

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 145/3, 146/1, z obrębu 0022 Kolonia Samokłeski Nr 2 (gmina Kamionka, powiat lubartowski, województwo lubelskie) o łącznej powierzchni 9 467 m², zabudowana budynkiem chłodni.

Dla nieruchomości księgę wieczystą nr LU1A/00091147/6 prowadzi Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

5 813 948 zł

słownie: pięć milionów osiemset trzysta tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem złotych.

w tym grunt:

50 394 zł

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi:

4 360 461 zł

słownie: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych.

w tym grunt:

37 796 zł

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

Warszawa, 05-02-2024 r.



Spis treści:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	5
3.1. PODSTAWY FORMALNE	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1. STAN PRAWNY	7
5.2. STAN WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	8
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
7. SPOSÓB WYCENY	12
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	12
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	13
8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE	13
8.2. RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH	13
9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	15
9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE	15
9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)	16
9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_0)	17
9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{0N})	17
9.5. WYNIK KOŃCOWY	19
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO	20
10.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	20
10.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	21

10.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	22
10.4. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G).....	25
<i>Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - pod zabudowę na gruntach rolnych</i> <i>(powierzchnia 3 058 m²)</i>	25
<i>Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - grunty rolne (powierzchnia 6 409 m²).....</i>	25
10.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO	26
<i>Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - pod zabudowę na gruntach rolnych</i> <i>(powierzchnia 3 058 m²)</i>	26
<i>Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - grunty rolne (powierzchnia 6 409 m²).....</i>	26
10.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	27
<i>Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - pod zabudowę na gruntach rolnych</i> <i>(powierzchnia 3 058 m²)</i>	27
<i>Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - grunty rolne (powierzchnia 6 409 m²).....</i>	27
<i>Łączna wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....</i>	27
11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	28
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29
ZAŁĄCZNIKI	29

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 145/3, 146/1, z obrębu 0022 Kolonia Samoklęski Nr 2 (gmina Kamionka, powiat lubartowski, województwo lubelskie) o łącznej powierzchni 9 467 m ² , zabudowana budynkiem chłodni. Dla nieruchomości księgę wieczystą nr LU1A/00091147/6 prowadzi Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem chłodni.
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Nieruchomość: Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej. Grunt: Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi: 5 813 948 zł w tym grunt: 50 394 zł Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi: 4 360 461 zł w tym grunt: 37 796 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	05-02-2024

Autorzy operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki ewidencyjne nr 145/3, 146/1, z obrębu 0022 Kolonia Samokłeski Nr 2 (gmina Kamionka, powiat lubartowski, województwo lubelskie) o łącznej powierzchni 9 467 m², zabudowana budynkiem chłodni.

Dla nieruchomości księgę wieczystą nr LU1A/00091147/6 prowadzi Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej częścią hali stalowej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Korab Garden sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Samokłeskach - Kolonia Druga nr 21A, 21-132 Kamionka, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509);

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi.
- Księga wieczysta LU1A/00091147/6.
- Uchwała Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych.
- Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Lublinie.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Data sporządzenia wyceny:	05-02-2024
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	05-02-2024
4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	05-02-2024

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie lubelskim, w powiecie lubartowskim, w miejscowości Samokłęski Kolonia Druga nr 21A prowadzona jest księga wieczysta nr LU1A/00091147/6 przez Sąd Rejonowy w Lubartowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dział I-0 – Oznaczenie nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w województwie lubelskim, w powiecie lubartowskim, w gminie Kamionka w miejscowości Samokłęski Kolonia nr 2, w obrębie 0022. Numer działek 145/3, 146/1. Pow. łączna: 0,9467 ha. R - grunty orne, B – grunty rolne zabudowane.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właścicielem nieruchomości jest KORAB GARDEN sp. z o.o. Udział w prawie - 1/1.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Hipoteka umowna w wysokości 6 500 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Nałęczowie.

5.2. STAN WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Na podstawie danych z rejestru gruntów i kartoteki budynków ustalono, co następuje:

- województwo: lubelskie,
- powiat: lubartowski,
- jednostka ewidencyjna: 060805_5 Kamionka,
- obręb: 0022 Samokłęski Kol. Nr 2.

Lp.	Nr działki	Położenie	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
1.	145/3	Wś. Samokleski Kol. 2 Dział I	grunty orne grunty orne	RIVa RIVb	0,3110 0,1881	0,4991	
2.	146/1	Wś. Samokleski Kol. 2 Dział	grunty orne grunty orne	RIVa RIVb	0,3074 0,1402	0,4476	

Razem powierzchnia działek: 0,9467 ha

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Samokleski Kolonia Druga, gmina Kamionka, powiat lubartowski, woj. lubelskie. Miejscowość znajduje się w odległości ok. 20 km na północ od Lublina i ok. 10 km na zachód od Lubartowa, do których dojazd możliwy drogami najpierw gminnymi a następnie wojewódzkimi.

