

	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
64 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 własności nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr ewidencyjnym 64 położonej w miejscowości Lubartów, powiat lubartowski, województwo lubelskie. Nr obrębu: 0009 Glinianki Powierzchnia gruntu: 0.2773 ha Nr księgi wieczystej: LU1A/00058122/2
2.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.
3.	Metoda wyceny	Podejście porównawcze – metoda porównywania parami
4.	Wartość rynkowa nieruchomości	<u>$W_{RN} = 2.117.000 \text{ zł}$</u> <i>Słownie: dwa miliony sto siedemnaście tysięcy złotych</i>
5.	Data sporządzenia wyceny	22 maja 2023 roku
6.	Podpis	  

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	4
3.3.	PODSTAWY METODOLOGICZNE I METODYCZNE	5
3.4.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	5
3.5.	INFORMACJE DODATKOWE	6
4.	USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI	6
5.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1.	STAN PRAWNY	7
5.2.	STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI	9
5.3.	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY CZĘŚCI SKŁADOWYCH	10
5.4.	STAN OTOCZENIA	11
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	14
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY	15
7.1.	DANE MAKROEKONOMICZNE	15
7.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH I STACJI PALIW	18
7.3.	LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI	21
8.	PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	23
8.1.	WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	23
8.2.	WYBÓR WŁAŚCIWEGO PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	24
9.	OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	25
9.1.	OKREŚLENIE TRENDU ZMIANY CEN ORAZ CECH RYNKOWYCH	25
9.2.	ZESTAWIENIE PORÓWNYWANYCH NIERUCHOMOŚCI	27
9.3.	CECHY NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SZACOWANIA	31
9.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	31
9.5.	ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	35
9.6.	OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH	35
9.7.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	36
10.	OBLICZENIA WARTOŚCI GRUNTU	36
10.1.	OKREŚLENIE TRENDU ZMIANY CEN ORAZ CECH RYNKOWYCH	36
10.2.	ZESTAWIENIE PORÓWNYWANYCH NIERUCHOMOŚCI	38
10.3.	CECHY NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCEJ PRZEDMIOTEM SZACOWANIA	40
10.4.	OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	41
10.5.	ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	43
10.6.	OBLICZENIE POPRAWEK KWOTOWYCH	43
10.7.	WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU	44
11.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	45
11.1.	WARTOŚĆ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	45
11.2.	WARTOŚĆ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZY ZAŁOŻENIU, ŻE DOTYCHCZASOWY NAJEMCA NIE OPUŚCI NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	46
12.	SPEŁNIENIE WYMOGÓW ART. 319 UST 4 PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO	47
13.	WNIOSKI I UZASADNIENIE	48
14.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	49
15.	ZAŁĄCZNIKI	50

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr ewidencyjnym 64 położonej w miejscowości Lubartów, powiat lubartowski, województwo lubelskie.

Nr obrębu: 0009 Glinianki

Powierzchnia gruntu: 0.2773 ha

Nr księgi wieczystej: LU1A/00058122/2

2.1. Zakres wyceny

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

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

3. Określenie podstaw formalnych oraz źródeł danych

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy prawne

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

3.3. Podstawy metodologiczne i metodyczne

1. Standardy Zawodowe 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. Żróbek, M. Bełej: Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości. Wyd. Educateria, Olsztyn 2000 rok.
7. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: Ile warta jest nieruchomość. Wyd. Poltext. Warszawa 2009 rok.
8. Ustawa z dnia 23.04.1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16 poz. 93) z późn. zmianami.

3.4. Źródła informacji

1. Wyniki wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 29.03.2023 roku.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Mapa ewidencyjna.
4. Treść księgi wieczystej.
5. Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Baza danych dotycząca cen transakcyjnych tego typu praw na lokalnym i krajowym rynku nieruchomości.

7. Analiza rynku oparta o dane dotyczące cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych i informacje z aktów notarialnych.

3.5. Informacje dodatkowe

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

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

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. „Ileż 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/00058122/2. Księgę prowadzi Sąd Rejonowy w Lubartowie - IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruk treści księgi wieczystej z internetowej Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Tabela 1. Księga wieczysta

Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	Miejscowość: Lubartów Numer działki: 64 Nazwa obrębu: Glinianki Sposób korzystania: plac zabudowany
---	--

	Obszar: 0,2773 ha
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II - Własność	Wielkość udziału: 1/1 Nazwa: M&M Pro Investment Sp. z o. o. KRS: 0000673633
Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia	Ostrzeżenie. 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 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.
Dział IV - Hipoteka	Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 2.500.000 zł Wierzytelność: spłata kredytu Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA Lubelskie Centrum Korporacyjne w Lublinie Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 4.000.000 zł Wierzytelność: kredyt Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 560.376,22 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: 0009 Glinianki

Jednostka rejestrowa:	G.12
Nr działki:	64
Opis użytków:	Bi (inne tereny zabudowane)
Pow. działki:	0.2773 ha
Właściciel:	M&M Pro Investment Sp. z o.o.

5.2. Stan zagospodarowania nieruchomości

Opisywana zabudowana nieruchomość gruntowa składa się z działki oznaczonej w Ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 64, położona jest w miejscowości Lubartów w jej zachodniej części, przy ul. Nowodworskiej która w kierunku zachodnim w odległości ok. 1 km przecina drogę Nr 19 w części stanowiącej obwodnicę Lubartowa relacji Rzeszów – Białystok. Nieruchomość oddalona jest w odległości ok. 1 km od centrum miasta Lubartów, które to znajduje się po stronie wschodniej. Nieruchomość posiada powierzchnię wynoszącą 0,2773 ha i stanowi jedną całość gospodarczą i funkcjonalną.

Nieruchomość w przeszłości wykorzystywana była jako magazyn paliwowy.

Dojazd do przedmiotowej działki odbywa się ulicą Nowodworską, z której są dwa bezpośrednie zjazdy do opisywanej nieruchomości. Ulica Nowodworska 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, są one wystarczające, szerokie i utwardzone. Niewielki parking dla klientów i pracowników – samochodów osobowych znajduje się przy budynku stacji paliw i sklepu. Ponadto istnieje możliwość parkowania w obrębie całej nieruchomości, miejsca nie są wyznaczone. Stan techniczny parkingu jest dobry. Utwardzony, wykonany z nawierzchni bitumicznej. Nieruchomość posiada potencjał rozwojowy określony jako średni i niewielkie możliwości rozbudowy jedynie w zachodniej części.

W bezpośrednim sąsiedztwie dominuje zabudowa komercyjna. Znajdują się drukarnia, hurtownie, sklep z materiałami budowlanymi, kilka salonów meblowych, producent okien, serwis samochodowy, magazyny oraz oddział PGE Dystrybucja. Intensywność zabudowy średnia. W dalszym sąsiedztwie opisywanej nieruchomości przeważają tereny mieszkaniowe które są po stronie wschodniej oraz tereny upraw rolnych zlokalizowane po stronie zachodniej.

Nieruchomość ogrodzona jest ogrodzeniem stałym z każdej strony. Od strony południowej ogrodzenie wykonane jest z paneli betonowych. Stan techniczny ogrodzenia określony został jako średni, do remontu. Nieruchomość posiada nieregularny kształt wieloboku kształtem przypominający prostokąt o bokach ok.26x95x30x100m. W południowej części nieruchomości znajduje się budynek stacji

paliw wraz z całodobowym sklepem oraz myjnią dla samochodów. Po stronie wschodniej znajdują się dystrybutory na paliwo, a po stronie zachodniej dystrybutor na gaz LPG. Wejście główne do budynku znajduje się od strony północnej i prowadzi bezpośrednio do części handlowej stacji paliw. Na działce nie znajdują się pojedyncze drzewa po stronie zachodniej. Nieruchomość jest zagospodarowana. Teren wokół budynku jest utwardzony, w zdecydowanej części nawierzchnia bitumiczna oraz w części w technologii kostki brukowej betonowej.

Nieruchomość uzbrojona jest w następującą infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną przyłączem z sieci napowietrznej NN, wody zimnej z sieci miejskiej, wody ciepłej z kotła, grzewczą z własnej kotłowni metodą grzejników wodnych, wentylacyjna (mechaniczna i grawitacyjna), kanalizacji miejskiej.

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

5.3. Stan techniczno-użytkowy części składowych

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem stacji paliw – pawilonem handlowym oraz dystrybutorami do tankowania paliw płynnych oraz gazowych.

