt Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 5.738.789,20 zł Wierzytelność: należność objęta nakazem zapłaty Wierzyciel hipoteczny: Neptun Sp. z o.o.	Nie
2.	Zastaw	Nie	-
3.	Zastaw rejestrowy	Nie	-
4.	Zastaw skarbowy	Nie	-

5.	Hipoteka morska	Nie	-
6.	Inne prawa i roszczenia	<u>Roszczenie</u> Roszczenie o zwrotne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość 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	Nie. Najpóźniej do dnia zatwierdzenia planu podziału środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości. Po tym czasie podlegał będzie wykreśleniu. 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.

14. Wnioski i uzasadnienie

1. Tak określona wartość nieruchomość mieści się w granicach cen uzyskanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych.
2. Jej wartość jednostkowa jest zbliżona od wartości średniej ze zbioru transakcji, które były brane do porównań. Spowodowane jest to głównie faktem: położenia, wielkością działki, możliwością zagospodarowania oraz położeniem komunikacyjnym. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.
3. Określenie wartość 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 ruchomości 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.

4. 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.
5. Uzyskana w toku wyliczeń wartość nieruchomości nie jest gwarancją sprzedaży przedmiotu szacowania za określona cenę.
6. 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. Na nieruchomości znajduje się sporych rozmiarów pryzma ziemi i gruzu niewiadomego pochodzenia. Wycena nie zawiera kosztów związanych z ewentualnych remediacją terenu, rekultywacją i jej wywozem.
5. Wycena nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w pkt. 2.
6. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskane informacje stanowią tajemnicę zawodową.
7. Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte.
8. 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.
9. Wycena opiera się na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.

10. 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
6. 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)

Województwo : **LUBELSKIE**
Powiat : **LUBARTÓW**
Jednostka ewidencyjna : **060801_1 LUBARTÓW**
Obręb : **0007 ŚRÓDMIEŚCIE**

Nr kancelaryjny : GEO.6621.011.230.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.04.2023

Jednostka rejestrowa : **G.687**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA MIASTO LUBARTÓW UL. JANA PAWŁA II 12; 21-100 LUBARTÓW;	Własność	1/1
2	M&M PRO INVESTMENT SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UL.KONDRATOWICZA 18/216; 03-285 WARSZAWA;	Użytkowanie wieczyste	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
932	AL.1000-LECIA 8	inne tereny zabudowane	Bi	1.0528	1.0528	AN 1259/2017 AN 6142/2015 DEC.8237/835/94 LU1A/00049170/7
Id działki: **060801_1.0007.932**						
933	AL.1000-LECIA 10	inne tereny zabudowane	Bi	0.1203	0.1203	AN 1259/2017 AN 6142/2015 DEC.8237/835/94 LU1A/00049170/7
Id działki: **060801_1.0007.933**						

Razem powierzchnia działek : 1.1731 ha

Słownie : jeden ha. jeden tysiąc siedemset trzydzieści jeden 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

Strona: 1

Załącznik 2. Mapa ewidencyjna

STAROSTA LUBARTOWSKI
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: lubelskie
Powiat: lubartowski
Jednostka ewidencyjna: M.LUBARTÓW
Obręb ewidencyjny: 0007 - ŚRÓDMIEŚCIE