Słaby dostęp do służby zdrowia, szkół, urzędów, dostępność do komunikacji średnia. Dojazd do nieruchomości średni (od drogi utwardzonej asfaltem drogą utwardzoną szutrem i drogą wewnętrzną polną).

Od strony północno-zachodniej nieruchomość graniczy z drogą utwardzoną szutrem, od strony północno-wschodniej i południowo zachodniej z działkami zabudowanymi, od strony wschodniej z działkami rolnymi niezabudowanymi.

Wycenianą nieruchomość stanowią działki o nr ewid. 145/3, 146/1 o łącznej powierzchni 0,9467 ha, zabudowane budynkiem chłodni z zapleczem biurowo-socjalnym i częściowo użytkowane jako grunty rolne. Na działkach znajduje się również zbiornik na bytowe ścieki sanitarne, miejsce na odpady stałe, zbiornik na wodę opadową, agregat prądotwórczy oraz przydomowa oczyszczalnia ekologiczna. Działki gruntowe posiadają przyłącze kablowe do sieci energetycznej ze stacją transformatorową napowietrzną, przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Działki są ogrodzone ogrodzeniem przemysłowym z przesł metalowych. Grunt jest częściowo utwardzony kostką betonową (parkingi powierzchnia 164 m², plac manewrowy powierzchnia 2528,60 m²) i oświetlony.

Budynek chłodni składa się z dwóch zespołów funkcjonalnych tj. hali z antresolą w której znajduje się 8 komór chłodniczych, komunikacja z podestem na urządzenia instalacji chłodniczej glikolowej, magazyn opakowań plastikowych, pomieszczenie sortowni owoców, rampa z dokiem oraz części socjalnej dwukondygnacyjnej, w której są wydzielone pomieszczenia

higieniczno-socjalne dla pracowników, magazyny, sekretariat, pomieszczenie techniczne pod schodami, komunikacja. Halę chłodni stanowi konstrukcja stalowa o rzucie prostokątnym i wymiarach 24,67 m x 52,77 m obudowana z wewnątrz płytami izolacyjnymi a na zewnątrz blachą. Elementami konstrukcyjnymi hali są stalowe słupy nośne, na których opierają się stalowe dźwigary. Rozpiętość hali w osiach słupów wynosi 24 m. Ławy i stopy fundamentowe żelbetowe o wymiarach 40 x 40 cm. Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych grubości 24 cm. Ściany fundamentowe zewnętrzne i wewnętrzne ocieplone styropianem. Ściany hali z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanowym (ściany komór z płyt warstwowych chłodniczych grubości 20 cm) o grubości 12 cm mocowanych do konstrukcji stalowej poprzez rygle. Nad komorami strop z płyt warstwowych o grubości 20 cm podwieszony do belek stalowych. Wewnątrz budynku znajduje się antresola skonstruowana ze słupów i belek stalowych. Dach o konstrukcji metalowej. Nad komorami, sortownią i magazynem dwuspadowe dźwigary dachowe. Pokrycie dachu blachą trapezową i płytą warstwową z rdzeniem z pianki poliuretanowej o grubości 12 cm. Bramy do budynku segmentowe z drzwiami, ocieplane, w skład stolarki drzwiowej wchodzi również drzwi chłodnicze, przesuwne o wymiarach 270 x 350 cm. Obróbki blacharskie z blachy powlekanej. Rynny i rury spustowe z PCV. Do hali chłodni bezpośrednio przylega murowana część socjalno-biurowa o wymiarach 6,36 m x 14,44 m. Ławy fundamentowe części socjalno-biurowej żelbetowe o wymiarach 60 x 40 cm., ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych o grubości 24 cm. Ściany fundamentowe zewnętrzne ocieplone styropianem. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z Belixu grubości 24 cm, natomiast pozostałe ściany nienośne, oddzielające pomieszczenia z betonu komórkowego. Strop nad parterem gęstożebrowy typu Terriva, oparty na ścianach nośnych. Klatka schodowa żelbetowa. Stropodach z płyty warstwowej poliuretanowej oparty na konstrukcji stalowej. W części biurowej stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa z PCV - drzwi wewnętrzne typowe, płycinowe. Na podłodze terakota. Ściany wykończone gładzią gipsową i pomalowane farbami emulsyjnymi. W pomieszczeniach sanitarnych na ścianach glazura. Budynek ogrzewany jest w części halowej za pomocą aparatów grzewczo - wentylacyjnych z nagrzewnicami elektrycznymi, natomiast w części biurowo - socjalnej ogrzewanie za pomocą naściennych grzejników elektrycznych. Budynek wyposażony w linię produkcyjną do wytwarzania soków NFC (nie z koncentratów), instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną, chłodniczą glikolową, co.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 1 386,12 m²