Budynek pawilonu handlowego

W pawilonie handlowym wyróżnić można kilka funkcji, a mianowicie stanowisko kas, sklep całodobowy, myjnię automatyczną oraz zaplecze socjalno – bytowe.

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej o powierzchni zabudowy wynoszącej 269 m². Budynek wybudowany w 2002 roku. Wejścia do budynku znajdują się od strony północnej.

Opis techniczny. Ławy fundamentowe i stopy betonowe. Fundamenty wykonane z bloczków betonowych. Ściany działowe wykonane z bloczków betonu komórkowego. Ściany działowe z bloczków betonowych oraz z płyt kartonowo – gipsowych. Nadproża okienne i drzwiowe w ścianach nośnych prefabrykowane i pozostałe żelbetowe. Konstrukcję dachu stanowi blacha trapezowa oparta na kątownikach mocowanych do ścian zewnętrznych. Dach ocieplony włókniną szklaną. Ściany zewnętrzne wykonane są tynkiem cienkowarstwowym. Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Tynki wewnętrzne na ścianach cementowo – wapienne. Posadzki betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi. W budynku występują następujące instalacje: wodna, kanalizacyjna, klimatyzacji i wentylacji mechanicznej, telefoniczna, komputerowa, sterownicza, alarmowa, monitoringowa, odgromowa.

Ogólnie stan techniczny budynku głównego określony został jako poniżej dobry, niewymagający nakładów remontowych, typowy stan zużycia i adekwatny do okresu użytkowania.

Wiata nad dystrybutorami

O powierzchni zabudowy ok. 1.100 m² oraz 900m² zaprojektowana na rzucie dwóch zachodzących na siebie jednym bokiem prostokątów. Fundamenty wiaty w postaci stóp żelbetowych. Konstrukcja stalowa, kryta blacha trapezową powlekaną. Nośne słupy stalowe połączone z belką główną, zakotwione w fundamencie. Belki główne zespawane spoiną odcinkową na górnych i dolnych pułkach. Wiatą wyposażoną w instalację oświetleniową. Stan techniczny wiaty określony został jako poniżej dobrego.

Instalacje techniczne

Zbiorniki technologiczne na paliwo. Na stacji zainstalowane są 3 zbiorniki na paliwo stele oraz 2 gazowe. Są one podziemne, stalowe dwupłaszczowe o pojemności 15-30 m³ każdy. Zbiorniki wykonane są z podziałem na komory dzięki czemu uzyskano możliwość magazynowania różnych rodzajów paliwa takich jak: ON, Pb95, arktyczne. Zbiorniki podziemne posiadają instalację oddechową, system hermetyzacji tankowania z cysterny w układzie rurociągów oddechowych. Zbiorniki wyposażono w suchy system monitorowania przestrzeni między pławniej.

Dystrybutory. Stacja jest wyposażona w następujące dystrybutory:

- jeden dystrybutor dwuwężowy do wydawania oleju napędowego ON oraz etyliny Pb95. Rok produkcji 2000.
- jeden dystrybutor trzywężowy do wydawania oleju napędowego ON oraz etyliny Pb95 oraz ON Arctic. Rok produkcji 2000.
- jeden dystrybutor jednowężowy do wydawania oleju napędowego TIR
- jeden dystrybutor do wydawania komponentu AD BLUE
- jeden dystrybutor do wydawania gazu płynnego propan-butan

Maksymalny strumień nalewu dla dystrybutorów wynosi 40 l/min.

Pylon reklamowy. Standardowy o wysokości ok. 7m, wielkość w obrysie cokołu ok. 2m

Informacje o dotychczasowym sposobie korzystania

Aktualnie funkcjonuje stacja paliw, mały sklep całodobowy, myjnia ręczna oraz myjnia automatyczna.

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 Bystrycą. 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).

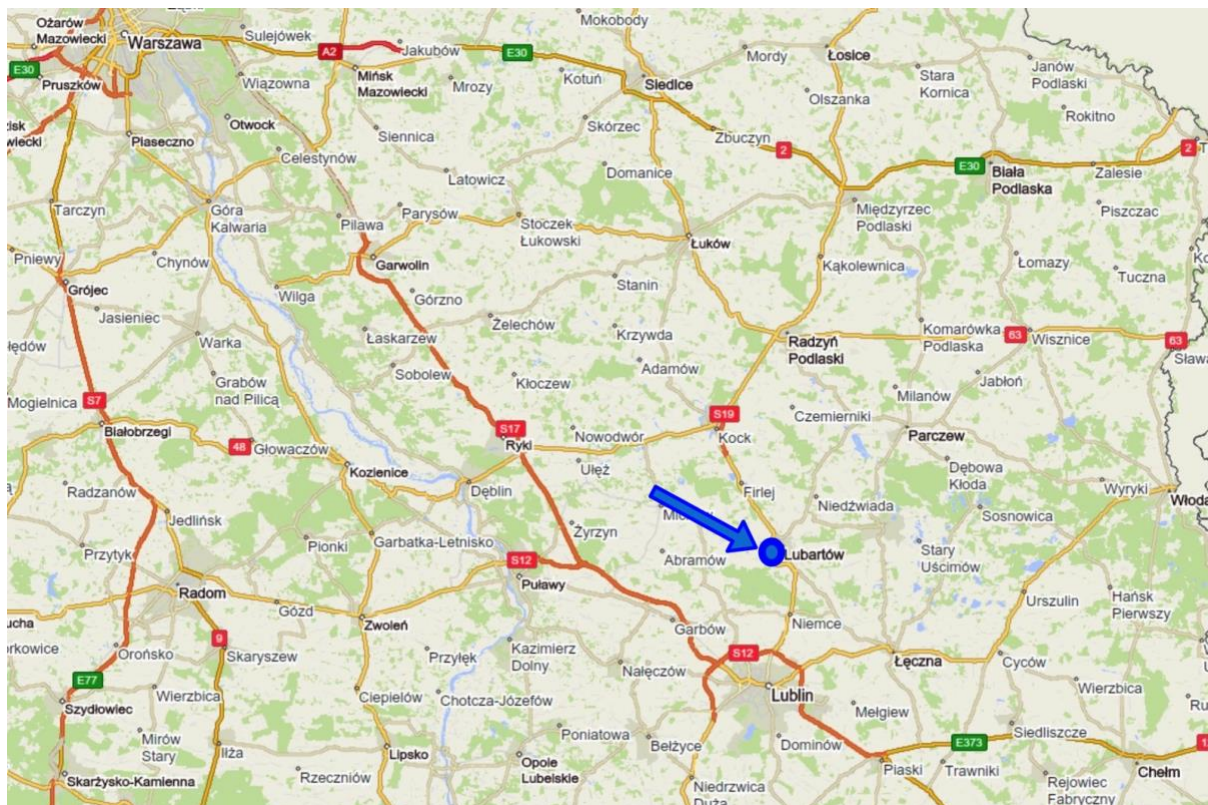
Przemysł w Lubartowie skupia się głównie na produkcji mebli, wyrobów metalowych oraz materiałów budowlanych. W mieście działają także liczne firmy handlowe, usługowe oraz sektor gastronomiczny. W Lubartowie działa kilka firm przemysłowych, które produkują między innymi meble, konstrukcje stalowe, materiały 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.

