OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

DZIAŁKI NR 6/36

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LU1I/00207743/9

WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

DZIAŁCE NR 6/46 STANOWIĄCEJ DROGĘ DOJAZDOWĄ

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LU1I/00196185/8

POŁOŻONYCH

W LUBLINIE, PRZY ULICY ZEMBORZYCKIEJ 55H

Kraków, 21 września 2017 r.

Autor operatu:

INŻ. MAREK NAWALANIEC

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAREK NAWALANIEC
30-510 KRAKÓW
UL. REJTANA 7/19
TEL. (0-601) 42-67-68
UPRAWNIENIA NR 1705

BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH

RZECZOZNAWCA

INŻ. MAREK NAWALANIEC

KRAKÓW, AL. PŁK. BELINY PRAŻMOWSKIEGO 54/4

Tel. kom. 601 426 768
tel.: (012) 633-40-94
fax: (012) 634-58-62

Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY 2

2. ZAKRES WYCENY 2

3. CEL WYCENY 2

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 2

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 3

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 4

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 14

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 15

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 19

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 25

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY 31

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 32

13. ZAŁĄCZNIKI 33

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego są nieruchomości położone w Lublinie, woj. lubelskie, obr. 43 Wrotków, przy ulicy Zemborzyckiej 55H, składające się z:

- działki oznaczonej nr ew. 6/36, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o Nr LU1I/00207743/9.
- działki oznaczonej nr ew. 6/46, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o Nr LU1I/00196185/8.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto:

⇨ prawo użytkowania wieczystego działki nr 6/36 z zabudową i pozostałymi składnikami zagospodarowania terenu wraz z udziałem 1183/5417 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr 6/46 stanowiącej drogę dojazdową do działki nr 6/36[1].

3. CEL WYCENY

Cel: dla potrzeb sprzedaży.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

◊ Zlecenie na opracowanie operatu szacunkowego wydane przez AGD MARKET Spółkę z o.o w upadłości, z siedzibą w Zabrzu, w sierpniu 2017 r.

4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

* Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny jednolity (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późniejszymi zmianami);

* Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późniejszymi zmianami);

[1] *Przedmiotowe działki wpisane są do odrębnych Ksiąg Wieczystych, ale stanowią zorganizowaną całość gospodarczą, stąd ich wartość jest rozpatrywana łącznie.*

* Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

* Protokół badania Ksiąg Wieczystych;
* wypisy z rejestru gruntów;
* mapa ewidencyjna;
* studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – Uchwała Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz Uchwałą Nr 1133/XLIII/2014 rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r.;
* oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości – Lublin, ulica Zemborzycka 55H - w dniu 11 września 2017 r.;
* monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości;
* literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości;
* informacje dotyczące rynku lokalnego zawarte na stronach internetowych;
* Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, uchwalone prze Radę Krajową Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
* inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszego operatu szacunkowego.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

◊ data sporządzenia operatu szacunkowego	21 września 2017 r.
◊ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	21 września 2017 r.
◊ data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	
◊ stan techniczno – użytkowy	11 września 2017 r.
◊ stan praw	15 i 18 września 2017 r.
◊ data dokonania oględzin nieruchomości	11 września 2017 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

DLA DZIAŁKI NR 6/36 PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA **LU1I/00207743/9**
Księga Wieczysta badana dnia 15 września 2017 r. zawiera następujące wpisy

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki:	**6/36**
Położenie: (miejscowość):	Lublin
Ulica:	Zemborzycka 55
Sposób korzystania:	Inne tereny zabudowane
Obszar całej nieruchomości:	**0,8011 ha**

Budynki

Położenie: (miejscowość):	Lublin
Ulica:	Zemborzycka 55
Pow. użytkowa budynku:	2 588 m^2
Przeznaczenie budynku:	Budynek magazynowy z rampą - murowany
Odrębność:	tak

DZIAŁ I SPIS PRAW

Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania: 2091-06-12
Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciele
Numer udziału: 1 / Wielkość udziału: 1/1
Skarb Państwa
Użytkownicy wieczyści
Napis:
Wpisy dotyczące użytkowania wiecznego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Numer udziału: 2 / Wielkość udziału: 1/1
AGD MARKET Spółka z o.o. z siedzibą w Zabrzu.

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Brak wpisu.

DZIAŁ VI HIPOTEKI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. DZ.KW./LU1I/15812/17/1 – 2017-07-19, 12:17:01 – wpis hipoteki.

- Numer hipoteki: 1

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna
Suma (słownie), waluta: **3 000 000,00** (trzy miliony) zł
Odsetki: zmienne
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelności z tytułu umowy kredytu

Termin zapłaty: 2015-06-05
Wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach, Oddział w Gliwicach.

- Numer hipoteki: 2

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna
Suma (słownie), waluta: **5 000 000,00** (pięć milionów) zł
Wierzytelność i stosunek prawny:

1. kredyt, umowa z dnia 20.06.2013 r. Nr 883/2013/00000252/00
2. 2. Z tytułu wszelkich roszczeń banku wobec klienta określonych w umowie wieloproduktowej, powstałych, mogących powstać lub które zostaną nabyte w wyniku transakcji dyskontowych przeprowadzonych na podstawie dyspozycji klienta zgodnie z postanowieniami umowy wieloproduktowej, aneks z dnia 30-11-2015 r.

Wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach, Centrum Bankowości Korporacyjnej w Gliwicach.

DLA DZIAŁKI NR 6/46 PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA **LU1I/00196185/8**
Księga Wieczysta badana dnia 18 września 2017 r. zawiera następujące wpisy

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne
Numer działki: **6/46**
Położenie: (miejscowość): Lublin
Ulica: droga dojazdowa do ulicy Zemborzyckiej
Sposób korzystania: droga
Obszar całej nieruchomości: 0,5417 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW

Prawo użytkowania wieczystego
Okres użytkowania: 2091-06-12
Sposób korzystania: działka

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciele
Numer udziału: 1 / Wielkość udziału: 1/1
Skarb Państwa
Użytkownicy wieczyści
Napis: Wpisy dotyczące użytkowania wiecznego

Numer udziału: 1 / Wielkość udziału:7123/5417
„ELPIS" Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie.
Numer udziału: 2 / Wielkość udziału:650/5417
Numer udziału: 8 / Wielkość udziału:254/5417
Numer udziału: 10 / Wielkość udziału:524/5417
Numer udziału: 14 / Wielkość udziału:240/5417
Inwestor Spółka jawna J. Pawelec i J. Socha. z siedzibą w Lublinie.
Numer udziału: 12 / Wielkość udziału: 448/5417
„MODERN-EXPO" Spółka Akcyjna. z siedzibą w Lublinie.
Numer udziału: 13 / Wielkość udziału: 385/5417
Kolor PPHU R. Domagalski Spółka Jawna z siedzibą w Lublinie.
Numer udziału: 16 / Wielkość udziału: 1183/5417
AGD MARKET Spółka z o.o. z siedzibą w Zabrzu.

Numer udziału: 5 / Wielkość udziału: 104/5417
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Jacenty Fiedorek s. Bronisława i Katarzyny oraz Teresa Fiedorek c. Piotra i Jadwigi.
Numer udziału: 7 / Wielkość udziału: 109/5417
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Jarosław Kazimierz Czech s. Kazimierza i Janiny oraz Anna Maria Czech c. Stanisława i Jadwigi.
Numer udziału: 11 / Wielkość udziału: 296/5417
Piotr Sylwester Fiedorek
Numer udziału: 15 / Wielkość udziału: 417/5417
Rodzaj wspólności: Wspólność łączna wspólników spółki cywilnej
Artur Andrzej Bieniaszewski i Lilla Marta Bieniaszewska
Numer udziału: 6 / Wielkość udziału: 95/5417
Karol Bąk s. Józefa i Jadwigi.