Powierzchnia użytkowa: 1 482,47 m²

Kubatura: 11 537,25 m³

Dla potrzeb wyceny przyjęto następujące powierzchnie:

- powierzchnia użytkowa chłodni	1 482,47 m ²
- powierzchnia gruntu pod zabudowę na gruntach rolnych	3 058 m ²
- powierzchnia gruntu rolnego	6 409 m ²

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Na dzień wyceny obszar, na którym położona jest nieruchomość, był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według rysunku Planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych (Uchwała Nr XXII/148/2005 Rady Gminy Kamionka z dnia 14 lipca 2005 roku) działki ewid. nr 146/1 i 145/3 zlokalizowane są na terenach oznaczonych symbolami: K 134 RM - tereny zabudowy zagrodowej, K 131 R -tereny rolnicze i KDw- droga wewnętrzna.

Dla potrzeb wyceny przyjęto następujące powierzchnie nieruchomości gruntowych:

- powierzchnia gruntu pod zabudowę na gruntach rolnych	3 058 m ²
- powierzchnia gruntu rolnego	6 409 m ²

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży zespołu nieruchomości podobnego do szacowanego – nie było zatem możliwości zastosowania podejścia porównawczego.

Szacowana nieruchomość może przynosić dochód z czynszów najmu. Potencjalny nabywca nieruchomości może być zainteresowany nabyciem prawa do dochodu z nieruchomości. Wycena została dokonana przy podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

8.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością komercyjną obejmującą budynek magazynowo-produkcyjny (chłodni z linią produkcyjną), a ponadto komunikację i chodniki. Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości, w związku z czym przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

W celu oszacowania wartości nieruchomości przeprowadzono analizę ofert wynajmu powierzchni magazynowo-produkcyjnych na obszarze województwa lubelskiego w latach 2022-2023. Wobec relatywnie krótkiego okresu badania i braku wyraźnych tendencji zmiany cen ofertowych, nie dokonywano korekty czynszów najmu funkcją trendu.

8.2. RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

Rynek czynszów najmu powierzchni magazynowo-produkcyjnych (hal magazynowych i produkcyjnych) w województwie lubelskim, z pominięciem dużych miast, jest ograniczony. Z przeprowadzonej analizy ofert wynajmu lokali wynika, że w analizowanym okresie na lokalnym rynku wystąpiło kilkanaście ofert najmu na podobne powierzchnie.

Dane o ofertach najmu powierzchni magazynowo-produkcyjnych przedstawiono w poniższej tabeli (zob. tabela 8.2.1).

Bazując na pozyskanych z rynku cenach ofertowych przy oszacowaniu nieruchomości wykorzystano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Tabela 8.2.1. Ceny ofertowe czynszów najmu powierzchni magazynowo-produkcyjnych przyjęte do analizy

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia [m ²]	Czynsz za m-c [zł]	Czynsz za m-c [zł/1 m ²]
1	Stasiówka	1 000,00	15 000,00	15,00
2	Lubartów	735,00	9 900,00	13,47
3	Zakrzówek	1 200,00	22 000,00	18,33
4	Niedrzwica Duża	1 070,31	25 000,00	23,36
5	Konopnica	375,00	7 500,00	20,00
6	Zdrapy	610,00	9 792,00	16,05
7	Chełm	400,00	6 200,00	15,50
8	Kazimierzówka	160,00	2 900,00	18,13
9	Parczew	2 945,00	90 000,00	30,56
10	Lasy	500,00	7 500,00	15,00
11	Zemborzyce	454,00	6 000,00	13,22
		średnia		18,06
		min		13,22
		max		30,56

9. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

9.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowej nieruchomości użytkowych do wyceny szacowanej nieruchomości zastosowano sposób oszacowania używany przy wycenie nieruchomości, których wartość zależy od generowania dochodu.

W związku z powyższym wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przy następujących założeniach:

- wysokość stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowej, magazynowej i produkcyjnej odzwierciedla cechy rynkowe,
- poziom % rocznych wydatków operacyjnych określono na podstawie badania rynku;
- stopień wykorzystania wynajmowanej powierzchni określono na 95% ($K_p = 0,95$);
- stopa kapitalizacji określona została na podstawie analizy rentowności inwestycji na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka inwestycji na rynku nieruchomości;
- w najbliższych latach stawka czynszowa za tego rodzaju nieruchomości będzie stabilna;
- ze względu na swoje uwarunkowania funkcjonalno-techniczne oraz położenie wyceniana nieruchomość nie zmieni swojego przeznaczenia i będzie w stanie generować dochody czynszowe na podobnym poziomie przez najbliższe lata.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono korzystając ze wzoru:

$$V = D_{on} : R$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości;

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto uzyskiwany z nieruchomości