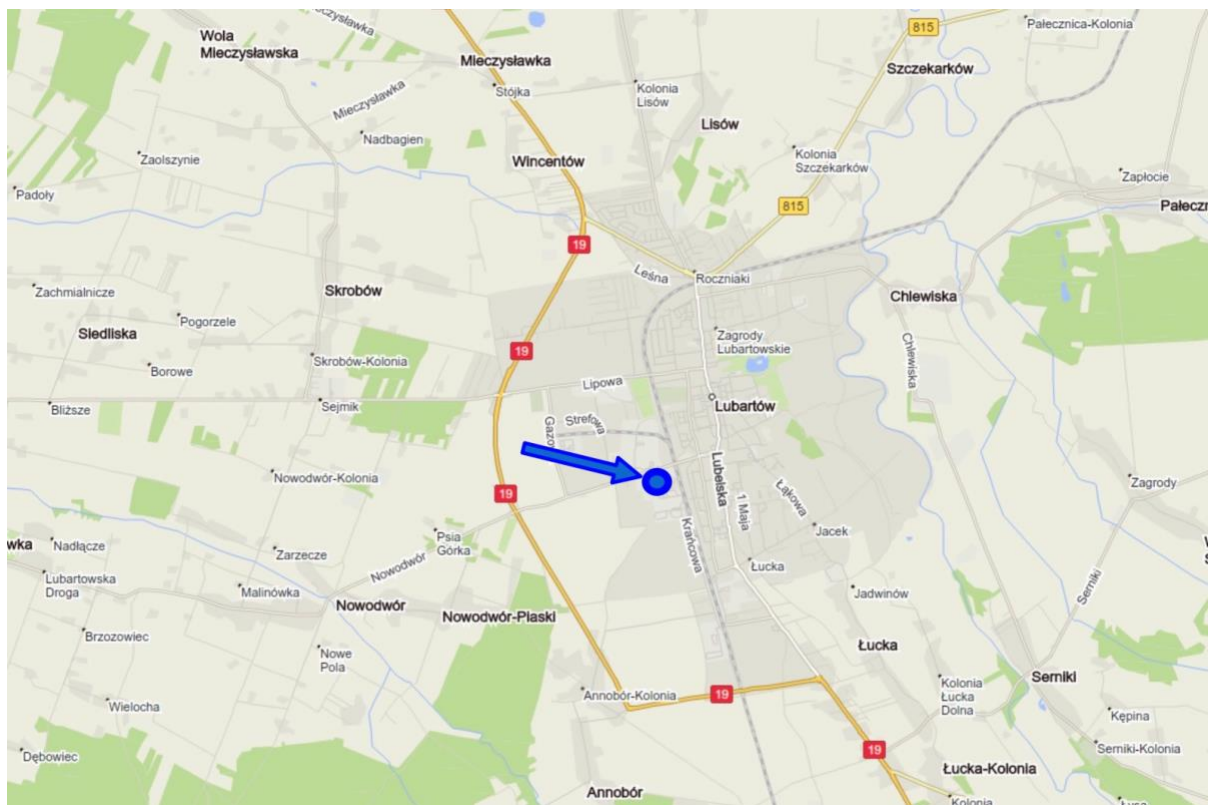
Lubartów jest zatem atrakcyjnym miejscem dla inwestorów, którzy szukają lokalizacji dla swoich przedsiębiorstw w regionie lubelskim. Władze miasta aktywnie poszukują inwestorów i oferują korzystne warunki inwestycyjne oraz wsparcie dla nowych przedsiębiorstw.

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.

Mapa 1. Nieruchomość na tle gminy



Mapa 2. Nieruchomość na tle miasta



Mapa 3. Nieruchomość na tle sąsiedztwa



6. Przeznaczenie nieruchomości

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

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

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

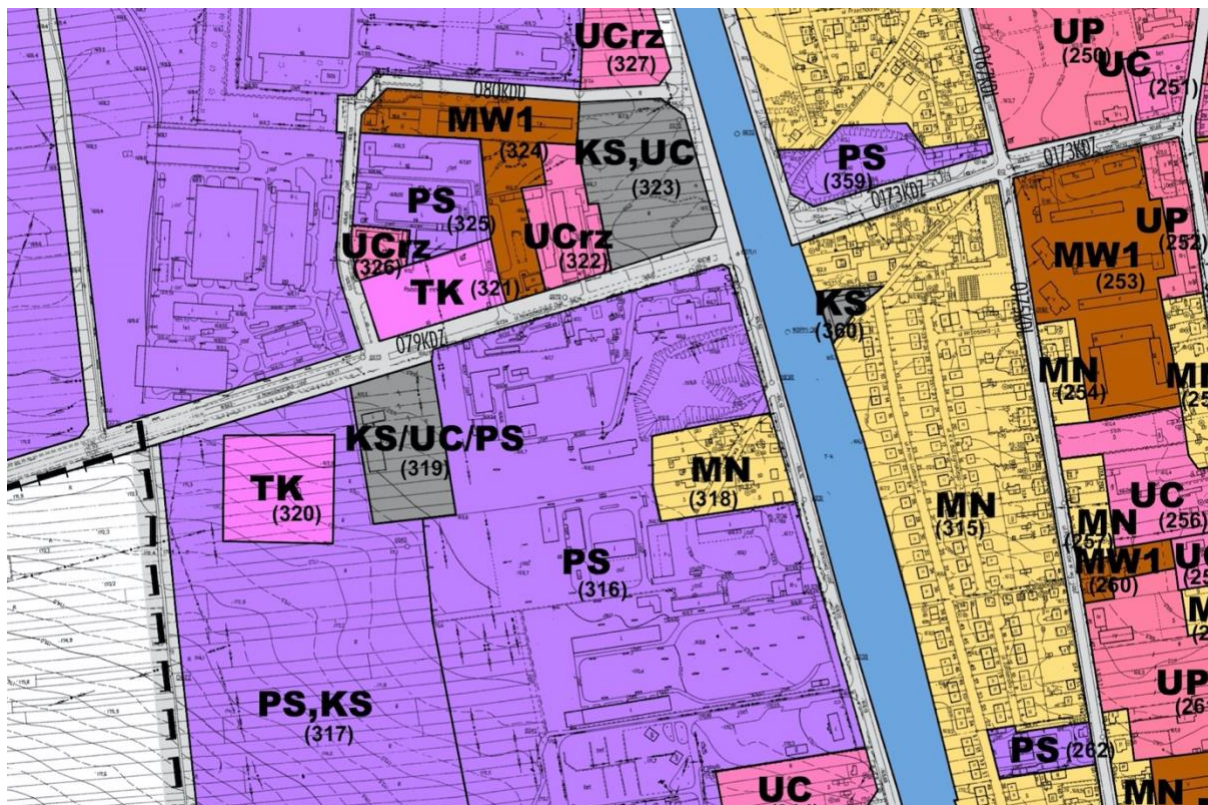
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust.2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”

Uwarunkowania planistyczne

Dla opisywanej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zatwierdzony jest on uchwałą Nr 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**.

Mapa 4. Fragment załącznika graficznego mpzp



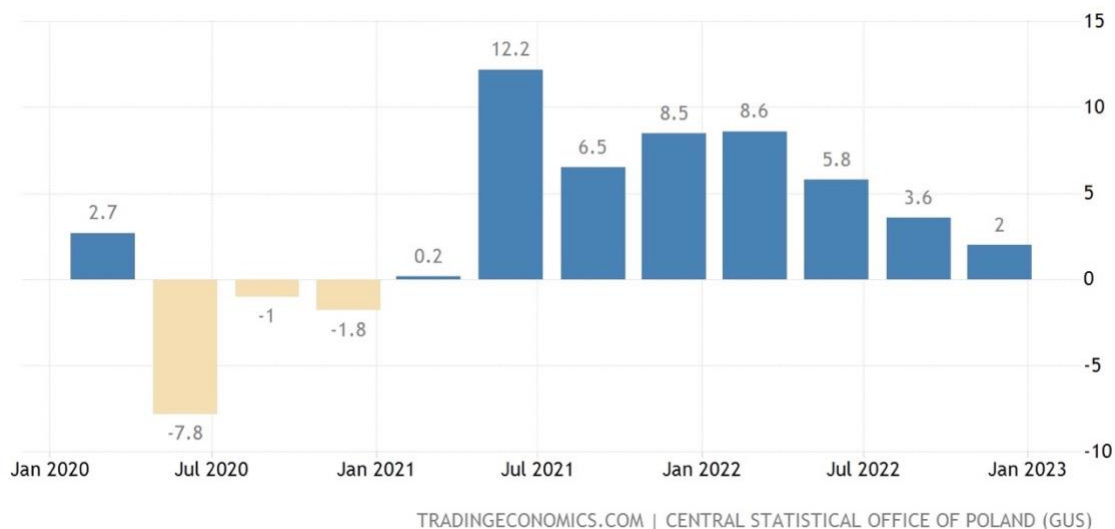
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Dla potrzeb wyceny określono:

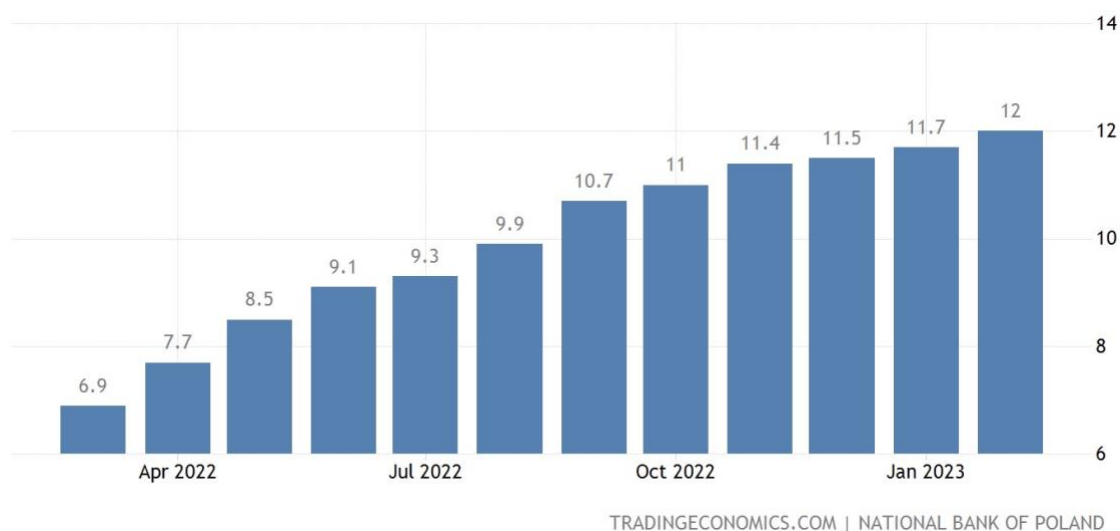
1. Rynek lokalny i regionalny: rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych stacjami paliw.
2. Obszar rynku: województwo lubelskie, mazowieckie, łódzkie.
3. Okres badania cen: rozpatrywane transakcje były realizowane w okresie od 1Q2021 do dnia wyceny.