Nr kancelaryjny: GEO.6621.011.230.2023

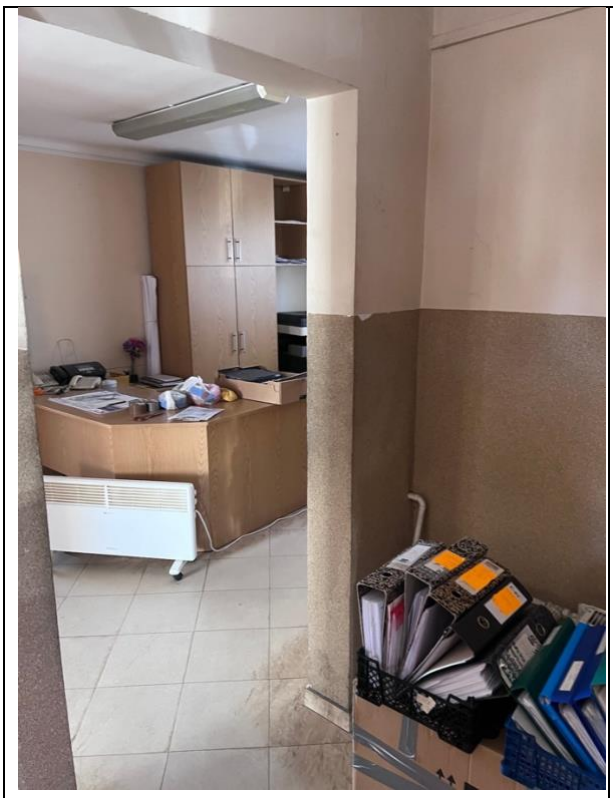
MAPA EWIDENCYJNA

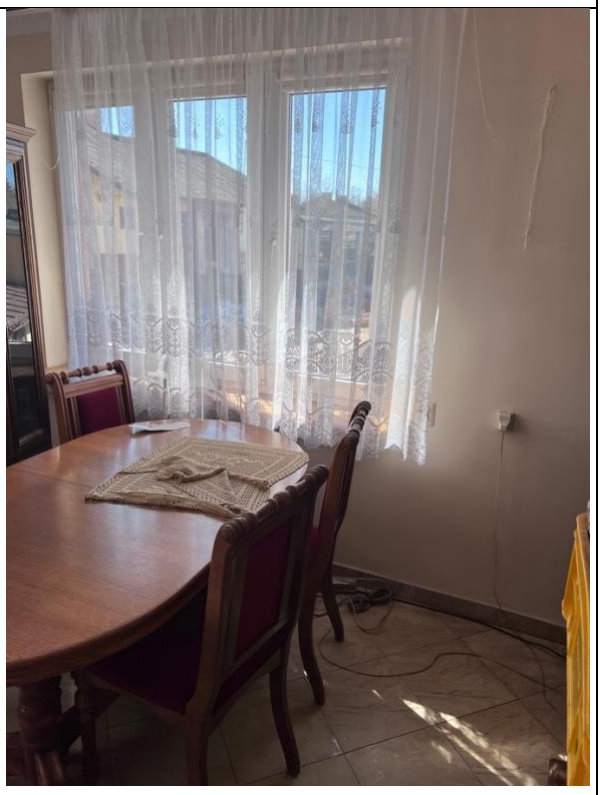
Skala 1:1000

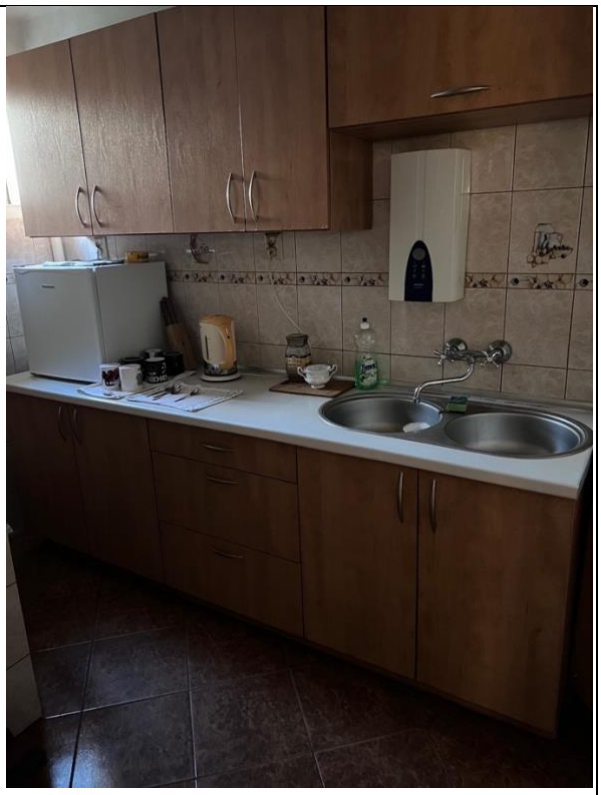
Sporządził: **Marek Winiarski**

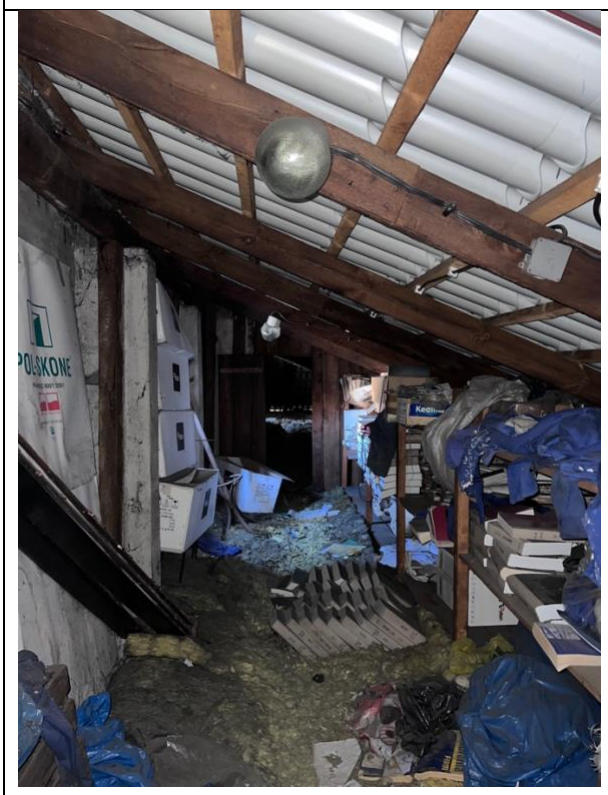
z up. STAROSTY
Marek Winiarski
Inspektor w Wydziale Geodezji
Kartografii i Katastru Nieruchomości
3.04.2023 r.
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