R - stopa kapitalizacji

9.2. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI (R)

Dla potrzeb niniejszej wyceny należy ustalić stopę kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji wyraża koszt kapitału, który angażuje się w przedsięwzięcie oraz towarzyszące mu ryzyko. Stopę kapitalizacji oblicza się ze wzoru:

$$R = r_b + p_r$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r_b – stopa zwrotu z inwestycji wolna od ryzyka (stopa bazowa)

p_r – premia za ryzyko

przy czym stopę zwrotu z inwestycji wolną od ryzyka wylicza się jako stopę realną z wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych

r_i – stopa inflacji

Aktualna stopa oprocentowania inwestycji nieryzykownych (obligacje 10-letnie Skarbu państwa) wynosi 7,50%. Roczna stopa inflacji w grudniu 2023 r. wynosiła 6,70%.

Ustalenie stopy zwrotu z inwestycji wolnej od ryzyka przeprowadzono jak poniżej:

Wyszczególnienie	%
r_n	7,50%
r_i	6,70%
r_b	0,75%

Ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej.

Wyrazem aktualnej premii za ryzyko może być średnia rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne) oraz dostępne analizy bieżące. Na podstawie dostępnych danych oraz po uwzględnieniu ogólnie trudnego rynku nieruchomości i aktualnej sytuacji makroekonomicznej można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne (r_z) kształtuje się na poziomie ok. 4,50%.

A zatem stopa kapitalizacji została wyliczona metodą sumowania następująco:

$$R = 0,75 + 4,50\% = 5,25\%$$

9.3. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYDATKÓW OPERACYJNYCH (W_o)

Poziom rocznych wydatków operacyjnych W_o określono na podstawie danych szacowanych nieruchomości i stawek rynkowych podatków i opłat. Z przeprowadzonych wyliczeń przedstawionych poniżej wynika, że wskaźnik rocznych wydatków operacyjnych ($W_o/Edb \cdot 100\%$) dla szacowanej nieruchomości kształtuje się na poziomie ok. 17% Edb.

Określenie W_o dla szacowanych nieruchomości

Wydatki operacyjne	pow. w m ² , wart. pocz. w zł	stawka w zł/m ²	kwota zł
podatek od nieruchomości - grunt (m ²)	9 467,00	0,60	5 680,20
podatek od nieruchomości - budynek (m ²)	1 482,47	14,00	20 754,58
zarząd (2% EDB)		2,00%	6 102,92
dozór i konserwacje (5% EDB)		5,00%	15 257,31
ubezpieczenie			2 991,00
			50 786,02

9.4. OBLICZENIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO (D_{ON})

Potencjalny roczny dochód brutto (P_{db}) możliwy do uzyskania z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$P_{db} = P \cdot S \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

Efektywny roczny dochód brutto (E_{db}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$E_{db} = P \cdot S \cdot K_p \cdot 12 \text{ mies.}$$

gdzie:

P - powierzchnia obiektu;

S - jednostkowa stawka czynszu;

K_p - współczynnik wykorzystania powierzchni obiektu.

Roczny dochód operacyjny netto (D_{on}) możliwy do osiągnięcia z nieruchomości wyliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$D_{on} = E_{db} - W_o$$

gdzie:

D_{on} - roczny dochód operacyjny netto;

E_{db} - efektywny roczny dochód brutto;

W_o - roczne wydatki operacyjne.

Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.

Wyszczególnienie	zł, m ² , %
P: Powierzchnie do wynajmu	
a) magazynowo-produkcyjna	1 482,47
S: Stawka czynszu (za 1 m ²)	
a) magazynowo-produkcyjna	18,06
Liczba miesięcy w roku	12
Pdb: Potencjalny dochód brutto razem (zł)	
a) magazynowo-produkcyjna	321 206,55
K_p : Współczynnik wykorzystania powierzchni (%)	95,00%
Edb: Efektywny dochód brutto razem (zł)	305 146,23
Wo: Wydatki operacyjne (zł)	50 786,02
Don: Łączny dochód operacyjny netto (zł)	254 360,21

9.5. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$V = D_{on} : R$$

$$V = 254\,360,21 \text{ zł} : 5,25\% = 4\,844\,956,38 \text{ zł}$$

W związku z tym, że wycenie podlega obiekt magazynowo-produkcyjny o cechach odbiegających od obiektów z ofert przyjętych do analizy (tj. m.in. posiadanie komór chłodniczych, zainstalowanie agregatu prądotwórczego, budowa wewnętrznej linii energetycznej z transformatorem napowietrznym, wybudowana ekologiczna oczyszczalnia ścieków), zastosowano współczynnik korekty na poziomie 1,2.