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1
Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu: na rzecz Lubelskich Zakładów Energetycznych S.A. w Lublinie na udziale wynoszącym 3965/5417 części Lubelskiego Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych "Elpis" spółka z o.o. w Lublinie - prawo użytkowania polegające na prawie przechodu i przejazdu po działce nr 6/46 (stanowiącą drogę dojazdową) oraz prawie prowadzenia przyłączy i kabli energetycznych, ich konserwacji, a w szczególności rozkopywania, zakopywania, wyrównywania gruntu i przywracania do poprzedniego stanu gruntu po przeprowadzeniu remontów lub usunięcia awarii kabli.
Przedmiot wykonywania: działka nr 6/46 (stanowiąca drogę dojazdową)
Lubelskie Zakłady Energetyczne S.A. Lublin
Numer wpisu: 2
Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: w stosunku do niniejszej nieruchomości wszczęto postępowanie egzekucyjne z udziału 109/5417 stanowiącego współwłasność dłużnika Jarosława Czech w sprawie km 64/13 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym lublin-zachód w lublinie Jerzego Pietrasiuka z wniosku wierzyciela Raiffeisen Bank Polska S.A. DOBD wydział windykacji
Numer wpisu: 3
Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu: dożywotne, nieodpłatne użytkowanie polegające na prawie korzystania i pobierania pożytków z całego udziału wynoszącego 95/5417 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr 6/46 pow. 0,5417 ha - na udziale Karola Bąka.

DZIAŁ VI HIPOTEKI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ.KW./LU1I/15813/17/1 – 2017-07-19, 12:21:10 – wpis hipoteki.

- Numer hipoteki: 2

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna kaucyjna
Suma (słownie), waluta: **1 391 000,00** (jeden milion trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy) zł
Odsetki: zmienne
Udział (numer udziału w prawie): 2, 8, 10
Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt
Termin zapłaty: 2013-06-08

Księga współobciążona:
Nr Księgi Wieczystej / Nr hipoteki LU1I/00196184/1 / Nr 2
Nr Księgi Wieczystej / Nr hipoteki LU1I/00198472/1 / Nr 2
Nr Księgi Wieczystej / Nr hipoteki LU1I/00238824/7 / Nr 1
Inne informacje: Kredyt został zabezpieczony na udziałach w prawie użytkowania wieczystego przysługującego Firmie „Inwestor" Spółka Jawna J. Pawelec, J. Socha
Rodzaj zmiany:
lp. 1. zmieniono termin spłaty kredytu z dnia 9 czerwca 2007r. na dzień 9 czerwca 2008r.
lp. 2. w polu 4.4.1.9 zmieniono termin spłaty kredytu z dnia 9 czerwca 2008 r. na 9 czerwca 2009 r.
lp. 3. w polu 4.4.1.9 ujawniono zmianę terminu zapłaty z "2009-06-09" na "2010-06-08"
lp. 4. w polu 4.4.1.9 ujawniono zmianę terminu zapłaty z "2010-06-08" na "2011-06-08"
lp. 5. w polu 4.4.1.9 zmieniono termin spłaty kredytu z dnia 8 czerwca 20011 r. na 8 czerwca 2012 r.
lp. 6. w polu 4.4.1.9 dokonano zmiany terminu spłaty kredytu z dnia 08.06.2012 r. na dzień 08.06.2013 r.
Wierzyciel hipoteczny: Bank Ochrony Środowiska SA Oddział w Lublinie

- Numer hipoteki: 6

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna
Suma (słownie), waluta: **625 000,00** (sześćset dwadzieścia pięć tysięcy) zł
Udział (numer udziału w prawie): 13
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z umowy kredytu w rachunku bieżącym nr BDK/KR-RB/000089051/0281/16 z dnia 25 sierpnia 2016 r.
Księga współobciążona:
Nr Księgi Wieczystej / Nr hipoteki LU1I/00204739/7 / Nr 5
Wierzyciel hipoteczny: Bank Handlowy w Warszawie S.A.

- Numer hipoteki: 7

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna
Suma (słownie), waluta: **687 500,00** (sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset) zł
Udział (numer udziału w prawie): 13
Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność wynikająca z umowy kredytu, umowa kredytu nr BDK/KR-D/000089051/0094/11 z dnia 26 października 2011 r.
Księga współobciążona:
Nr Księgi Wieczystej / Nr hipoteki LU1I/00204739/7 / Nr 6
Wierzyciel hipoteczny: Bank Handlowy w Warszawie S.A.

- Numer hipoteki: 10

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna
Suma (słownie), waluta: **1 700 000,00** (jeden milion siedemset tysięcy) zł
Udział (numer udziału w prawie): 12
Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt, umowa kredytowa z dnia 16 marca 2015 r nr 828/2015/00000262/00
Pierwszeństwo: roszczenie ING Banku Śląskiego spółka akcyjna Centrum Bankowości Korporacyjnej Wschód w Lublinie o przeniesienie hipoteki w kwocie 1.700.00,00zł z miejsca 5 (nr hipoteki 10) na miejsce 4 (nr hipoteki 9)
Rodzaj zmiany: hipoteka łączna współobciąża nieruchomość objętą KW nr LU1I/00249601/8 i LU1I/00152445/9
Wierzyciel hipoteczny: ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach, Centrum Bankowości Korporacyjnej Wschód w Lublinie.

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

6.2.1. OPIS LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Lublinie, powiat M. Lublin, woj. lubelskie.

Powiat lubelski - powiat w Polsce (województwo lubelskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Lublin.

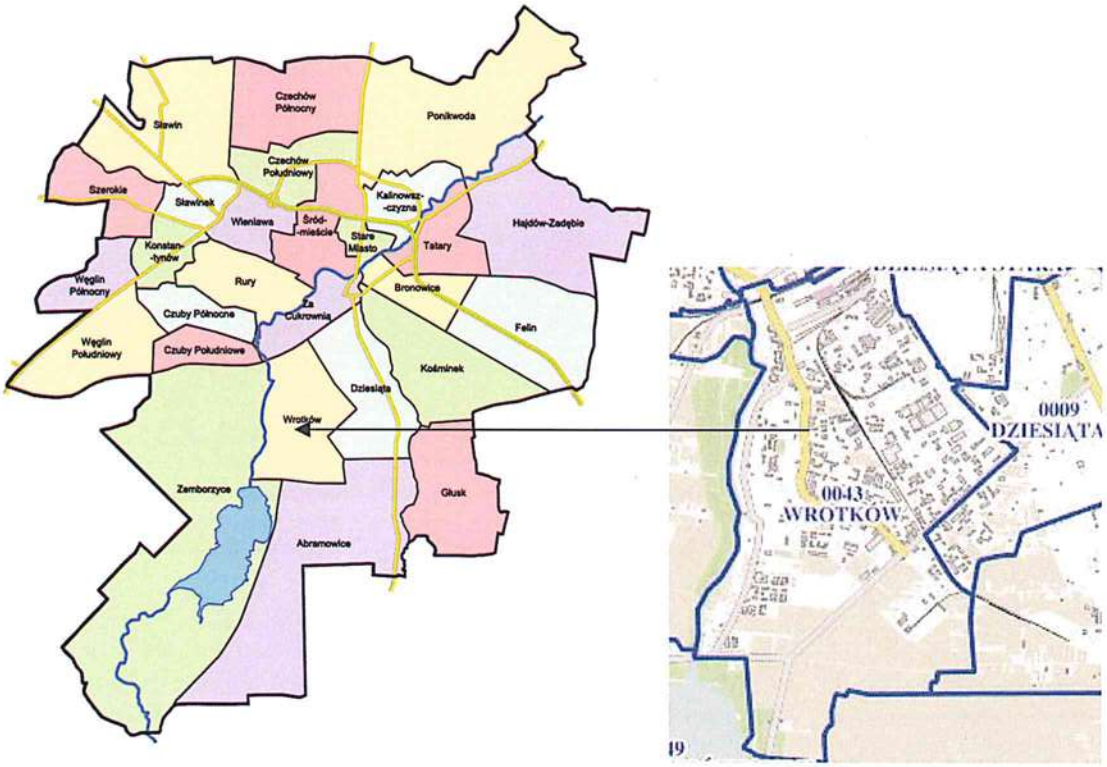
W skład powiatu wchodzą:
- gminy miejsko-wiejskie: Bełżyce, Bychawa
- gminy wiejskie: Borzechów, Garbów, Głusk, Jabłonna, Jastków, Konopnica, Krzczonów, Niedrzwica Duża, Niemce, Strzyżewice, Wojciechów, Wólka, Wysokie, Zakrzew
- miasta: Bełżyce, Bychawa