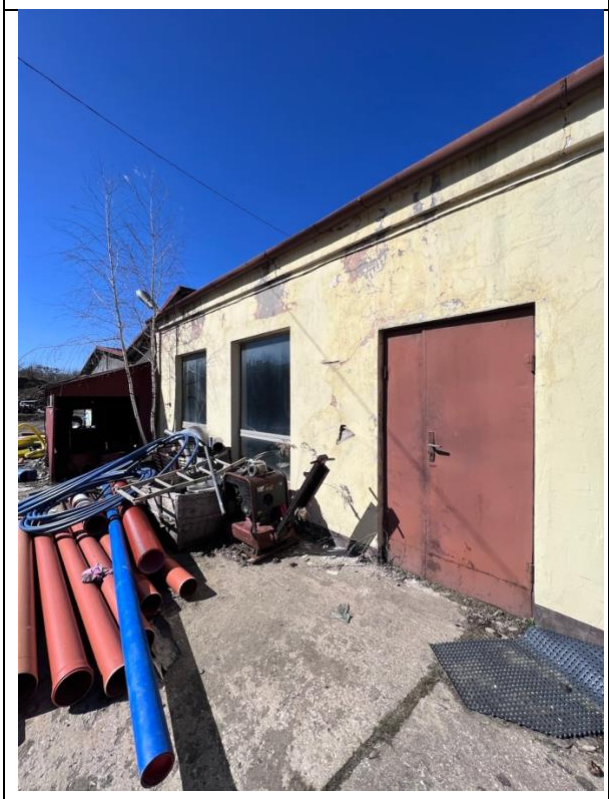
Załącznik 3. Dokumentacja fotograficzna

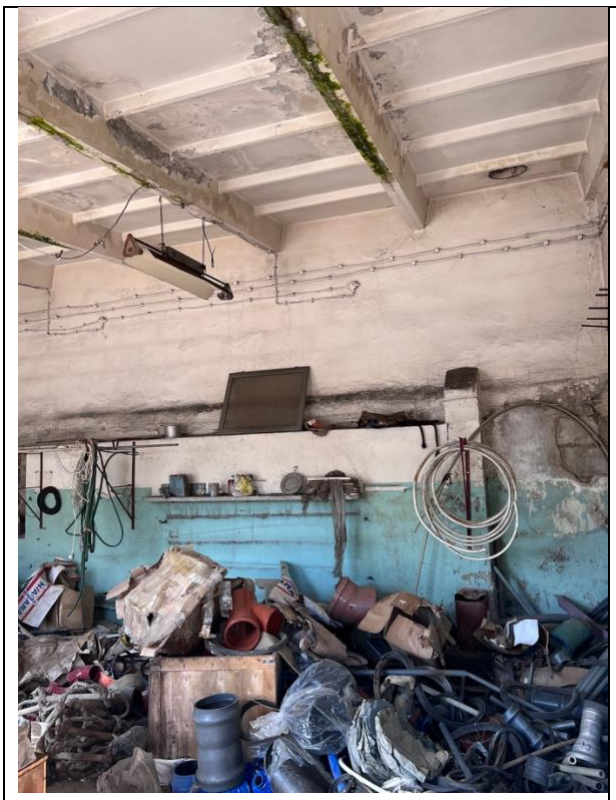


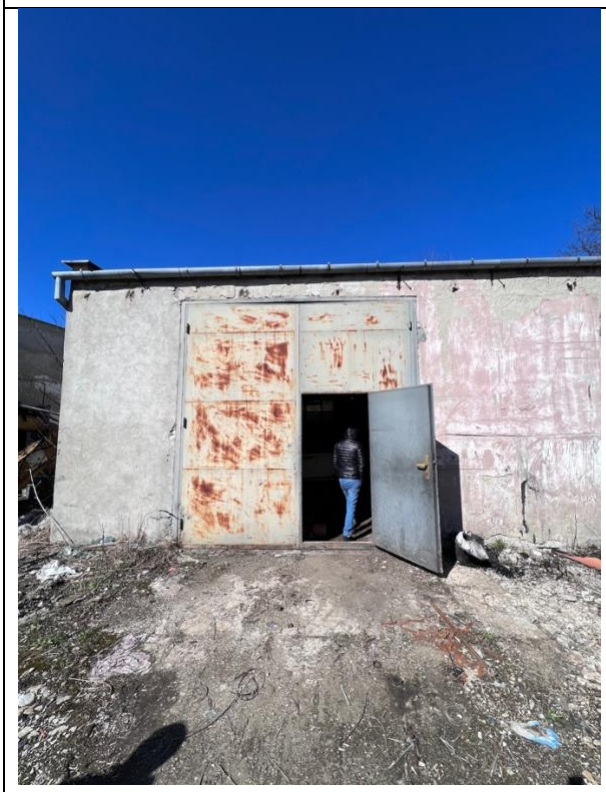


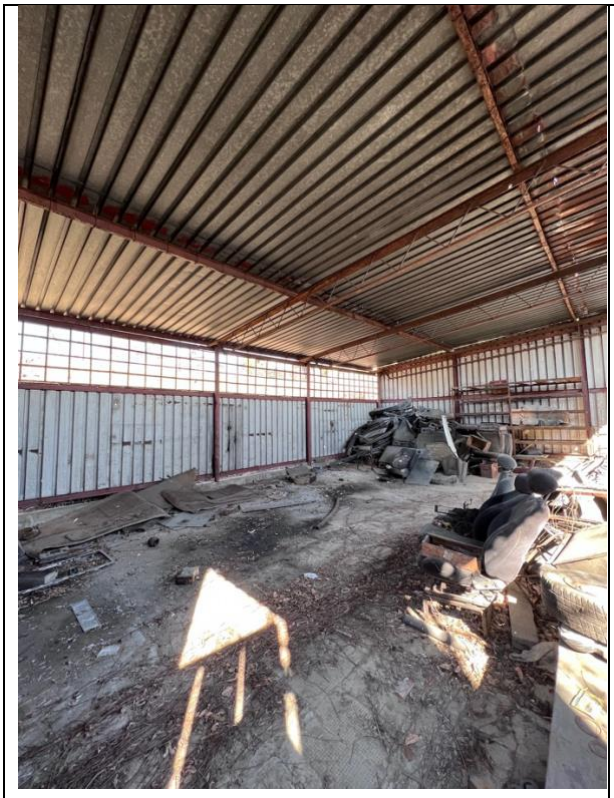




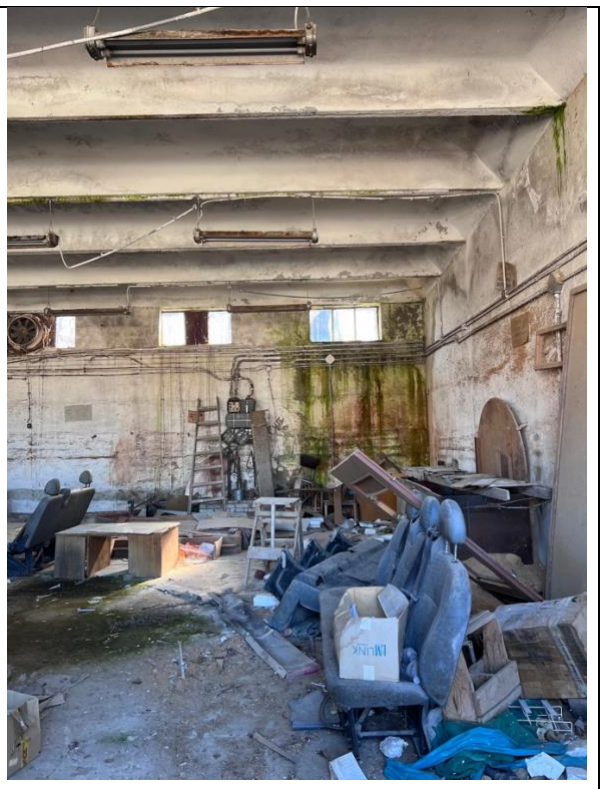


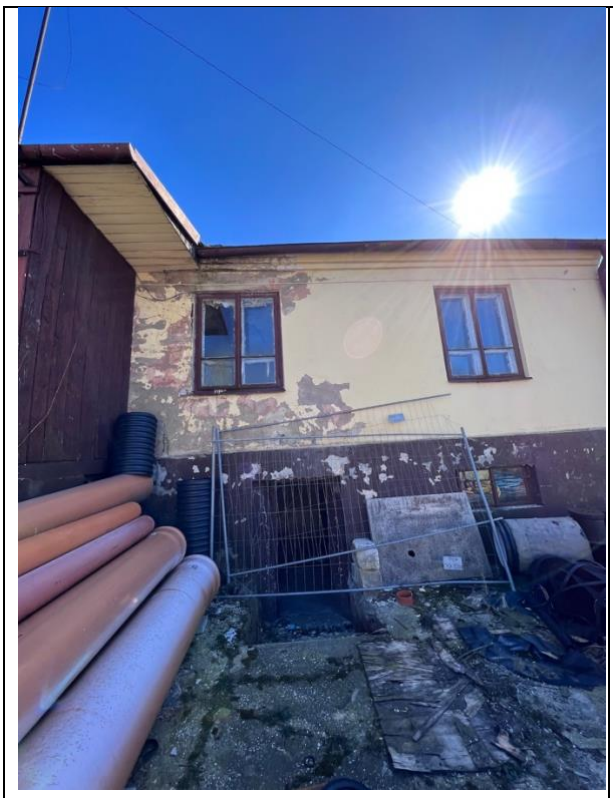






LEB 38053





Ministerstwo Sprawiedliwości

A A A

Strona główna Elektroniczne Księgi Wieczyste Wyszukiwanie Księgi Wieczystej

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	LU1A/00049170/7
Typ księgi wieczystej	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LUBARTÓW
Data zapisania księgi wieczystej	2010-10-06
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBARTÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	M&M PRO INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	GMINA MIASTO LUBARTÓW

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ WRÓĆ DO KRYTERIÓW

KAPITAŁ LUDZKI CZŁOWIEK – NAJLEPSZA INWESTYCJA! MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI UNIA EUROPEJSKA EUROPEJSKI FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