7.1. Dane makroekonomiczne

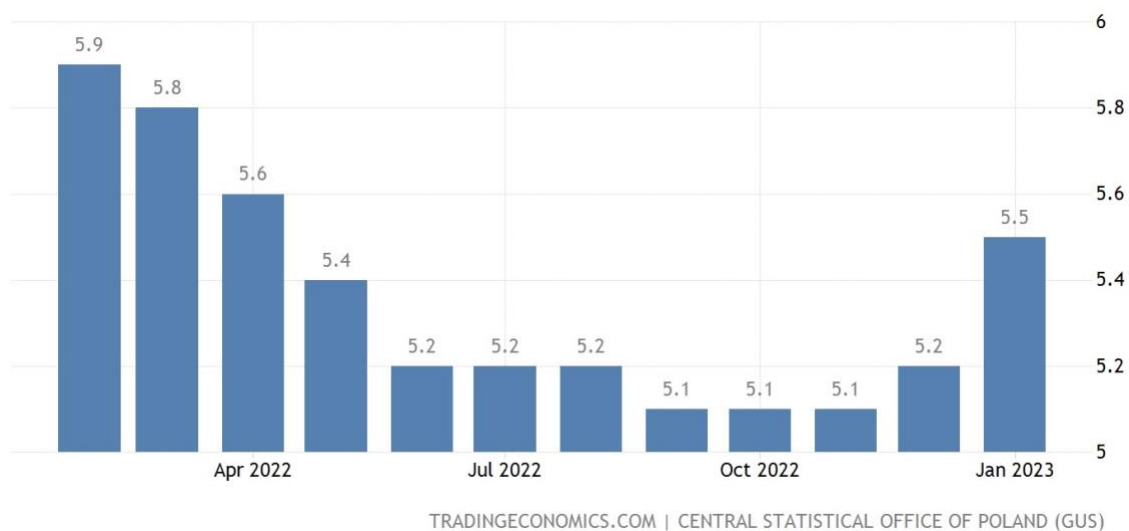
Wykres 1. Roczne tempo wzrostu PKB



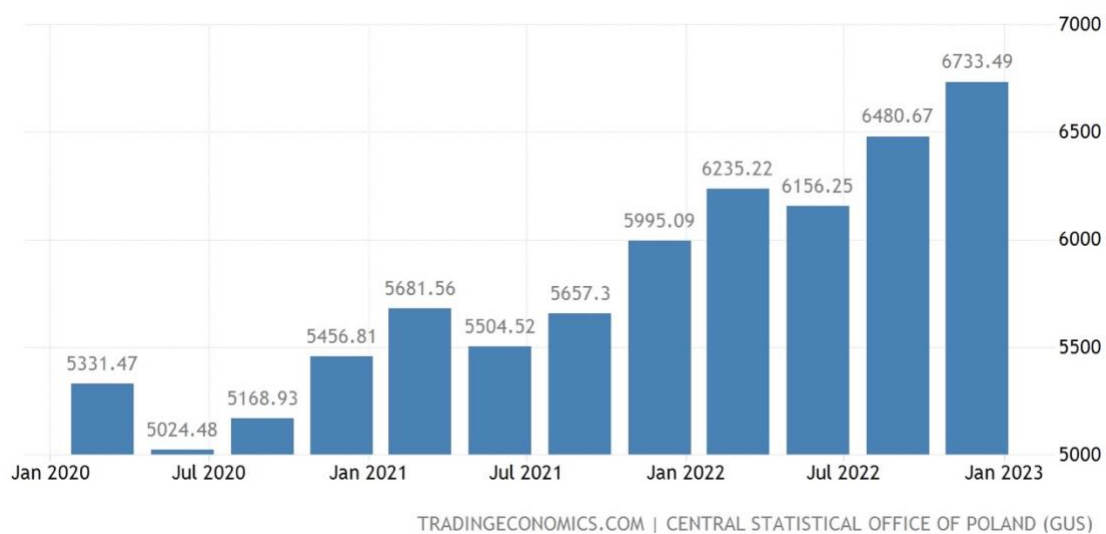
Wykres 2. Inflacja bazowa



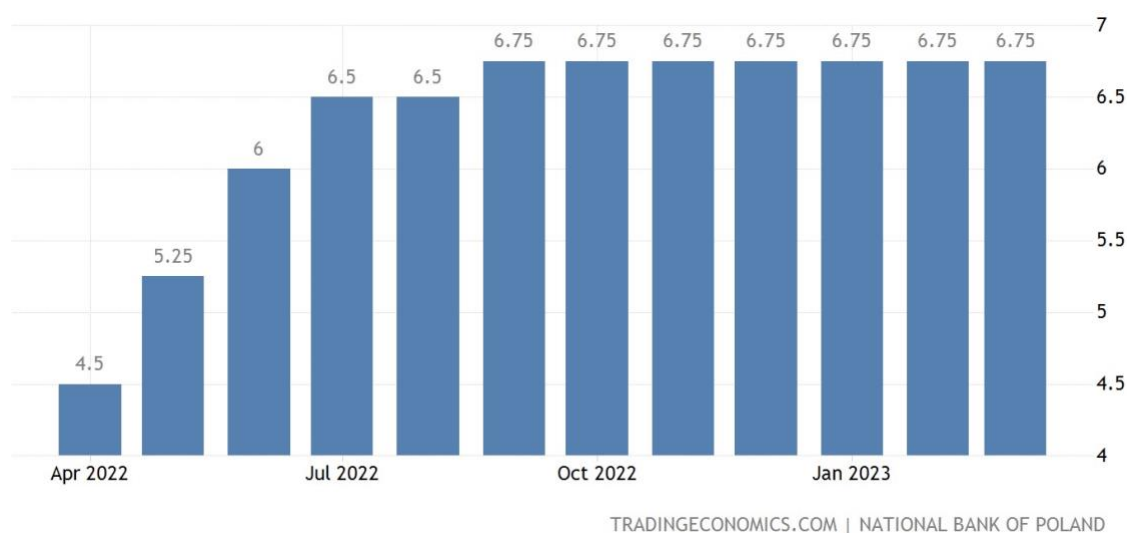
Wykres 3. Stopa bezrobocia



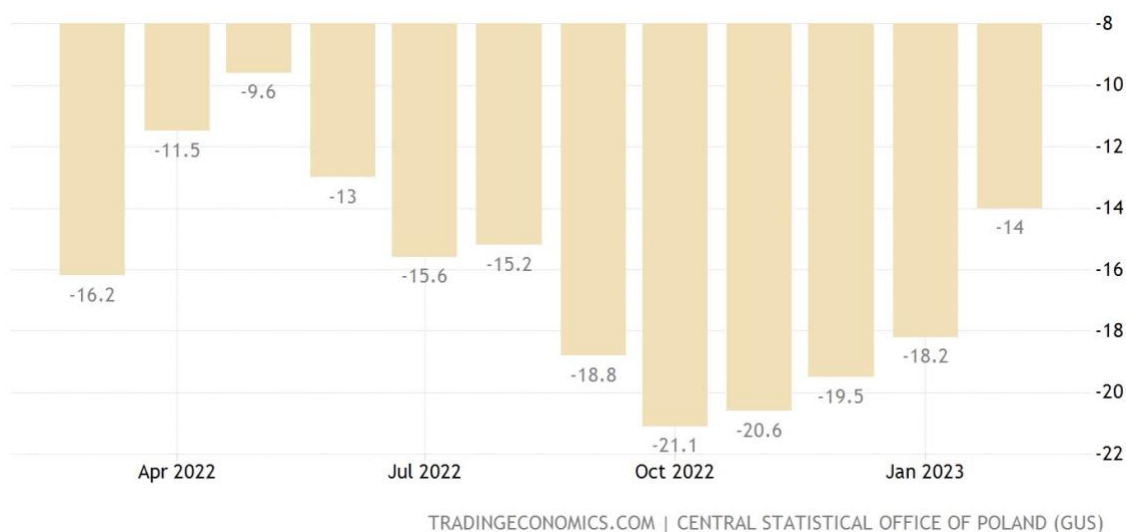
Wykres 4. Przeciętne wynagrodzenia



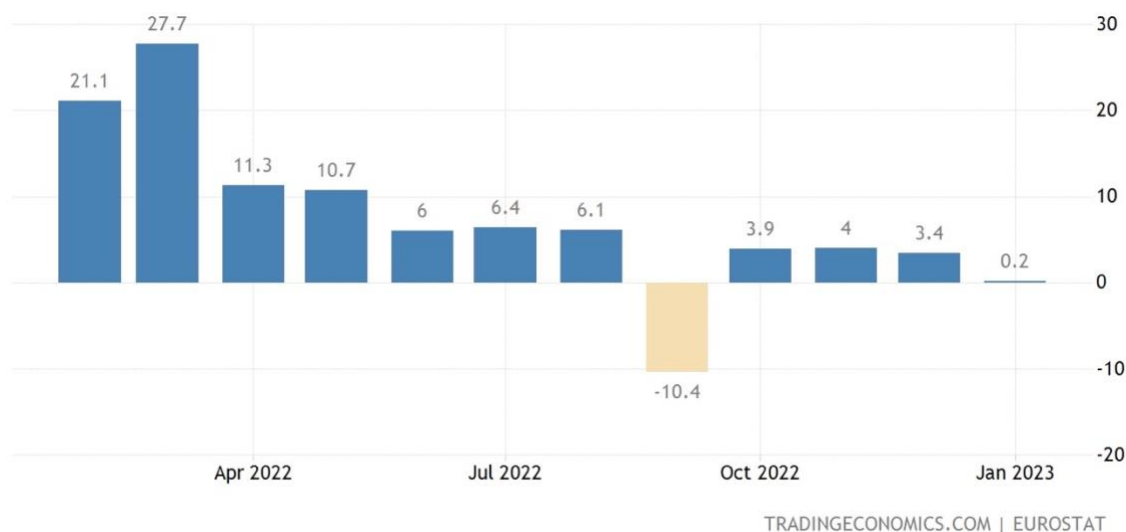
Wykres 5. Stopy procentowe



Wykres 6. Koniunktura w przemyśle



Wykres 7. Produkcja budowlana



7.2. Rynek nieruchomości komercyjnych i stacji paliw

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 obniżyć 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.

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

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

W ostatnich latach obserwowane są także zmiany na rynku stacji paliw, związane z rosnącym zapotrzebowaniem na paliwa alternatywne, takie jak biopaliwa, LNG czy

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

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

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

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

Handel detaliczny na stacjach paliw w Polsce rozwijał się dynamicznie, generując rocznie około 3-5% wzrostu sprzedaży. Marże w handlu detalicznym na stacjach paliw były zróżnicowane w zależności od rodzaju produktów i lokalizacji. Zazwyczaj marże na produktach paliwowych były stosunkowo niskie, a zyski generowane były przez

sprzedaż produktów dodatkowych, takich jak napoje, słodczyce czy przekąski. Jednocześnie, marże w handlu detalicznym na stacjach paliw były mniejsze niż w tradycyjnych sklepach spożywczych. Ważne jest również zauważenie, że koszty prowadzenia stacji paliw są relatywnie wysokie, a branża ta jest narażona na zmienność cen paliw i duże wymagania regulacyjne, co wpływa na marże i rentowność działalności.

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

7.3. Lokalny rynek nieruchomości

Rynek nieruchomości komercyjnych w 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.

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 nieruchomość zabudowana stacją paliw nie jest typową nieruchomością. Niezależnie od powyższego przeglądowni należy poddać rynek nieruchomości tego typu. Rynek taki na terenie powiatu lubartowskiego oraz województwa lubelskiego nie istnieje.

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

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

8. Podejścia, metody i techniki szacowania

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

„1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
 - 3) ustalenia wartości katastralnej;*
 - 4) (uchylony)*
 - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*
- 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.”*

Zgodnie z treścią art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami

- „1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*
- 2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.*
- 3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.”*

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

8.2. Wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z treścią art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

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

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

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

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

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

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

Opis procedury szacowania

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

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

9. Obliczenia wartości nieruchomości zabudowanej

9.1. Określenie trendu zmiany cen oraz cech rynkowych

Za jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną.

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

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

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

Tabela 2. Analiza ankiety

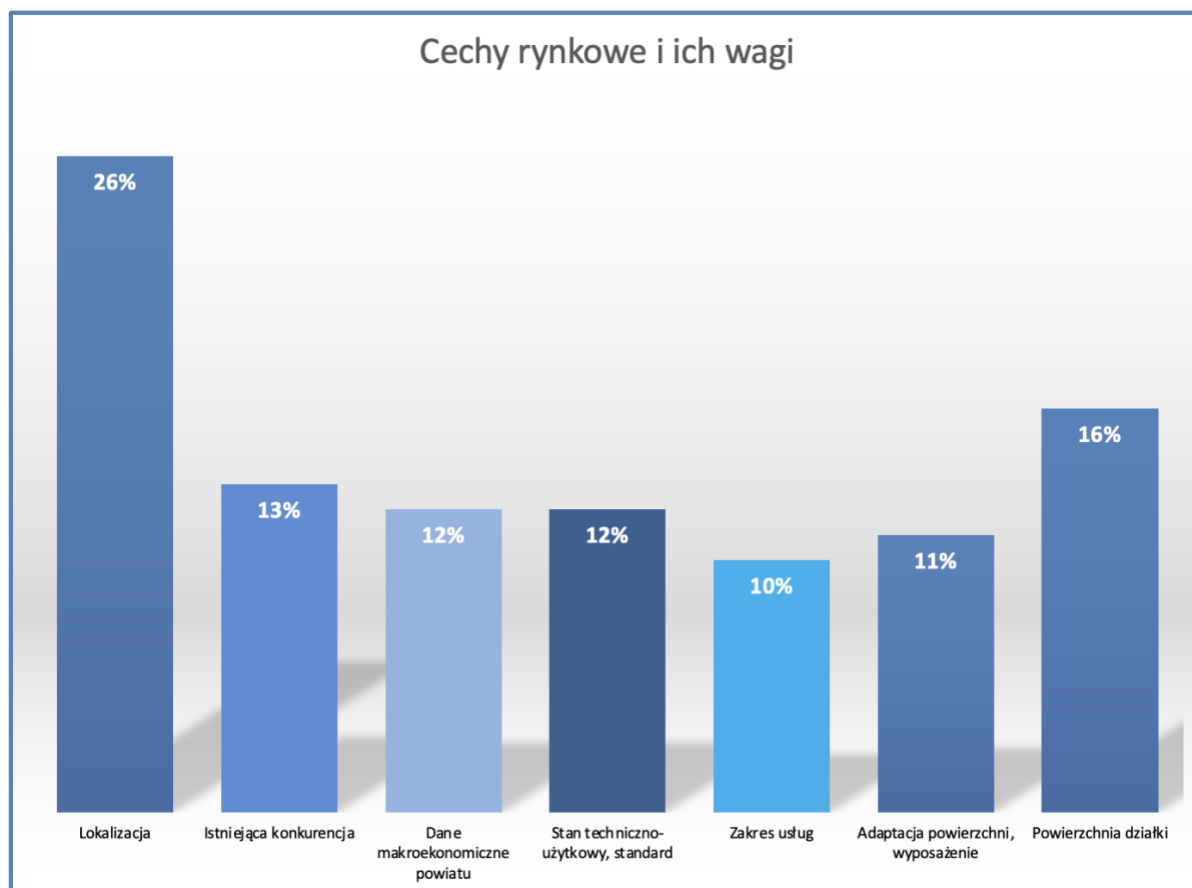
	Ankieta - wpływ cechy w %												
Rodzaj cechy	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Średnia w %	Wybrane cechy	Przyjęto w %
Lokalizacja	5%	15%	15%	30%	20%	10%	30%	20%	15%	25%	19%	19%	26%
Dośćteczność dla klientów	0%	5%	5%	0%	0%	10%	0%	0%	5%	0%	3%		
Istniejąca konkurencja	20%	10%	15%	0%	15%	10%	10%	10%	0%	15%	11%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