Lublin to największe miasto na wschodzie Polski, a zarazem **stolica województwa lubelskiego**. Położony jest na północnym skraju Wyżyny Lubelskiej. Dolina Bystrzycy dzieli miasto na dwie, odmienne krajobrazowo części: lewobrzeżną, z urozmaiconą rzeźbą terenu, głębokimi dolinami i starymi wąwozami lessowymi oraz prawobrzeżną - będącą częścią płaskowyżu świdnickiego. Lublin należy historycznie do Małopolski i jest stolicą Lubelszczyzny. Ogromnym atutem miasta jest jego położenie w niedużej odległości od wschodniej granicy Unii Europejskiej.

Lublin nazywany stolicą wschodniej Polski jest największym i najprężniej rozwijającym się miastem po prawej stronie Wisły. Jako stolica województwa lubelskiego pełni rolę administracyjnego, gospodarczego i kulturalnego centrum regionu. Krzyżują się tu ważne międzynarodowe szlaki komunikacyjne. Dzięki stale udoskonalanej infrastrukturze komunikacyjnej, powstają dogodne połączenia drogowe i kolejowe z centralną i południową Polską, a otwarty w grudniu 2012 roku Port Lotniczy Lublin zapewnia szybki dostęp do najważniejszych miast i węzłów komunikacyjnych Europy: Dublina, Frankfurtu, Londynu, Oslo i Sztokholmu. Lublin jest dobrze skomunikowany z innymi regionami za sprawą rozbudowywanej sieci kolejowej i drogowej dzięki regularnym inwestycjom w infrastrukturę.

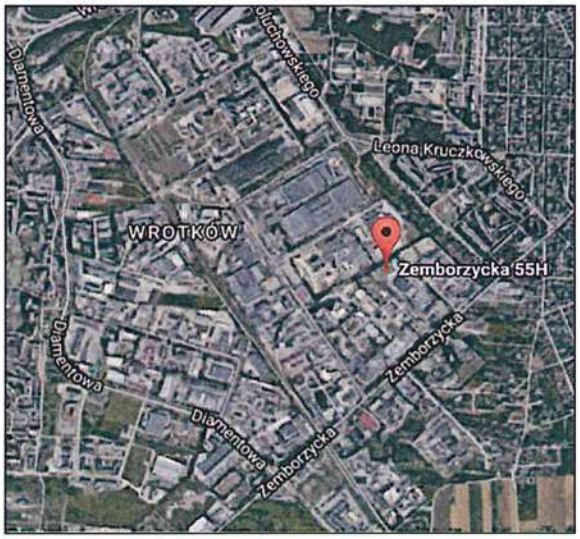
Od 23 lutego 2006 Lublin jest podzielony na 27 jednostek pomocniczych o statusie dzielnic.

Wrotków znajduje się w południowej części Lublina w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zemborzyckiego i lasu Dąbrowa (na południu) oraz Bystrzycy (na zachodzie). Bystrzyca tworzy granicę Wrotkowa z Majdanem Wrotkowskim, który w 2006 został oddzielony od Wrotkowa i przyłączony do Zemborzyc. Wschodnia i północna część Wrotkowa to głównie tereny przemysłowe. W granicach administracyjnych znajdują się m.in. ulice: Diamentowa, Nałkowskich, Wrotkowska i Zemborzycka (fragment). Powierzchnia dzielnicy wynosi 4,49 km². Według stanu na 30 czerwca 2016 na pobyt stały na Wrotkowie było zarejestrowanych 15 tys. osób.



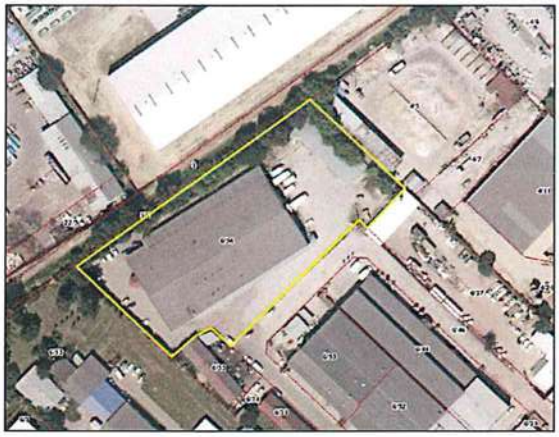
Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość położona jest przy ulicy Zemborzyckiej w dzielnicy Wrotków, obręb nr 43, w południowej części miasta na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej. Dostępność komunikacyjna dobra, dobry dostęp do głównych dróg, w pobliżu ulica Abramowicka o znacznym natężeniu ruchu, będąca jedną z głównych przelotowych ulic tej części miasta. W sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowana jest zabudowa o charakterze produkcyjnym, magazynowym, biurowym.



Działki nr 6/36, 6/46

Powierzchnia terenu działki 6/36:	8011 m^2
Powierzchnia terenu działki 6/46:	5417 m^2 (posiadany udział 1183/5417 części)



działka nr 6/36

działka nr 6/46 (droga dojazdowa)

Opis działek

Działka nr 6/36 o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, położona w terenie płaskim. Działka usytuowana jest w głębi kompleksu budynków o funkcji magazynów hurtowni, itp. Teren działki uzbrojony, zabudowany i zagospodarowany. Na działce posadowiony jest budynek hali magazynowo-biurowej oraz stalowa wiata magazynowa. Przed budynkiem biurowym parking dla samochodów osobowych, wokół hali magazynowej plac utwardzony kostką i trylinką.

Dostęp do ulicy Zemborzyckiej po drodze wewnętrznej utwardzonej (działka nr 6/46), pozostającej we współwłasności kilku podmiotów (posiadany udział w drodze wynosi 1183/5417 części).

Budynki[1]

Budynek hali magazynowej z częścią biurową

Budynek hali parterowy z rampą załadowczą, posadowiony w zabudowie wolnostojącej.

Parametry budynku

Powierzchnia użytkowa	**2 854,30 m^2**

Część biurowa

Część magazynowa

Konstrukcja i elementy wykończenia

- Konstrukcja budynku żelbetowa prefabrykowana (słupy 30 x 45 cm, dźwigary kablobetonowe typowe).
- Fundamenty betonowe pod słupami stopy żelbetowe.
- Ściany osłonowe grubości 24 cm murowane z bloczków gazobetonowych.
- Posadzka cementowa.
- Stropodach z typowych płyt żebrowych, pokryty papą.
- Hala magazynowa wyposażona w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, telefoniczną.

[1] Parametry na podstawie danych uzyskanych od zleceniodawcy.

Część biurowa

- Ściany ocieplone styropianem, tynk akrylowy.
- Stropodach ocieplony wełna mineralną.
- Tynki wewnętrzne – płyty kartonowo-gipsowe.
- Ściany wewnętrzne – malowane farbą emulsyjna, sufity podwieszane, w sanitariatach glazura.
- Posadzki – wykładzina dywanowa, w sanitariatach terakota.
- Okna – stolarka pcv.
- Stolarka drzwiowa – płytowa.
- Część biurowa wyposażona w instalacje: elektryczną, oświetleniową, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania (system nadmuchowy) i ciepłej wody.