Zatem ostateczna wartość nieruchomości wynosi:

$$W_N = 4\,844\,956,38 \text{ zł} \cdot 1,2 = 5\,813\,947,66 \text{ zł}$$

$$5\,813\,948 \text{ zł}$$

słownie: pięć milionów osiemset trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści osiem złotych.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

10.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy.
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że wyceniana nieruchomość będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu optymalnego aktualnego sposobu użytkowania, jakim jest przeznaczenie gruntu pod zabudowę na gruntach rolnych i grunty rolne niezabudowane.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Dla szacowanej nieruchomości przyjęto przeznaczenie zgodne z aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. tereny pod zabudowę na gruntach rolnych i grunty rolne niezabudowane.

10.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę ocen dla wyróżnionych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	blisko do ośrodków miejskich
	Przeciętna	średnie oddalenie od ośrodków miejskich, przeciętny dojazd
	Słaba	znaczne oddalenie od ośrodków miejskich, utrudniony dojazd
Śsiedztwo i otoczenie	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi, dobra dostępność do placówek handlowych i służba zdrowia
	Przeciętna	tereny oddalone od zabudowy mieszkaniowej, przeciętna dostępność placówek handlowych i służby zdrowia
	Słaba	tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, utrudniony dostęp do placówek handlowych i służby zdrowia
Możliwości zagospodarowania	Dobra	działka nie posiada fizycznych cech ograniczających zagospodarowanie terenu ani istotnych ograniczeń wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zabudowy
	Przeciętna	działka posiada fizyczne cechy ograniczające w stopniu umiarkowanym zagospodarowanie terenu i/lub istotne ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zabudowy
	Słaba	działka posiada cechy fizyczne uniemożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu i/lub istotne ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zabudowy
Powierzchnia i kształt działki	Dobra	powyżej 5000 m ² , kształt foremny zbliżony do proporcjonalnego równoległoboku.
	Przeciętna	od 2000 do 5000 m ² , kształt foremny zbliżony do proporcjonalnego równoległoboku.
	Słaba	do 2000 m ² , i/lub kształt trudny do zagospodarowania (trójkąt, wąski pasek) albo niekorzystne ukształtowanie terenu.

Wycenę gruntu niezabudowanego wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji,

- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości zagospodarowania,
- powierzchni i kształtu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- położenie i atrakcyjności lokalizacji – 30%
- sąsiedztwo i otoczenie – 30%
- możliwości zagospodarowania – 20%
- powierzchnia i kształt – 20%

10.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę na gruntach rolnych oraz gruntów rolnych w gminie Kamionka w 2023 roku. Informacje o dokonanych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości pozyskano w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Lublinie.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu podobnym jak nieruchomość wyceniana, nie wykazywał w badanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż i popyt nieruchomości były umiarkowane, ceny stabilne.

W analizowanym okresie na analizowanym terenie odnotowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 11 transakcji gruntami pod zabudowę na gruntach rolnych (zob. tablica 10.3.1) i 11 transakcji gruntami rolnymi (zob. tablica 10.3.2).

Tablica 10.3.1. Transakcje gruntami pod zabudowę na gruntach rolnych przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	5630/2023	2023-12-29	20 – Wólka Krasienińska	150, 151, 152, 153	99 500,00	13 900,00	7,16
2	8436/2023	2023-11-27	6 – Kierzkówka Kolonia	212	49 000,00	3 000,00	16,33
3	7685/2023	2023-11-03	10 - Kamionka	446/1	50 000,00	3 073,00	16,27
4	1350/2023	2023-10-03	11 - Kozłowska	1412	390 000,00	19 800,00	19,70
5	6382/2023	2023-09-27	15 - Siedliska	49/5	30 000,00	3 000,00	10,00
6	6145/2023	2023-08-24	15 - Siedliska	303/3	75 000,00	4 518,00	16,60
7	590/2023	2023-03-09	18 – Stanisławów Duży	45470	33 000,00	1 800,00	18,33
8	467/2023	2023-01-19	18 – Stanisławów Duży	240/1	60 000,00	2 522,00	23,79
9	3253/2023	2023-09-11	25 – Starościna Kolonia	910/1	110 000,00	5 351,00	20,56
10	264/2023	2023-08-09	22 – Samokleski kol. Nr II	118/8	40 000,00	3 444,00	11,61
11	1331/2023	2023-08-01	11 - Kozłowska	1156/1	65 000,00	3 521,00	18,46