Dla udziałów cechy poniżej 5% cechę pominięto

Pozostałe cechy zostały wyliczone proporcjonalnie i zaokrąglone do pełnych wartości

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

Wykres 8. Cechy rynkowe i ich wagi



9.2. Zestawienie porównywanych nieruchomości

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

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

Tabela 3. Zestawienie nieruchomości porównywalnych

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

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

Nazwa cechy rynkowej	Ocena cech rynkowych	Opisy stanów cech rynkowych
Lokalizacja	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • położenie na terenie województwa • położenia w obrębach miast, miejscowości • położenia przy drogach i rodzaj tych dróg • bezpośredniego otoczenia (rodzaj i charakter zabudowy) • ruchu na drogach publicznych • dostępność, np. bezpośrednio przy drodze publicznej czy z drogi lokalnej • intensywności zabudowy • renomy okolicy, uporządkowania architektonicznego • inwestycji prowadzonych w sąsiedztwie • odległość od dróg krajowych i autostrad • odległość od głównych ciągów komunikacyjnych • stanu technicznego okolicznych dróg i ich urządzenia • swobodnego wyjazdu/wjazdu na drogę publiczną • ograniczeń w poruszaniu w sąsiedztwie

Istniejąca konkurencja	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • liczby stacji paliw w sąsiedztwie • natężenia ruchu • widoczność obiektu • rodzaju stacji paliw i system zarządzania – COCO, CODO, DODO, DOFO (właściciel, użytkownik, operator, koncernowe, operatorów niezależnych, hipermarketowe) • średniej liczby mieszkańców przypadających na stację paliw • liczby zarejestrowanych samochodów w powiecie • średniej liczby samochodów przypadających na stację paliw
Dane makroekonomiczne powiatu	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • liczby mieszkańców powiatu • gęstości zaludnienia • stopy bezrobocia • przyrostu naturalnego • przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w powiecie
Stan techniczno-użytkowy, standard	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • wieku budynku • stanu technicznego, rozwiązań konstrukcyjnych • kształtu budynku, regularności, ilości wejść/wyjść • stanu technicznego zbiorników i urządzeń technologicznych • rodzaju dystrybutorów • wyposażenia sanitarnego • dostępnych instalacji • ilości płaszczy ochronnych • materiałów użytych do jego budowy • stanu technicznego poszczególnych elementów składowych • termoizolacji • pomieszczeń socjalnych i biurowych • rozwiązań konstrukcyjnych • przeprowadzanych remontów w ostatnich kilku latach • nakładów niezbędnych do poniesienia w ciągu kilku lat • wielkości powierzchni użytkowej • naniesień pomocniczych

		• możliwości aranżacyjnych i przebudowy • dodatkowych funkcji • ilości kondygnacji
Zakres usług	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • rodzaju sprzedawanych paliw • sprzedaż artykułów spożywczych – sklep • sklep całodobowy • istniejąca myjnia samochodowa • funkcjonowanie baru w obrębie stacji • sprzedaż gazu LPG • istniejąca myjnia ręczna
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • adaptacji powierzchni • dostępnego wyposażenia • dostosowania pod pełnione funkcje • jakości i standardu wyposażenia specjalistycznego
Powierzchnia działki	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	Ocena cechy zależy od takich składowych jak: • wielkość powierzchni • zapisów mpzp lub studium • regularności kształtu • położenia naniesień na działce • ukształtowania terenu • możliwości rozbudowy i prowadzenia dodatkowych inwestycji • uzbrojenia terenu • stanu zagospodarowania • możliwości manewrowych • utwardzenia placu i jego stanu technicznego • ogrodzenia i jego stanu • oświetlenia, monitoringu • parkingu jego nawierzchni i utwardzenia • dostępnych miejsc parkingowych w bezpośrednim sąsiedztwie • jakości ciągów komunikacyjnych • szerokości i ilości wjazdów/wyjazdów

9.3. Cechy nieruchomości będącej przedmiotem szacowania

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

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

9.4. Opis nieruchomości porównawczych

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

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

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

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

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

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

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

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

9.5. Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	28%	2	3	3	1	2
Istniejąca konkurencja	20%	3	3	2	2	1
Dane makroekonomiczne powiatu	12%	2	3	2	2	1
Stan techniczno-użytkowy, standard	9%	1	3	3	1	2
Zakres usług	11%	2	3	1	1	2
Powierzchnia działki	20%	2	3	1	2	2
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	26%	2	704 378 zł	-352 189 zł	-352 189 zł	352 189 zł	0 zł
Istniejąca konkurencja	13%	3	352 189 zł	0 zł	176 094 zł	176 094 zł	352 189 zł
Dane makroekonomiczne powiatu	12%	2	325 098 zł	-162 549 zł	0 zł	0 zł	162 549 zł
Stan techniczno-użytkowy, standard	12%	1	325 098 zł	-325 098 zł	-325 098 zł	0 zł	-162 549 zł
Zakres usług	10%	2	270 915 zł	-135 457 zł	135 457 zł	135 457 zł	0 zł
Adaptacja powierzchni, wyposażenie	11%	1	298 006 zł	-298 006 zł	-149 003 zł	0 zł	-149 003 zł
Powierzchnia działki	16%	2	433 463 zł	-216 732 zł	216 732 zł	0 zł	0 zł
RAZEM	100%		2 709 146 zł	-1 490 030 zł	-298 006 zł	663 741 zł	203 186 zł
Ceny transakcyjne nieruchomości porównywanych [zł]				3 525 000 zł	2 850 000 zł	815 854 zł	2 200 000 zł
Poprawki kwotowe pomiędzy nieruchomością wycenianą a porównywanymi [zł]				-1 490 030 zł	-298 006 zł	663 741 zł	203 186 zł
Wartości uzyskane z porównań parami [zł]				2 034 970 zł	2 551 994 zł	1 479 595 zł	2 403 186 zł
Wartość nieruchomości wycenianej [zł]				2 117 436 zł			

9.7. Wartość rynkowa nieruchomości

$$W_{RN} = 2.117.000 \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony sto siedemnaście tysięcy złotych