Stan techniczny

Stan budynku określono jako dobry. Standard wykończenia części biurowej dobry, części magazynowej typowy dla pełnionej funkcji.

Na działce znajduje się tez budynek pomocniczy - wiata magazynowa.

Budynek parterowy w zabudowie wolnostojącej, na fundamencie betonowym.

Powierzchnia użytkowa: 442,86 m^2

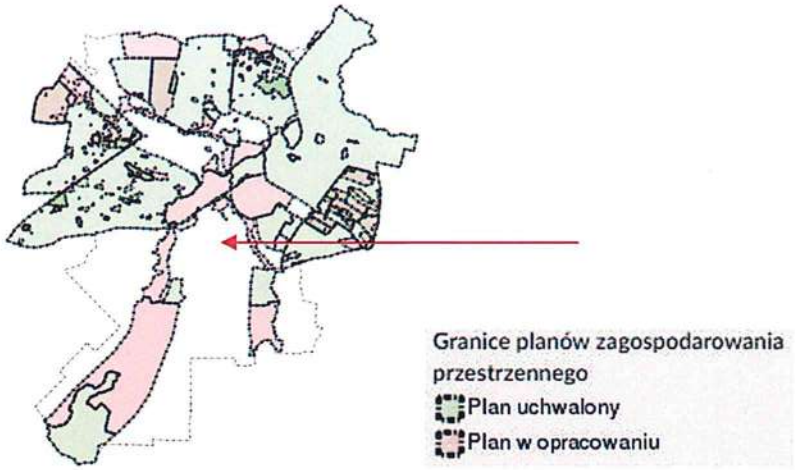
Konstrukcja i elementy wykończenia

- Konstrukcja stalowa z kształtowników walcowych, wsparta na słupach stalowych jednokondygnacyjnych połączonych sztywno z fundamentem i wiązarami. Pokrycie dachu i ścian z blachy trapezowej.
- Posadzki – trylinka.
- Instalacje – elektryczna, alarm.

Stan i standard typowy.

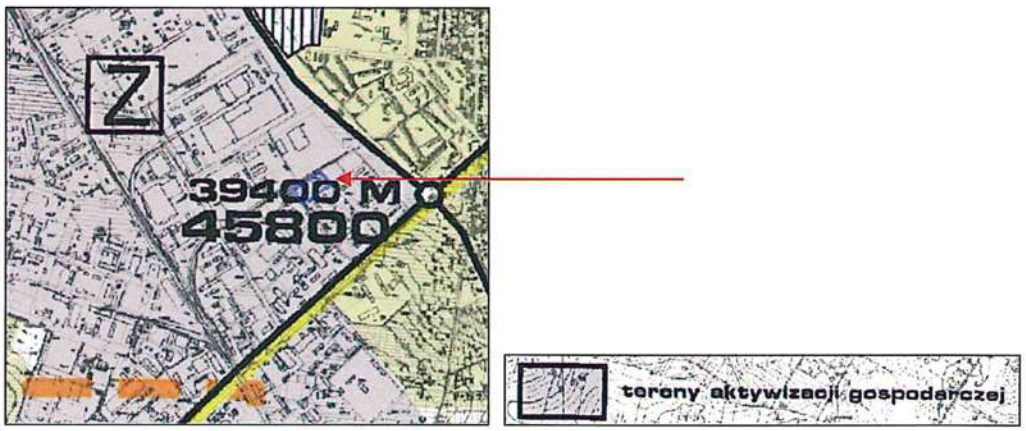
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Dla terenu **działek nr 6/36 i 6/46** położonych w Lublinie, przy ulicy Zemborzyckiej brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
Art. 154. (213)
1. (...).
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.

Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin - Uchwała Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz Uchwałą Nr 1133/XLIII/2014 rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r.; działki znajdują się w terenie o przeznaczeniu:



8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE PODSTAW PRAWNYCH

Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z rozdz. 5 art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 (...) 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.";

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny , są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.
Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. biorąc pod uwagę zakres wyceny oraz analizę rynku, do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano:

- **PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE**
- **METODĘ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

Wyboru podejścia i metody wyceny dokonano po przeprowadzeniu wnikliwej analizy rynku w zakresie transakcji przeprowadzonych na porównywalnych zabudowanych nieruchomościach gruntowych. Ilość zanotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych pozwoliła na zastosowanie przyjętej metody wyceny.

OPIS PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 153.1. 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 znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Nota interpretacyjna : Zastosowanie Podejścia Porównawczego w wycenie nieruchomości:

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Metoda korygowania ceny średniej.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (Cśr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin, Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

ui – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Uwaga: Założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Cechy rynkowe nieruchomości podobnych zbadano w oparciu o dostępne dokumenty i ich oględziny zewnętrzne.

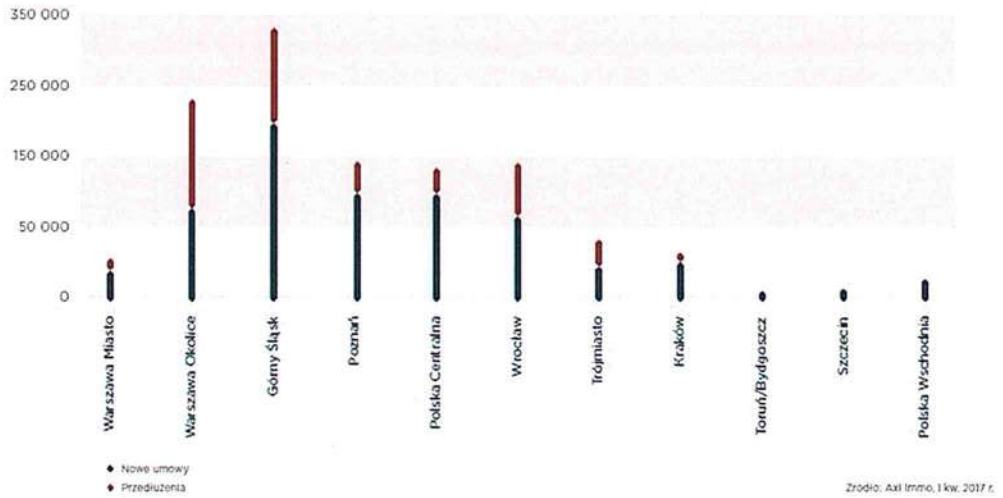
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

9.1. ANALIZA RYNKU

W okresie od stycznia do końca marca 2017 popyt brutto wyniósł 970 000 mkw., z czego nowe umowy i ekspansje stanowiły 70%. Ubiegłoroczny rekord otwarcia roku został pobity o 42%. Jest to najwyższy kwartalny wynik w historii nowoczesnego rynku magazynowego w Polsce. Tak wysoki wolumen wynajętej powierzchni w pierwszych miesiącach roku jest efektem finalizacji kilku dużych transakcji, które znacząco wpłynęły na ostateczny rezultat po stronie popytu.