Wartość
 średnia: 16,26
 Wartość max. 23,79
 Wartość min. 7,16

Tablica 10.3.2. Transakcje gruntami rolnymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	745/2023	2023-10-25	22 – Samokleski kol. Nr 2	77, 78	35 000,00	9 000,00	3,89
2	6256/2023	2023-08-30	2 - Biadaczka	547	18 000,00	5 100,00	3,53
3	2926/2023	2023-08-18	2 - Biadaczka	203/2, 204/2, 205/5, 205/7, 205/9, 206/1, 207/3, 207/4	30 000,00	11 500,00	2,61
4	3303/2023	2023-08-28	22 – Samokleski kol. Nr 2	226	20 140,00	5 300,00	3,80
5	3918/2023	2023-07-10	12 – Ruda Gołębska	188, 189	10 000,00	2 100,00	4,76
6	3992/2023	2023-07-05	9 – Stare Pole	2004	45 000,00	14 000,00	3,21
7	2468/2023	2023-06-23	5 - Dąbrówka	68, 69	71 000,00	8 000,00	8,88
8	846/2024	2023-05-16	9 – Stare Pole	2110/1	50 000,00	20 524,00	2,44
9	695/2023	08.03.2023	19 - Syry	105/1	60 000,00	25 600,00	2,34
10	5244/2023	2023-08-19	15 - Siedliska	381/3	30 000,00	4 600,00	6,52
11	3283/2023	2023-06-27	11 - Kozłowska	244/4	30 000,00	5 314,00	5,65

Wartość
 średnia: 4,33
 Wartość max. 8,88
 Wartość min. 2,34

10.4. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)

Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - pod zabudowę na gruntach rolnych (powierzchnia 3 058 m²)

$$C_{\max} = 23,79 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 7,16 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 16,28 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,440$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 1,463$$

Ocena cech wycenianej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Znaczna odległość od ośrodków miejskich, utrudniony dostęp do służby zdrowia, oświaty, urzędów.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Głównie niezabudowane tereny rolne.	słaba
3.	Możliwości zagospodarowania	Zabudowa zajmuje prawie całą powierzchnię części nieruchomości przeznaczonej w mpzp pod zabudowę na gruntach rolnych.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	Pow. 3 058 m ² . Kształt zbliżony do równoległoboku składającego się z dwóch prostokątów.	przeciętna

Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - grunty rolne (powierzchnia 6 409 m²)

$$C_{\max} = 8,88 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2,34 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{sr}} = 4,33 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{sr}} = 0,541$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{sr}} = 2,050$$

Ocena cech wycenianej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Znaczna odległość od ośrodków miejskich, utrudniony dostęp do służby zdrowia, oświaty, urzędów.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Głównie niezabudowane tereny rolne.	słaba
3.	Możliwości zagospodarowania	Brak możliwości inwestycyjnych, przeznaczenie w mpzp - grunty rolne.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	Pow. 6 409 m ² . Kształt zbliżony do wydłużonego równoległoboku składającego się z dwóch prostokątów.	dobra

10.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianych nieruchomości.

Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - pod zabudowę na gruntach rolnych (powierzchnia 3 058 m²)

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,132	0,439	0,132
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,132	0,439	0,132
Możliwości inwestycyjne	20%	0,088	0,293	0,088
Powierzchnia i kształt	20%	0,088	0,293	0,190
Razem	100%	0,440	1,463	0,543

Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - grunty rolne (powierzchnia 6 409 m²)

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,162	0,615	0,162
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,162	0,615	0,162
Możliwości inwestycyjne	20%	0,108	0,410	0,108
Powierzchnia i kształt	20%	0,108	0,410	0,410
Razem	100%	0,541	2,050	0,843

10.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

Wartość gruntu wycenianej nieruchomości określono według formuły:

$$Wr = P \times Csr \sum_{i=1}^n Ui$$

gdzie:

P – powierzchnia,

Csr – cena średnia,

Ui – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - pod zabudowę na gruntach rolnych (powierzchnia 3 058 m²)

Wartość wycenianej części nieruchomości wynosi:

$$WG_1 = 16,26 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,543 \cdot 3\,058 \text{ m}^2 = 26\,999,63 \text{ zł}$$

Część działek ewid. nr 145/3 i 146/1 - przeznaczenie w mpzp - grunty rolne (powierzchnia 6 409 m²)

Wartość wycenianej części nieruchomości wynosi:

$$WG_1 = 4,33 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,843 \cdot 6\,409 \text{ m}^2 = 23\,394,07 \text{ zł}$$

Łączna wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej

$$WG = 26\,999,63 \text{ zł} + 23\,394,07 \text{ zł} = 50\,393,70 \text{ zł}$$

50 394 zł

słownie: pięćdziesiąt tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote.

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Międzynarodowe Standardy Wyceny w rozdziale 2 (MSW 2) podają definicję wartości likwidacyjnej - Punkt 3.7, jako jedną z wartości nierynkowych wyceny.

„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy.”

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości gruntowych zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej.