http://www.funduszeeuropejskie.gov.pl/efs

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości Deklaracja dostępności

Nasz serwis używa plików cookies. Klikając Akceptuję lub korzystając dalej z serwisu, wyrażają Państwo zgodę na politykę prywatności i cookies Ministerstwa Sprawiedliwości.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1A/00049170/7**, STAN Z DNIA 2023-04-10 23:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBARTOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1A

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**4**	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**932**			1, 2
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	7, ŚRÓDMIEŚCIE			
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1.	1	LUBARTÓW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA			

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**933**			1, 2
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	7, ŚRÓDMIEŚCIE			
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1.	1	LUBARTÓW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA			
Oznaczenie zbioru dokumentów	Lp. 1.	ZD. NR 3506		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**1,1731 HA**	1, 2

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)*	Lp. 1.	1	LUBARTÓW	1, 2
Przeznaczenie budynku	*			

Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**4**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I PLAN** *(podstawa oznaczenia)* DZ. KW.//00001433/92/, 1992-01-24 00:00:00, 1992-01-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**OPIS I PLAN** *(podstawa oznaczenia)* DZ. KW.//00000565/94/, 1994-04-27 00:00:00, 1994-04-29 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1A/00049170/7**, STAN Z DNIA 2023-04-10 23:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBARTOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1A

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	**2100-02-14**	---
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**0**	---