10. Obliczenia wartości gruntu

10.1. Określenie trendu zmiany cen oraz cech rynkowych

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

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

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

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

Tabela 5. Analiza ankiety

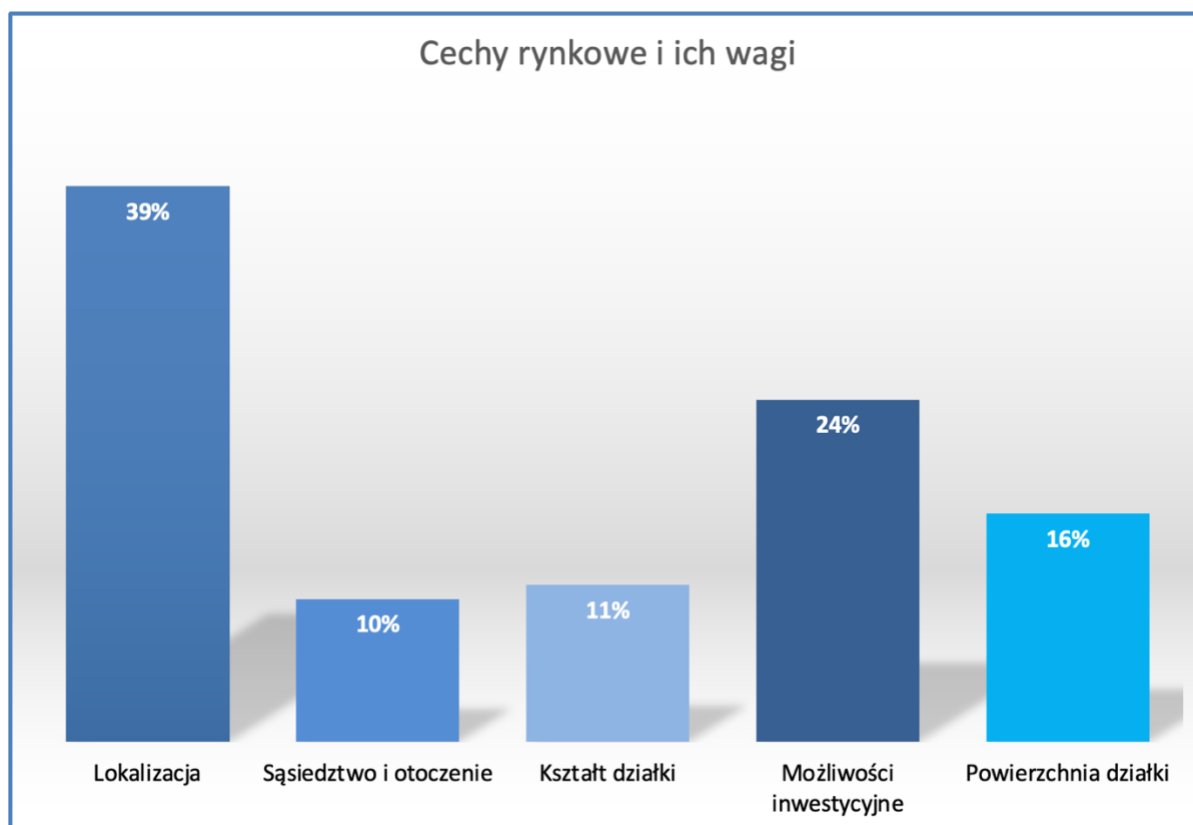
	Ankieta - wpływ cechy w %												
Rodzaj cechy	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Średnia w %	Wybrane cechy	Przyjęto w %
Lokalizacja	20%	25%	20%	40%	10%	40%	30%	35%	35%	40%	30%	30%	39%
Dostępność	0%	0%	0%	5%	0%	10%	5%	0%	0%	0%	2%		
Sąsiedztwo i otoczenie	5%	10%	15%	10%	15%	5%	0%	5%	10%	0%	8%	8%	10%
Położenie komunikacyjne	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 9. Cechy rynkowe i ich wagi



10.2. Zestawienie porównywanych nieruchomości

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

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

Tabela 6. Zestawienie nieruchomości porównywalnych

Lp.	Data transakcji	Adres / miejscowość	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia 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
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ [zł/m2]					45,30 zł
Średnia powierzchnia [m2]					6916,25

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

Nazwa cechy rynkowej	Ocena cech rynkowych	Opisy stanów cech rynkowych
Lokalizacja ogólna	Bardzo dobra [3] Dobra [2] Średnia [1]	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

10.3. 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	Dobra [2]

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

10.4. Opis nieruchomości porównawczych

Nieruchomość Nr 1. 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]

10.5. 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%	2	3	3	2	1
RAZEM	100%					

10.6. Obliczenie poprawek kwotowych

Cecha rynkowa	Procentowy wpływ cechy	Nier. wyceniana	Zakres cechy	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
Lokalizacja	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%	2	7,25 zł	-3,62 zł	-3,62 zł	0,00 zł	3,62 zł
RAZEM	100%		45,30 zł	4,98 zł	-2,72 zł	30,12 zł	25,82 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]				4,98 zł	-2,72 zł	30,12 zł	25,82 zł
Wartości uzyskane z porównań parami [zł/1m2]				106,13 zł	114,88 zł	102,42 zł	119,45 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości wycenianej [zł/1m2]				111 zł			

10.7. Wartość rynkowa gruntu

Powierzchnia gruntu [m2]	2 773
--------------------------	-------

Wr _n = W _j * pow.	307 803 zł
---	------------

W_{RG} = 308.000 zł

Słownie: trzysta osiem tysięcy złotych



11. Wynik końcowy wyceny

11.1. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

Lp.	Rodzaj szacowanej wartości	Wartość
1.	Wartość rynkowa nieruchomości	2 117 000 zł
2.	<i>w tym wartość gruntu</i>	<i>308 000 zł</i>

$W_{RN} = 2.117.000 \text{ zł}$

Słownie: dwa miliony sto siedemnaście tysięcy złotych



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

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

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

Przedmiotem operatu jest nieruchomość gruntowa zabudowana funkcjonująca jako stacja paliw. W związku z powyższym, że nieruchomość ma zostać zbyta w formie przetargowej, a dotychczasowy najemca może nie opuścić nieruchomości na dzień zbycia, fakt ten stanowił będzie ograniczenie w funkcjonowaniu w początkowym okresie, co wykracza poza stany brzegowe określone na podstawie próbki porównawczej. Z uwagi na powyższy fakt, zdecydowano się zastosować indywidualny współczynnik korekcyjny „K” przyjmując jego wartość na poziomie 0,95.

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

$W_{RN} = 2.011.000 \text{ zł}$

Słownie: dwa miliony jednaście tysięcy złotych



12. 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/00058122/2 zakresie spełnienia wymogów, o których mowa powyżej.

Lp.	Nazwa	Występują [Tak/Nie] Treść	Pozostawanie w mocy po sprzedaży prawa własności
1.	Hipoteka	Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 2.500.000 zł Wierzytelność: spłata kredytu Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA Lubelskie Centrum Korporacyjne w Lublinie Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna Suma: 4.000.000 zł Wierzytelność: kredyt Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki SA Rodzaj hipoteki: Hipoteka przymusowa Suma: 560.376,22 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	Nie	-

13. Wnioski i uzasadnienie

1. Tak określona wartość nieruchomości 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. Oszacowanie wartości nieruchomości z wykorzystaniem podejścia porównawczego zgodnie z zakresem wyceny zestawiono w tabelach będących w treści operatu. W procesie wyceny dokonano analizy obejmującej sytuację gospodarczą, otoczenia oraz rynku w których zlokalizowane są obiekty wchodzące w zakres opracowania, analizy stanu nieruchomości oraz analizy cech nieruchomości podobnych. Obliczeń dokonano z uwzględnieniem wyłoniionych cech wpływających na kształtowanie wysokości cen nieruchomości tego typu, które zostały zaprezentowane w pkt 9.2. Oszacowana wartość nieruchomości pozostaje w relacji z rynkiem i prezentuje poziom ceny jednostkowej zbliżony do wartości średniej występującej na lokalnym rynku nieruchomości.
4. Określenie wartości przedmiotu opinii nastąpiło zgodnie z metodologią dedykowaną wycenie tego typu składników. Określona na podstawie przeprowadzonej procedury wyceny wartość jest wynikiem analizy właściwego rynku sprzedaży nieruchomości podobnych. Każda obliczona wartość jednostkowa przedmiotu wyceny odpowiada przeciętnym cenom podobnych nieruchomości mieszcząc się w typowym przedziale zmienności średniej arytmetycznej wyznaczonym przez odchylenie standardowe cen nieruchomości zawartych w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Mając na uwadze powyższe, określoną wartość należy uznać za uzasadnioną na tle analizy przeprowadzonej w niniejszej opinii, odwzorowującą aktualny stan rynku stosowny dla przedmiotu opinii. Określona wartość przedmiotu wyceny uwzględnia stan nieruchomości oraz cechy i walory techniczno – użytkowe, a w szczególności cel sporządzenia opinii mogąc tym samym służyć jako podstawa ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.
5. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
 - a. upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - b. kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,

- c. strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.
- 6. Uzyskana w toku wyliczeń wartość nieruchomości nie jest gwarancją sprzedaży przedmiotu szacowania za określona cenę.
- 7. Wycena nie uwzględnia możliwych w przyszłości zmian cen na rynku nieruchomości w związku z aktualną sytuacją w kraju i na świecie.