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowej nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 75% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi:

$$W_{LN} = 5\,813\,948 \text{ zł} \cdot 0,75 = 4\,360\,461,00 \text{ zł}$$

4 360 461 zł

słownie: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych.

w tym grunt:

$$W_{LG} = 50\,394 \text{ zł} \cdot 0,75 = 37\,795,50 \text{ zł}$$

37 796 zł

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551744
tel. 608 679 693



12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Księga wieczysta.
- 3) Wypis z rejestru gruntów.
- 4) Usytuowanie nieruchomości na mapie ewidencyjnej i ortofotomapie.
- 5) Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik 1

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015967

na okres: 28/01/2024 - 27/01/2025
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Została do Zostawienia

iExpert.pl sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 99/32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530 REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Załącznik 2



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/00091147/6
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LUBARTÓW
Data zapisania księgi wieczystej	2011-09-16
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBELSKIE, LUBARTOWSKI, KAMIONKA, KOLONIA SAMOKŁĘSKI NR 2
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KORAB GARDEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[Przejdź do treści księgi wieczystej](#)[Przejdź do treści księgi wieczystej](#)[Przejdź do treści księgi wieczystej](#)[Przejdź do treści księgi wieczystej](#)[Przejdź do treści księgi wieczystej](#)

KAPITAŁ LUDZKI
LUDZIE I TECHNOLOGIE



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Białeiny Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TRESC KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1A/00091147/6, STAN Z DNIA 2024-02-07 16:20

prowadzonej przez SAD 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	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		145/3	1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		22, SAMOKŁĘSKI KOLONIA NR 2	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBELSKIE, LUBARTOWSKI, KAMIONKA, KOLONIA SAMOKŁĘSKI NR 2	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		LU1A / 00042638 / 7, 0,4991 HA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		146/1	1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		22, SAMOKŁĘSKI KOLONIA NR 2	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBELSKIE, LUBARTOWSKI, KAMIONKA, KOLONIA SAMOKŁĘSKI NR 2	
Sposób korzystania		B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		LU1A / 00042638 / 7, 0,4476 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,9467 HA	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2010-12-20, STAROSTWO POWIATOWE, LUBARTÓW; 91, LU1A/00042638/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU1A/00004969/11/001, 2011-09-09 11:00:00, 2011-09-16-12.47.09.780883, NIE, 2-3

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
– numer karty akt)

Powrót

TRESC KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1A/00091147/6. STAN Z DNIA 2024-02-07 16:20

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

TRESC KSIEGI WIECZYSTEJ NR LU1A/00091147/6, STAN Z DNIA 2024-02-07 16:21

prowadzonej przez SAD 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.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		KORAB GARDEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SAMOKŁĘSKI KOLONIA DRUGA NR 21, 06098796200000			2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 5225/2011, 2011-09-08, PAWEŁ FRĄCZKIEWICZ, LUBARTÓW; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00004969/11/001, 2011-09-09 11:00:00, 2011-09-16-12.47.09.780883, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1A/00091147/6, STAN Z DNIA 2024-02-07 16:21

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

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1A/00091147/6, STAN Z DNIA 2024-02-07 16:21

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)		1		3, 4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		6500000,00 (SZEŚĆ MILIONÓW PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 SPŁATA KREDYTU, UMOWA KREDYTOWA NR 109/IN/2011 Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2011 ROKU ORAZ UMOWA KREDYTU Z DNIA 26 LUTEGO 2015 ROKU NR 18/IN/P/2015 I UMOWA KREDYTOWA Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU NR 179474/215/G/RB/2016	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	ZMIENIONO POLE 4.4.1.8 POPRZECZ DODANIE NOWEJ UMOWY KREDYTOWEJ	
		Lp. 2.	ZMIENIONO POLE 4.4.1.8 POPRZECZ DODANIE NOWEJ UMOWY KREDYTOWEJ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W NAŁĘCZOWIE, NAŁĘCZÓW UL. 1 MAJA 16, 00050168200000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-10-26, BANK SPÓŁDZIELCZY W NAŁĘCZOWIE; 18 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00005837/11/001, 2011-10-26 14:10:00, 2011-10-27-09.41.00.362763, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	OŚWIADCZENIE BANKU , 2015-02-26, BANK SPÓŁDZIELCZY W NAŁĘCZOWIE; 33 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00001072/15/001, 2015-02-27 07:46:00, 2015-03-03-09.43.24.674781, NIE, 30-31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2016-09-30, BANK SPÓŁDZIELCZY W NAŁĘCZOWIE; 45 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1A/00005937/16/001, 2016-10-04 14:17:00, 2016-11-15-10.44.28.215352, NIE, 42-43 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrot](#)

Załącznik 3

STAROSTA LUBARTOWSKI
21-100 LUBARTÓW
ul. Słowackiego 8
tel. 81 855-28-65
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : LUBARTOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 060805_5 KAMIONKA
Obręb : 0022 SAMOKŁĘSKI KOL.NR.2