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1A/00049170/7**, STAN Z DNIA 2023-04-10 23:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBARTOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1A

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---	3
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*		**GMINA MIASTO LUBARTÓW**			

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	**WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**	4

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /1**	---	24
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**M&M PRO INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WARSZAWA, 367046259, 0000673633			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**PRAWOMOCNA DECYZJA**, 1994-06-29, WOJEWODA LUBELSKI; 14-15

	(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001031/94/, 1994-09-08 00:00:00, 1994-09-12 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**UMOWA ZBYCIA PRZEDSIĘBIORSTWA**, 2001-02-14; 16-17 *(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001103/01/, 2001-02-28 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)*
24	**UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI ORAZ UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ NA ZABEZPIECZENIE**, 1259/2017, 2017-04-25, VIOLETTA MADZIAR IZDEBSKA, WARSZAWA; 344-354 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00002229/17/001, 2017-04-25 14:32:00, 2017-06-07-14.29.58.212764, NIE, 339-354 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1A/00049170/7**, STAN Z DNIA 2023-04-10 23:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBARTOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1A

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	25
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	**ROSZCZENIE**	
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZWROTNE PRZENIESIENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ 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 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE DO DNIA 28 KWIETNIA 2027 ROKU	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**3**	33, 34
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WOBEC UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POPRZEZ ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI	

		Nr

Lp. 3.	---	podstawy wpisu
Numer wpisu	**4**	36, 37
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WOBEC UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POPRZEZ ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**5**	40, 41
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WOBEC UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POPRZEZ ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**6**	42
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI ROMANA PACKA PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA POD FIRMĄ PHU INWOD ROMAN PACEK	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
25	**OŚWIADCZENIE ZAWARTE W UMOWIE PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI ORAZ UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ NA ZABEZPIECZENIE**, 1259/2017, 2017-04-25, VIOLETTA MADZIAR IZDEBSKA, WARSZAWA; 344-354 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00002229/17/002, 2017-04-25 14:32:00, 2017-06-07-14.29.58.212764, NIE, 339-354 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
33	**POSTANOWIENIE O UDZIELENIE ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA**, I C 35/18, 2018-02-01, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE I WYDZIAL CYWILNY, LUBLIN; 518-520 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00000672/18/001, 2018-02-09 13:40:00, 2018-02-14-

	13.25.37.661834, TAK, 522 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
34	**ART. 36 UST. 3. USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDN.: DZ.U. Z 2013 R. POZ. 707 Z POŹN. ZM.)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./LU1A/00000672/18/001, 2018-02-09 13:40:00, 2018-02-14-13.25.37.661834, TAK, 522 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
36	**ART. 36 UST. 3. USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDN.: DZ.U. Z 2013 R. POZ. 707 Z POŹN. ZM.)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./LU1A/00001157/18/001, 2018-03-09 09:30:00, 2018-06-21-12.08.52.983929, TAK, 534 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
37	**POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA**, I C 100/18, 2018-02-14, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 537-538 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00001157/18/001, 2018-03-09 09:30:00, 2018-06-21-12.08.52.983929, TAK, 534 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
40	**ART. 36 UST. 3. USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDN.: DZ.U. Z 2013 R. POZ. 707 Z POŹN. ZM.)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./LU1A/00003022/19/001, 2019-05-29 09:10:00, 2019-09-24-09.20.17.306888, TAK, 574 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
41	**POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA**, IX GCO 59/19, 2019-05-09, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, LUBLIN; 587-595 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00003022/19/001, 2019-05-29 09:10:00, 2019-09-24-09.20.17.306888, TAK, 574 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
42	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, X GU 1541/18, 2018-12-11, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE X WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WARSZAWA; 607 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00000352/20/003, 2019-10-01 11:50:00, 2020-05-25-14.48.52.453803, NIE, 604-606 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LU1A/00049170/7**, STAN Z DNIA 2023-04-10 23:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LUBARTOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1A

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / LU1A / 2330 / 17 / 1 - 2017-04-28, 14:06:13 - WPIS HIPOTEKI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**6**			15, 16
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**214841,98** (DWIEŚCIE CZTERNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 98/100) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE,UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA ORAZ KOSZTY EGZEKUCYJNE.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE INSPEKTORAT W LUBARTOWIE**, LUBLIN, 00001775600442		