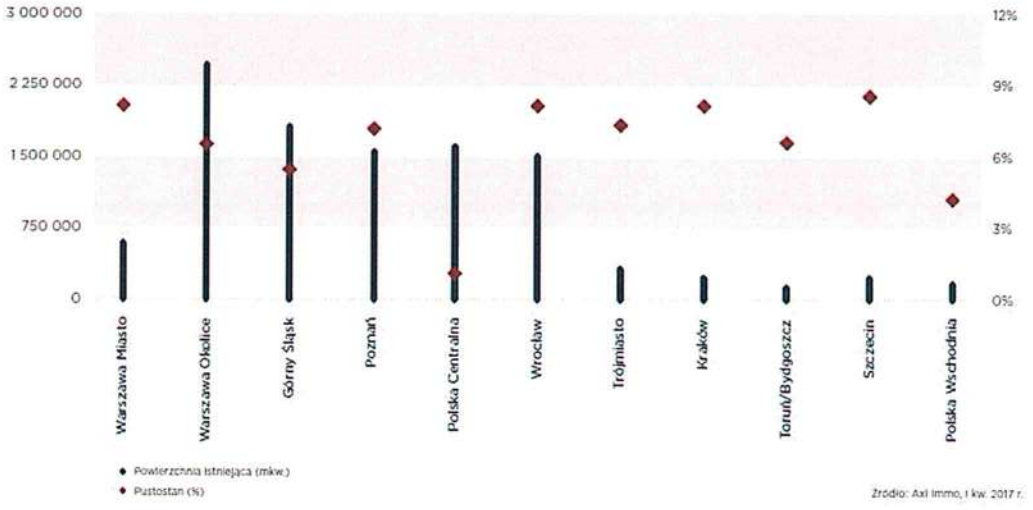
Najwięcej powierzchni magazynowo-produkcyjnych zostało wynajętych w regionie Górnego Śląska, gdzie o wyniku zadecydowała transakcja na 135 000 mkw. Firmy Amazon w Sosnowcu. Łącznie w regionie popyt brutto wyniósł 330 000 mkw., z czego 235 000 mkw. Stanowiły nowe umowy i ekspansje. Wysoka aktywność najemców miała miejsce również w regionie Warszawy (198 000 mkw.), Wrocławia (140 000 mkw.) i Polski Centralnej (138 000 mkw.). Na dobry wynik w regionie łódzkim złożyło się tylko 7 transakcji, z dominującym projektem BTS na 79 000 mkw. firmy BSH. Największy udział przedłużeń w całkowitym wolumenie transakcji odnotowano w okolicach Warszawy, we Wrocławiu i na Górnym Śląsku. Po wyłączeniu dużych transakcji powyżej 40 000 mkw., średnia wielkość wynajmowanego modułu w Polsce w I kw. 2017 roku wyniosła ok. 4 500 mkw. W strukturze popytu niezmiennie dominują operatorzy logistyczni i sieci handlowe, których udział w całości popytu wyniósł 63%. Warto zaznaczyć, że na początku roku szczególnie aktywne były sieci handlowe, które odnotowały wzrost aktywności na poziomie 55% względem analogicznego okresu w roku 2016.

Popyt w regionach w I kw. 2017 r.



Intensywna druga połowa ubiegłego roku zaowocowała wysokim wynikiem po stronie podaży w 2017. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce na koniec marca br. Wyniosły 11,7 mln mkw. Blisko 500 000 mkw. zostało oddanych do użytku, o 65 000 mkw. więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W pierwszym kwartale br. Największy przyrost nowej podaży miał miejsce w regionie Poznania, Górnego Śląska i Bydgoszczy. W każdej z wymienionych lokalizacji oddanych zostało po ok. 100 000 mkw. Wśród deweloperów najwięcej nowej powierzchni dostarczyła firma Panattoni w ramach 14 projektów o łącznej powierzchni ponad 300 000 mkw. Wysoki, przekraczający 50% udział w nowej podaży, miały inwestycje typu BTS. Wśród największych projektów oddanych do użytku można wymienić: projekty BTS dla sieci Kaufland i Carrefour w Bydgoszczy o powierzchni odpowiednio 45 000 mkw. i 38 000 mkw., Prologis Park Piotrków II - obiekt dla Agata Meble (42 000 mkw.) czy Panattoni Park Poznań V (32 000 mkw.). Konsekwencją dobrej koniunktury i wysokiej aktywności najemców jest 1,4 mln mkw. w budowie na koniec marca br. Na pięciu głównych rynkach powstaje prawie 1 mln mkw., z czego najwięcej w okolicach Warszawy (350 000 mkw.) i w Szczecinie (291 000 mkw.) w ramach 2 inwestycji. Poza Szczecinem, aktywność deweloperska w mniejszych regionach została ograniczona i nie powstają tam inwestycje bez zabezpieczonych umów najmu.

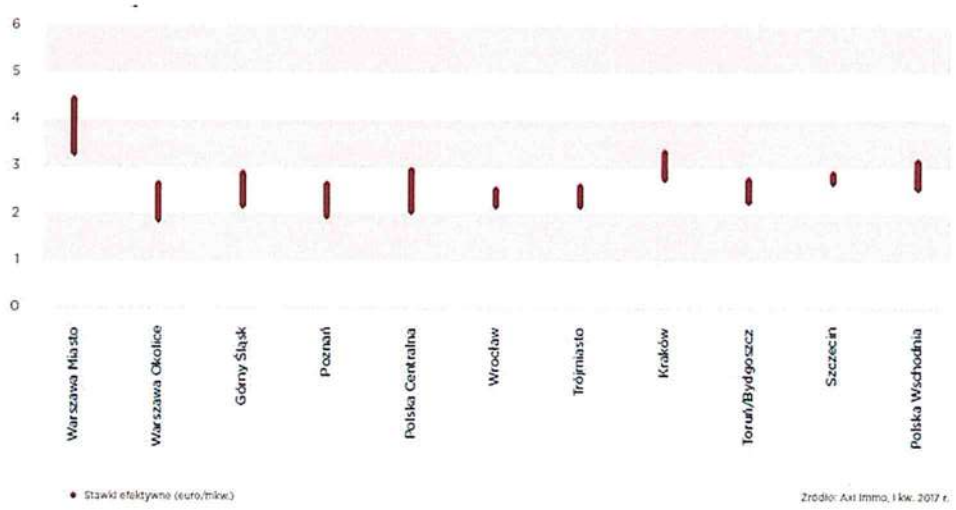
Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec I kw. 2017 r.



W porównaniu do ostatniego kwartału współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł minimalnie z 6% do 6,1%. Aktywność najemców pozostaje wysoka, pomimo intensywnych działań deweloperskich. Dotyczy to nowych podmiotów, jak też firm, które w wyniku zwiększonej liczby zamówień rozszerzają zajmowaną powierzchnię lub relokują się do nowych, większych obiektów. Najniższy poziom pustostanów występuje w Polsce Centralnej i wynosi 1,5%, przy czym w samej Łodzi brak wolnych modułów do wynajęcia. Najwyższy wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej odnotowany został w Szczecinie - z 2,9% do 8,8% i Wrocławiu - z 6,5% do 8,5%. Jednak w liczbach bezwzględnych nadal najwięcej powierzchni dostępniej od zaraz pozostaje w regionie Warszawy.

Czynsze bazowe w większości regionów w pierwszych miesiącach roku pozostały na stabilnym poziomie, z tendencją wzrostową w regionie Wrocławia i wybranych lokalizacjach Górnego Śląska. Najniższe czynsze efektywne oferują deweloperzy w okolicach Warszawy, w Poznaniu oraz na Śląsku. Przy dużych powierzchniach możliwe są do uzyskania stawki poniżej 2,0 euro za mkw. Najwięcej za powierzchnię magazynową trzeba nadal zapłacić w granicach stolicy od 3,2 do 4,5 euro/mkw. i Krakowie, gdzie stawki efektywne utrzymują się w przedziale od 2,7 do 3,4 euro/mkw. W porównaniu do poprzedniego roku, przy transakcjach średniej wielkości deweloperzy nie są skłonni do dużych ustępstw. Na nowych rynkach, gdzie lokalizacja inwestycji magazynowych jest w granicach miasta, na wysokość stawki wyjściowej mają duży wpływ ceny działek, które często są wyższe w porównaniu do lokalizacji w okolicach dużych ośrodków.

Czynsze efektywne w regionach (EUR/mkw./m-c) w I kw. 2017 r.