14. Klauzule i zastrzeżenia

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

15. 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)

Nr kancelaryjny : GEO.6621.011.230.2023

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : LUBARTÓW

Jednostka ewidencyjna : 060801_1 LUBARTÓW

Obręb : 0009 GLINIANKI

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.04.2023

Jednostka rejestrowa : G.12

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	M&M PRO INVESTMENT SP. ZO.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UL.KONDRATOWICZA 18/216; 03-285 WARSZAWA;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
64	NOWODWORSKA	inne tereny zabudowane	Bi	0.2773	0.2773	AN 1259/2017 AN 2380/2017 LU1A/00058122/2

Id działki: 060801_1.0009.64

Razem powierzchnia działek :

0.2773 ha

Słownie : dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.04.2023

Sporządził : Marek Winiarski

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

Załącznik 3. Dokumentacja fotograficzna









Ministerstwo
Sprawiedliwości

AAA

[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/00058122/2
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LUBARTÓW
Data zapisania księgi wieczystej	2011-12-28
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBARTÓW, NOWODWORSKA 5
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	M&M PRO INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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.funduszeuropejskie.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 WIECZYTEJ NR **LU1A/00058122/2**, STAN Z DNIA 2023-04-15
01:02

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	64	---
Obręb ewidencyjny (<i>numer, nazwa</i>)	9, GLINIANKI	
Położenie (<i>numer porządkowy / miejscowość</i>)	Lp. 1. 1 LUBARTÓW	
Ulica	NOWODWORSKA 5	
Sposób korzystania	PLAC ZABUDOWANY	
Przyłączenie (<i>numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar</i>)	/ 00057788 / , 0,2773 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,2773 HA	---

		Nr podstawy wpisu
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2011-12-21 14:36:46

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi	1) W ŁAMIE 4 "K. AKT NR 3". 2) WPISANO POD NR 1 NA WNIOSEK Z DNIA 31-05-1994 R. DZ.KW. 677/94, WPISANO DNIA 31-05-1994 R.	---

wieczystej		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1A/00058122/2**, STAN Z DNIA 2023-04-15
01:02

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1A/00058122/2**, STAN Z DNIA 2023-04-15
01:02

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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.	2	1 / 1	---	5, 11
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	
5	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI NA ZABEZPIECZENIE , 1259/2017, 2017-04-25, VIOLETTA MADZIAR IZDEBSKA, BARTOSZEWICZA 3/18 WARSZAWA, 00-337 WARSZAWA; 344-354, LU1A/00049170/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU1A/00002231/17/001, 2017-04-25 14:32:00, 2017-06-07-14.33.44.367676, NIE, 339-354, LU1A/00049170/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	OŚWIADCZENIE O PRZEJĘCIU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI CELEM ZWOLNIENIA Z DŁUGU , 2380/2017, 2017-08-28, VIOLETTA MADZIAR IZDEBSKA, WARSZAWA (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./LU1A/00004382/17/001, 2017-08-28 15:08:00, 2017-11-07-15.01.03.031027, NIE, 144-146 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1A/00058122/2**, STAN Z DNIA 2023-04-15
01:02

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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	3	15, 16
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WOBEC UDZIELENIA ZEBEZPIECZENIA POPRZEZ ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	17, 18
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI Z RZECZYWISTYM STANEM WOBEC UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POPRZEZ ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	22, 23
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WOBEC UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POPRZEZ ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	POSTANOWIENIE O UDZIELENIE ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA, I C 35/18,

	2018-02-01, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 278-280 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00000674/18/001, 2018-02-09 13:40:00, 2018-09-25-11.56.34.088586, NIE, 277 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	ART.36 UST. 3 USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDNOLITY DZ.U. Z 2013 ROKU POZ. 707 Z PÓŹN.ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./LU1A/00000674/18/001, 2018-02-09 13:40:00, 2018-09-25-11.56.34.088586, NIE, 277 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA, I C 100/18, 2018-02-14, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 284-285 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00001159/18/001, 2018-03-09 09:30:00, 2018-09-25-13.59.54.386182, NIE, 281 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	ART.36 UST. 3 USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDNOLITY :DZ.U Z 2013 ROKU POZ. 707 Z PÓŹN.ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./LU1A/00001159/18/001, 2018-03-09 09:30:00, 2018-09-25-13.59.54.386182, NIE, 281 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	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 PÓŹN. ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./LU1A/00003024/19/001, 2019-05-29 09:10:00, 2019-09-24-09.23.29.095073, NIE, 574, LU1A/00049170/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
23	POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA, IX GCO 59/19, 2019-05-09, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, LUBLIN; 587-595, LU1A/00049170/7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU1A/00003024/19/001, 2019-05-29 09:10:00, 2019-09-24-09.23.29.095073, NIE, 574, LU1A/00049170/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1A/00058122/2**, STAN Z DNIA 2023-04-15
01:02

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		2500000,00 (DWA MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 34/LCK/L/2011 Z DNIA 14 GRUDNIA 2011 ROKU	
Inne informacje		KREDYT INWESTYCYJNY UDZIELONY ZOSTAŁ ROMANOWI PACKOWI, WŁAŚCICIELOWI PRZEDSIĘBIORSTWA HANDLOWO-USŁUGOWEGO "INWOD" ROMAN PACEK Z SIEDZIBĄ W LUBARTOWIE		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. LUBELSKIE CENTRUM KORPORACYJNE W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001020500000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		4000000,00 (CZTERY MILIONY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA KREDYTU Z DNIA 02.04.2002 NR 14/2002 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
Inne informacje		KREDYT UDZIELONY ROMANOWI PACKOWI WŁAŚCICIELOWI PRZEDSIĘBIORSTWA HANDLOWO-USŁUGOWEGO " INWOD,, ROMAN PACEK Z SIEDZIBĄ W LUBARTOWIE		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00000000102050		

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5	21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	560376,22 (PIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY TRZYSTA SIEDZIEDZIESIĄT SZEŚĆ 22/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI, KOSZTY PROCESU
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NEPTUN SP. Z O.O. , LUBLIN, 431173793

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-12-14, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE LUBELSKIE CENTRUM KORPORACYJNE W LUBLINIE; 60 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00006961/11/001, 2011-12-19 13:00:00, 2011-12-30-09.58.48.516742, NIE, 56-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	OŚWIADCZENIE BANKU , 2014-02-28, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE LUBELSKIE CENTRUM KORPORACYJNE W LUBLINIE; 74 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00001028/14/001, 2014-03-04 11:01:00, 2014-03-06-14.26.00.585346, NIE, 70-73 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI , SYGN.AKT GNC 115/15, 2015-03-31, SĄD OKRĘGOWY W LUBLINIE IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, LUBLIN; 319 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LU1A/00004036/18/001, 2018-08-23 09:30:00, 2018-10-31-
11.47.44.486912, NIE, 311-318
*(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 E-mail: info@operat24.pl		REGON: 380895198 Telefon: +48737535554								
3	Ubezpieczony: TOLEMA WYCENY. TOMASZ ZIEMBICKI Adres siedziby: ZDROJOWA 13, 05-600 GRÓJEC E-mail: info@operat24.pl		REGON: 380895198 Telefon: +48737535554								
4	<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</th><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td><td>50 000 EUR</td><td>50 000 EUR</td></tr></tbody></table> Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych			Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR	50 000 EUR
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna										
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia									
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR	50 000 EUR									
5	<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</th><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</th><th>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe</td><td>500 000 PLN</td><td>500 000 PLN</td></tr></tbody></table>			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
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 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, 4) 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 otrzymałem/am 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 posiadał 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 otrzymywał 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.

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 pisać 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące 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, przysługujące prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej 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.

11

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/skonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

TOLEMA WYCENY. TOMASZ ZIEMBICKI

Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Barbara
Danuta
Muniak

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

Hanza Consulting Sp. z o.o.
02-495 Warszawa
ul. Dzieci Warszawy 27A/B4
Tel. +48 509488066; 607656525
Region 141206608 NIP 5252415134
hanza@hanzaconsulting.pl
Krajowy Rejestr Sądowy KRS 000011177796/A



TOLEMA Wyceny
Tomasz Ziembicki
ul. Zdrojowa 13
05-600 Grójec

TOLEMA
wyceny

Tel. 737-535-554

NIP: 686-113-39-29
REGON: 380895198

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

801 102 102 pzu.pl

2/2