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**7**	19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta	**2000000,00** (DWA MILIONY) **ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA NR 34/LCK/L/2011 Z DNIA 14 GRUDNIA 2011 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 2.	2	KREDYT, UMOWA NR 14/2002 Z DNIA 2 KWIETNIA 2002 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Inne informacje		KREDYT UDZIELONO ROMANOWI PACKOWI	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 000010205	

Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**8**			21, 22
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**5738789,20** (PIĘĆ MILIONÓW SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 20/100) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY WYDANYM W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ POMNIEJSZONĄ O UISZCZONĄ KWOTĘ, ODSETKI, KOSZTY POSTĘPOWANIA	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**"NEPTUN"SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, LUBLIN, 43117379300000		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**3**	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	

15	**DECYZJA**, 200200/71/61/2015-RED-7140200300, 2015-12-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE INSPEKTORAT W LUBARTOWIE, LUBLIN; 167 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00006680/15/001, 2015-12-23 12:15:00, 2016-01-05-14.10.45.635782, NIE, 164-166 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
16	**ART.110 (1) USTAWY Z DNIA 06 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE /DZ. U. Z 2001 ROKU NR 124 POZ. 1361 Z PÓŹN.ZM./** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./LU1A/00006680/15/001, 2015-12-23 12:15:00, 2016-01-05-14.10.45.635782, NIE, 164-166 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
19	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2016-03-21, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE CENTRUM KORPORACYJNE W LUBLINIE; 240 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00001886/16/001, 2016-03-24 14:32:01, 2016-04-07-13.58.21.000693, NIE, 234-235 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
21	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM**, IX GNC 516/16, 2016-08-23, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, LUBLIN; 291-311 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LU1A/00006047/16/001, 2016-10-11 12:00:00, 2017-01-03-15.30.44.892805, NIE, 286-291 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
22	**ART.110(1) USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE /DZ.U. Z 2013 ROKU POZ. 707 Z PÓŹN.ZM./** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./LU1A/00006047/16/001, 2016-10-11 12:00:00, 2017-01-03-15.30.44.892805, NIE, 286-291 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1073212363
Umowa Generalna PZU nr: 379606

1 **Okres ubezpieczenia: od 01.08.2022 r. do 31.07.2023 r.**

2 **Ubezpieczający: TOLEMA WYCENY. TOMASZ ZIEMBICKI**
Adres siedziby: ZDROJOWA 13, 05-600 GRÓJEC REGON: 380895198
E-mail: info@operat24.pl Telefon: +48737535554

3 **Ubezpieczony: TOLEMA WYCENY. TOMASZ ZIEMBICKI**
Adres siedziby: ZDROJOWA 13, 05-600 GRÓJEC REGON: 380895198
E-mail: info@operat24.pl Telefon: +48737535554

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR	50 000 EUR

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	500 000 PLN	500 000 PLN

6 **Składka łączna: 622,95 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	28.07.2022
Kwota w PLN	622,95

7 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
67 1240 6960 3014 0110 2148 8409
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1073212363

8 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

9 **Postanowienia dodatkowe**
1. Warunki szczególne: Warunki ubezpieczenia
Ubezpieczenie nadwyżkowe zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:
1. Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:
1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.
2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody:
1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą,
2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej,

Ubezpieczenie obowiązkowe
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

10 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
4. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest

DSP/P/1073212363/2792/pc:100000421251209/BE20 ID UG: 379606

zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

11

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
TOMASZ ZIEMBICKI
E-mail: info@operat24.pl
Telefon: +48737535554

Data zawarcia umowy: 14.07.2022 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

TOLEMA WYCENY. TOMASZ ZIEMBICKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Barbara Danuta Muniak
Elektronicznie podpisany przez Barbara Danuta Muniak
Data: 2022.07.14 21:47:48 +02'00'

Hanza Consulting Sp. z o. o.
02-495 Warszawa
ul. Dzieci Warszawy 27A/84
Tel. +48 509488066; 607656525
Regon 141206608 NIP 5252415134
hanza@hanzaconsulting.pl
W licencji KNF 11177796/A

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

TOLEMA Wyceny
Tomasz Ziembicki
ul. Zdrojowa 13
05-600 Grójec
NIP: 686-113-39-29
REGON: 380895198

TOLEMA wyceny
Tel. 737-535-554
e-mail: info@operat24.pl
www.operat24.pl

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

DSP/P/1073212363/2792/pc:100000421251209/BE20