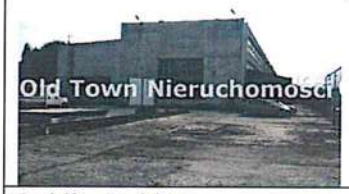
9.2. Analiza szczegółowa

W celu określenia wartości nieruchomości położonej w Lublinie, przeprowadzono analizę rynku w zakresie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjno-magazynowej, zlokalizowanych na terenie miasta Lublin i jego okolic. Analizę rynku przeprowadzono w okresie październik 2015 do 2017 roku.

Jak wynika z analiz, najwyższe ceny za 1m^2 powierzchni użytkowej, osiągają nieruchomości usytuowane w atrakcyjnej lokalizacji w strefie śródmiejskiej lub w jej pobliżu, z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym, usytuowane przy głównych drogach dojazdowych, lub w pobliżu głównych tras komunikacyjnych. Na ceny transakcji ma także wpływ charakter i sposób użytkowania budynków. Budynki wielofunkcyjne, z udziałem powierzchni takiej jak biurowo-socjalna osiągają wyższą cenę niż obiekty pozbawione tego typu powierzchni. Im większa powierzchnia użytkowa obiektu, tym cena nieruchomości odniesiona do 1 m^2 powierzchni jest niższa. Wyższą cenę będą osiągały budynki nowsze, remontowane, zmodernizowane, wyposażone we wszystkie instalacje. Dodatkowe składniki zagospodarowania terenu w postaci portierni, wiat, parkingów, utwardzonych placów itp. również mają wpływ na cenę nieruchomości. Preferowana własność gruntu, użytkowanie wieczyste obniża atrakcyjność nieruchomości.

Dokonano również analizy ofert sprzedaży nieruchomości o funkcji magazynowo-biurowej na terenie Lublina zamieszczonych na portalach internetowych przez biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w ciągu ostatniego roku.

Lublin, Kraśnicka P.u. 1084,5 m^2 2 800 000 zł / 2581,83 zł/m^2 	Obiekt magazynowo – biurowy. Część biurowa - 322,50 m^2; murowana, docieplona, klimatyzowna, remontowana w 2011/2012 r. Część magazynowo-produkcyjna o pow. 762 m^2 (wysokość 3,8 m), świetliki, częściowo murowana, częściowo szkieletowo-stalowa. 4 bramy wjazdowe z poziomu "0" Rok budowy: 2001. Media: kanalizacja, woda z ujęcia miejskiego, gaz, prąd, sieć teleinformatyczna. Instalacja alarmowa, monitoring.
Okolica Lublina P.u. 2800 m^2 2 870 000 zł / 1025 zł/m^2 	Obiekt usługowo - produkcyjny ok 50 km od Lublina o pow. 2800 m^2. Grunt - 1,49 ha. Teren utwardzony, ogrodzony, monitorowany, wyposażony we wszystkie media - woda, prąd, szambo, własna studnia głębinowa. Plac oświetlony, z trzema bramami wjazdowymi z możliwością wjazdu oraz swobodnego manewrowania dla TIR-ów. Nieruchomość umiejscowiona w strefie przemysłowej miasta w sąsiedztwie zakładów wytwórczych, produkcyjnych, handlowych oraz osiedla domów jednorodzinnych. Możliwa każda produkcja, usługi, sklepy, skład budowlany, handel, hurtownia, siedziba firmy. Duża część placu wyłożona trylinką.
Lublin P.u. 850 m^2 2 200 000 zł / 2 588,24 zł/m^2 	W skład oferty sprzedaży wchodzą: - grunt o powierzchni 5403 m^2, betonowy, utwardzony - hala magazynowa 400 m^2 - hala magazynowa 300 m^2 - budynek biurowy 150 m^2 - waga samochodowa mechaniczna 50 t - atlas do załadunku złomu - wózki widłowe 2 szt. - nożyce do cięcia złomu boksy betonowe. Całość ogrodzona, ogrodzenie betonowe.
Lublin, Tatary P.u. 5059,44 m^2 4 500 000 zł / 889,43 zł/m^2 	Budynki dostosowane do potrzeb produkcji (magazynowania) żywności (dostosowany do wymogów Sanepidu). Powierzchnia użytkowa ogółem 5059,44 m^2 : -budynek magazynowy 4444,84 m^2 -budynek warsztatowy 544,88 m^2 -garaż 108,72 m^2
Lublin, ul. Mełgiewska P.u. 4300 m^2 7 500 000 zł / 1 744,19 zł/m^2 	Obiekt magazynowo-biurowy o powierzchni ok. 4290 m^2 położony na działce 8500 m^2, działka w całości utwardzona. Składa się z: hala magazynowa -1402 m^2 wysokość 4,7 - 6,5 m., - hala magazynowa - 1152 m^2 , - hala magazynowa - 350 m^2 . - budynek biurowy III kondygnacyjny wraz z lokalami handlowymi na parterze, pow. 1386 m^2

Lublin, Hajdów - Zadębie P.u. 2 700 m^2 3 500 000 zł / 1296,30 zł/m^2 	Hala produkcyjno-magazynowa 2700 m^2 na działce o powierzchni terenu 9945m^2. Hala wyposażona w suwnicę o udźwigu 4,5t., nieogrzewana, poziom 0, wysokość 6-9 m, plac manewrowy. Na działce poza halą znajdują się 2 wiaty magazynowe o powierzchni 600 m^2 oraz suwnica bramowa o udźwigu 8t. Bardzo dobry dojazd na obwodnicę Lublina. Dojazd drogą asfaltową.
Lublin, Hajdów P.u. 1500 m^2 3 000 000 zł / 2 000 zł/m^2 	Kompleks budynków magazynowo – produkcyjnych z częścią biurową o łącznej powierzchni 1500 m^2 na działce o powierzchni terenu 10000 m^2. Nieruchomość zlokalizowana w rejonie przemysłowym przy ulicy Mełgiewskiej. W skład kompleksu wchodzą: budynek produkcyjny z częścią socjalno-biurową o pow. ok. 670 m^2, dwukondygnacyjny częściowo podpiwniczony, budynek magazynowy o pow. ok 330 m^2, rok budowy 2001, parterowy, niepodpiwniczony, budynek warsztatowo-magazynowy, rok budowy 2004, o pow. ok 500 m^2, wysokość ok 6 m. Teren ogrodzony, monitorowany, w całości utwardzony, działka uzbrojona- prąd, siła, woda, kanalizacja.
Lublin, Bronowice P.u. 970 m^2 1 200 000 zł / 1 237,11 zł/m^2 	Magazyn o powierzchni 970 m^2 (770 m^2 magazyn, 200 m^2 biura + social.) położony na działce o powierzchni 4665 m^2. 2 bramy wjazdowe z poziomu 0, o wymiarach 2,5 / 1.8 m. Wysokość magazynu 3.6 - 4,80 m, duży plac utwardzony przed magazynem 3 pomieszczenia wystawienniczo-biurowe, łazienka z wc. Zamontowany system alarmowy dojazd drogą utwardzoną, działka ogrodzona.
Lublin, Tatary P.u. 5460 m^2 4 500 000 zł / 824,18 zł/m^2 	Kompleks budynków o łącznej powierzchni 5460 m^2. Budynki położone są na działce o pow. 2586 m^2 - działka w użytkowaniu wieczystym. W skład kompleksu wchodzą budynek magazynowy o pow. 3756 m^2 oraz budynki warsztatowo-socjalne o łącznej pow.1704 m^2. Budynek magazynowy to 2 piętrowa konstrukcja z 2 windami towarowymi, w obiekcie wszystkie media.
Lublin, Węglin P.u. 1870 m^2 1 690 000 zł / 903,74 zł/m^2 	Obiekt wybudowany w 1990 r. znajduje się blisko centrum, doskonale nadaje się na handel i usługi. Obiekt podzielony jest na budynek biurowy składający się z 3 kondygnacji o łącznej powierzchni 270 m^2, z przynależnymi 5 miejscami parkingowymi oraz budynek magazynowo-handlowy o 2 kondygnacjach o wielkości łącznej 1600 m^2. Obie części wyposażone są w instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne, c.o. Dojazd do obiektu drogą asfaltową.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji produkcyjnej /magazynowej.

Obszar rynku: miasto Lublin i okolice. **Okres badania:** październik 2015-2017 r.

Wybrana jednostka porównawcza: 1m^2 powierzchni użytkowej.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny. Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej" (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, itp.). W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji (wybrane nieruchomości podobne) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

ZBIÓR TRANSAKCJI Z RYNKU LOKALNEGO
(wybrane nieruchomości podobne)

DATA TRANSAKCJI	*NR REP*	*LOKALIZACJA*	*POW. GRUNTU M^2*	*POW. UŻ. BUDYNKÓW M^2*	*CENA 1 M^2 POW. UŻ. (ZŁ)*
2016-11-15	5512/2016	Świdnik, obr. 01, ulica Kuźnicza	14340	6 063,80	**525,25**
2017-02-17	1558/2017	Wólka, obr. 17 - Łuszczów Drugi	2500	740,00	**702,70**
2016-07-19	2157/2016	Lublin, obr. 37 – Tatary, ulica Zimna	3157	1 000,00	**760,00**
2016-11-02	3256/2016	Lublin, obr. 43 – Wrotków, ulica Diamentowa	6840	2 643,00	**900,11**
2017-02-27	1196/2017	Wysokie, obręb Dragany - 4	9125	1 273,20	**958,22**
2016-12-30	5707/2016	Lublin, obr. 08 Za Fabryką, ulica Nowodworska	5261	653,50	**1 185,92**
2016-11-02	3256/2016	Lublin, obr. 43 – Wrotków, ulica Energetyków	6840	1 149,70	**1 405,58**
2016-11-25	3834/2016	Lublin, obr. 19 - Majdan Tatarski, al. Witosa	2137	920,00	**2 113,04**
2016-05-19	5455/2016	Lublin, obr. 18 – Lemszczyzna, ulica Związkowa	9741	1 629,30	**2 113,79**
2015-10-01	4170/2015	Lublin, obr. 19 - Majdan Tatarski, al. Witosa	2549	1 177,76	**2 275,82**
2017-01-11	154/2017	Lublin, obr. 19 - Majdan Tatarski, ul. Chemiczna	8100	1 524,86	**2 413,99**

Średnia cena 1 m^2 pow. uż. budynku	**1 395,86**

10. 2. Określenie cech rynkowych i ich wag

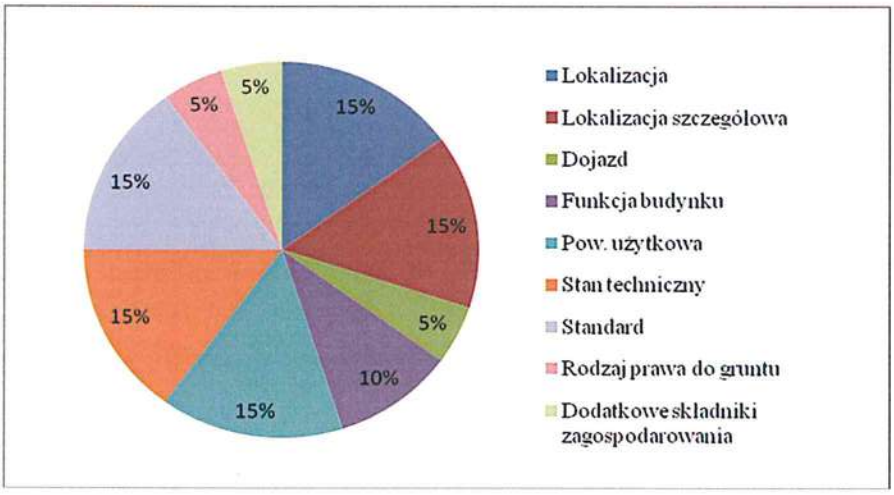
W celu spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi poszczególnych cech ustalono w oparciu o analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen oraz na podstawie preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

W wyniku przeprowadzonych analiz do dalszych obliczeń wybrano następujące cechy rynkowe istotnie wpływające na ceny na lokalnym rynku nieruchomości:

- *lokalizacja;*
- *lokalizacja szczegółowa;*
- *dojazd;*
- *funkcja budynku;*
- *powierzchnia użytkowa;*
- *stan techniczny;*
- *standard wykończenia;*
- *rodzaj prawa władania gruntu;*
- *dodatkowe składniki zagospodarowania terenu;*

Analizę wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości zamieszczono w tabeli poniżej



Analiza wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości

Lp.	*Atrybut (cecha rynkowa)*	*Analiza wagi cechy rynkowej*	*Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)*
1.	Lokalizacja	**NAJLEPSZA** dzielnice przemysłowe większego ośrodka miejskiego, tereny lepiej zagospodarowane, rynek lepiej rozwinięty **ŚREDNIA** lokalizacja pośrednia, mniejsze ośrodki miejskie, w pobliżu większego miasta, rynek średnio rozwinięty **NAJGORSZA** lokalizacja mniej atrakcyjna, małe ośrodki, dalej od większych miast, tereny o słabszym rynku	**15%**
2.	Lokalizacja szczegółowa	**NAJLEPSZA** bardzo dobra dostępność komunikacyjna, usytuowanie przy głównych trasach komunikacyjnych, drogach szybkiego ruchu, w sąsiedztwie zabudowy o podobnym charakterze **ŚREDNIA** dobra dostępność komunikacyjna, w pobliżu głównych dróg, z dobrym do nich dostępem, w sąsiedztwie zabudowy o podobnym charakterze **NAJGORSZA** słabsza dostępność komunikacyjna, dalszy dostęp do głównych tras komunikacyjnych, w sąsiedztwie pojedynczej zabudowy	**15%**
3.	Dojazd	**NAJLEPSZY** dojazd bez utrudnień, drogą asfaltową, publiczną, **ŚREDNI** dojazd drogą wewnętrzną (udział w drodze dojazdowej) **NAJGORSZY** dojazd z utrudnieniami, gorszy rodzaj nawierzchni, droga służebna	**5%**
4.	Funkcja budynku	**NAJLEPSZA** obiekty o funkcji magazynowej / produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym, **NAJGORSZA** obiekty o funkcji magazynowej / produkcyjnej	**10%**
5.	Pow. użytkowa	**NAJLEPSZA** do 1500 m^2 **ŚREDNIA** powyżej 1500 m^2 do 3000 m^2 **NAJGORSZA** powyżej 3000 m^2	**15%**
6.	Stan techniczny	**NAJLEPSZY** stan bardzo dobry, obiekt nowszy **DOBRY** stan dobry **PRZECIĘTNY** stan przeciętny **NAJGORSZY** do remontu	**15%**
7.	Standard wykończenia	**NAJLEPSZY** lepszy standard **ŚREDNI** średni standard **NAJGORSZY** typowy standard	**15%**
8.	Rodzaj prawa do gruntu	**NAJLEPSZA** własność gruntu **NAJGORSZA** użytkowanie wieczyste gruntu	**5%**
9.	Dodatkowe składniki zagospodarowania terenu	**NAJLEPSZE** ogrodzenie, parking /utwardzony plac, utwardzone drogi wewnętrzne/ utrzymane w dobrym stanie, budynki pomocnicze **NAJGORSZE** ogrodzenie, parking /utwardzony plac / ze śladami znacznego zużycia lub mniejszy plac i parking, brak budynków pomocniczych	**5%**
RAZEM			**100%**

10.3. OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO ORAZ OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Trend czasowy:

Na przedmiotowym rynku nieruchomości w ostatnim czasie zaobserwowano, iż ceny nieruchomości utrzymują się na stałym poziomie. W związku z tym, nie zastosowano korekty cen ze względu na upływ czasu.

Określenie ceny średniej i zakresu współczynników korygujących

Wyszczególnienie	*Wartości*
Cena maksymalna 1 m^2	2 413,99 zł
Cena minimalna 1 m^2	525,25 zł
Przedział cen C	**1 888,74 zł**
Cena średnia C śr.	**1 395,86**
Współczynnik korekcyjny Cmax/Cśr	1,73
Współczynnik korekcyjny Cmin/Cśr	0,38
Zakres współczynników korekcyjnych Ui	**1,35**

10.4. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Szczegółowy opis nieruchomości wycenianej został przedstawiony w pkt. 6 niniejszego operatu.

10.5. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Opis nieruchomości o cenie min	
Data transakcji: 2016-11-15 Nr Rep 5512/2016 Obiekt z lat 50-tych, o funkcji magazynowo-usługowej o łącznej pow. uż 6063,80 m^2 Pow. gruntu: 14340 m^2 (uż. wieczyste gruntu), Składniki zagospodarowania: wiata, utwardzony plac Dojazd do nieruchomości drogą asfaltowa, publiczną. Cena 1 m^2 p.uż. **525,25 zł**	Lokalizacja: Świdnik, ulica Kuźnicza
Opis nieruchomości o cenie max	
Data transakcji: 2017-01-11 Nr Rep 154/17 Obiekt z lat 90-tych, o funkcji magazynowo-biurowej o łącznej pow. uż: 1524,86 m^2 Pow. gruntu: 8100 m^2 (użytkowanie wieczyste gruntu) Składniki zagospodarowania: utwardzony plac, parking Dojazd do nieruchomości drogą asfaltowa, publiczną. Cena 1 m^2 p.uż. **2 413,99 zł**	Lokalizacja: Lublin, obręb Majdan Tatarski, ulica Chemiczna

10.6. ANALIZA PORÓWNAWCZA

Lp	*Atrybut*	*Wpływ atrybutu na ceny rynkowe*	*Zakres wsp. korekcyjnych*		*Analiza cech nieruchomości szacowanej*	*Wartość wsp. korekc. dla szacowanej nieruch.:*
			wsp. korekc. min.	*wsp. korekc. max.*		
1	Lokalizacja	15%	0,056	0,259	Lublin - dzielnica Wrotków, tereny lepiej zagospodarowane, rynek lepiej rozwinięty NAJLEPSZA	0,259
2	Lokalizacja szczegółowa	15%	0,056	0,259	ulica Zemborzycka - dobra dostępność komunikacyjna, w pobliżu głównych dróg, z dobrym do nich dostępem, w sąsiedztwie zabudowy o podobnym charakterze ŚREDNIA	0,158
3	Dojazd	5%	0,019	0,086	dojazd drogą wewnętrzną (udział w drodze dojazdowej) ŚREDNI	0,053
4	Funkcja budynku	10%	0,038	0,173	budynek o funkcji magazynowo-biurowej NAJLEPSZY	0,173
5	Powierzchnia użytkowa budynku	15%	0,056	0,259	2 854,30 m^2 ŚREDNIA	0,158
6	Stan techniczny	15%	0,056	0,259	stan dobry DOBRY	0,192
7	Standard	15%	0,056	0,259	średni ŚREDNI	0,158
8	Rodzaj praw władania	5%	0,019	0,086	uż. wieczyste gruntu NAJGORSZY	0,019
9	Składniki zagospodarowania / inne	5%	0,019	0,086	utwardzony parking, plac, budynek pomocniczy (wiata magazynowa) NAJLEPSZE	0,086
Razem		**100%**	**0,38**	**1,73**		**1,256**
Wartość średniej ceny 1m^2 pow. uż.						1 395,86 zł
Skorygowana wartość średniej ceny 1m^2 pow. uż. (cena średnia x współczynnik korygujący)						**1 753,20 zł**
Powierzchnia użytkowa						2 854,30 m^2
Wartość nieruchomości						5 004 158,76 zł
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (W ZAOKRĄGLENIU)						**5 004 000 zł**
(słownie: pięć milionów cztery tysiące złotych)						

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH OBJĘTYCH KSIĘGAMI WIECZYSTYMI NR LU1I/00207743/9 ORAZ LU1I/00196185/8, POŁOŻONYCH W LUBLINIE, PRZY ULICY ZEMBORZYCKIEJ 55H, W ZAKRESIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 6/36 Z ZABUDOWĄ I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WRAZ Z UDZIAŁEM 1183/5417 CZĘŚCI W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 6/46, STANOWIĄCEJ DROGĘ DOJAZDOWĄ DO DZIAŁKI NR 6/36, WYNOSI:

5 004 000 ZŁ

(SŁOWNIE: PIĘĆ MILIONÓW CZTERY TYSIĄCE ZŁOTYCH)

WNIOSKI I UZASADNIENIA

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. NINIEJSZY OPERAT SZACUNKOWY ZOSTAŁ SPORZĄDZONY ZGODNIE Z PRZEPISAMI PRAWA, ZGODNIE ZE STANEM FAKTYCZNYM I PRAWNYM.
2. NINIEJSZY OPERAT SZACUNKOWY:
   - NIE MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANY DO INNYCH CELÓW NIŻ USTALONO W NINIEJSZYM OPRACOWANIU.
   - NIE MOŻE BYĆ PUBLIKOWANY W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI W JAKIMKOLWIEK DOKUMENCIE BEZ ZGODY RZECZOZNAWCY;
   - NIE MOŻE ZOSTAĆ UDOSTĘPNIONY OSOBOM TRZECIM BEZ UZGODNIENIA Z AUTOREM OPINII.
3. AUTOR OPERATU NIE PONOSI ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA WADY UKRYTE: PRAWNE I FIZYCZNE NIERUCHOMOŚCI, KTÓRYCH WYSTĘPOWANIA NIE MÓGŁ STWIERDZIĆ PRZY DOKONYWANIU WIZJI LOKALNEJ, ANI TEŻ NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI PRAWNEJ LUB TECHNICZNEJ ORAZ ZA EWENTUALNE BŁĘDY W DOKUMENTACJI DOSTARCZONEJ PRZEZ ZLECENIODAWCĘ.
4. USTALONA W NINIEJSZYM OPERACIE SZACUNKOWYM WARTOŚĆ RYNKOWA NIE ZAWIERA PODATKU VAT, ANI INNYCH OPŁAT KTÓRE BĘDĄ MUSIAŁY BYĆ UISZCZONE W ZWIĄZKU Z PRZENIESIENIEM PRAWA WŁASNOŚCI.
5. AUTOR NIE BIERZE ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA WADY UKRYTE WYCENIANYCH OBIEKTÓW, KTÓRYCH NIE MOŻNA BYŁO STWIERDZIĆ PODCZAS WIZJI ANI TEŻ NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ LUB PRAWNEJ.
6. PRZYJĘTA OCENA STANU TECHNICZNEGO NIE STANOWI JEGO EKSPERTYZY TECHNICZNEJ, ANI NIE DOTYCZY JAKOŚCI STOSOWANYCH MATERIAŁÓW, STANU KONSTRUKCYJNEGO BUDYNKU I INNYCH WAD UKRYTYCH BUDYNKU.
7. OPERAT MOŻE BYĆ WYKORZYSTYWANY DO CELU W NIM OKREŚLONEGO, PRZEZ OKRES 12 MIESIĘCY OD DATY SPORZĄDZENIA, CHYBA ŻE WYSTĄPIŁYBY ZMIANY UWARUNKOWAŃ PRAWNYCH LUB ISTOTNE ZMIANY CZYNNIKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 154 USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI.

NA TYM OPERAT ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE

W DNIU 21 WRZEŚNIA 2017 R.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół badania Ksiąg Wieczystych wraz z wydrukiem Elektronicznej Księgi Wieczystej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
2. Wypisy z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Polisa Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej Zawodowej Rzeczoznawcy.