Nr kancelaryjny : GEO.6621.011.74.2024

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 30.01.2024

Jednostka rejestrowa : G.259

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
145/3	WŚ.SAMOKŁĘSKI KOL.2 DZIAŁ I	grunty orne grunty orne	RIVa RIVb	0,3110 0,1881	0,4991
Id działki: 060805_5.0022.145/3					
146/1	WŚ.SAMOKŁĘSKI KOL.2 DZIAŁ I	grunty orne grunty orne	RIVa RIVb	0,3074 0,1402	0,4476
Id działki: 060805_5.0022.146/1					

Razem powierzchnia działek : 0,9467 ha

Słownie : dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.01.2024
Sporządził : Marek Winiarski

Z up. STAROSTY
Marek Winiarski,
Inspektor w Wydziale Geodezji
Kartografii, Katastru i Nieruchomości
30.01.2024
(podpisano elektronicznie/
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

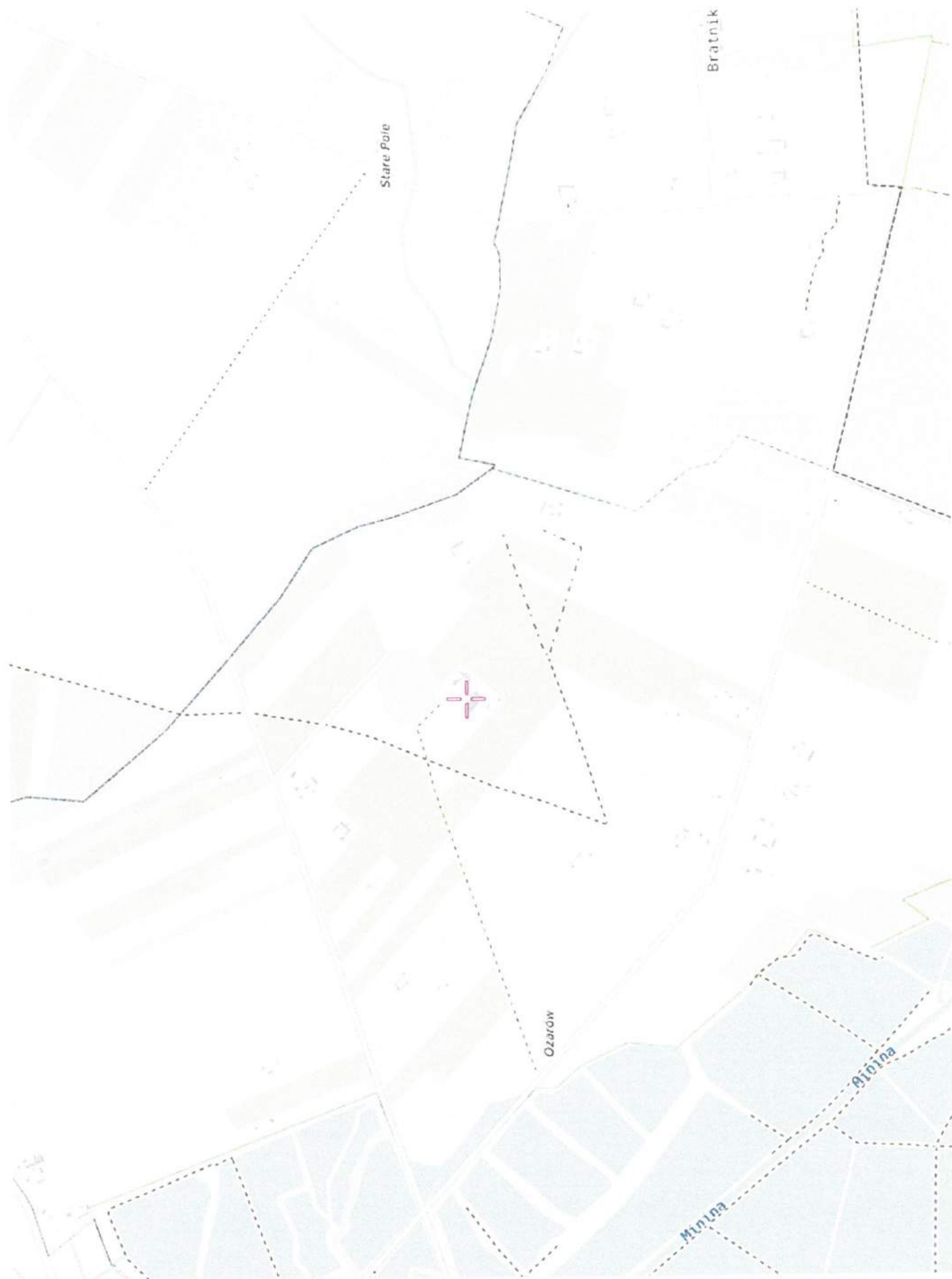


Signed by /
Podpisano przez:

Marek Winiarski

Date / Data:
2024-01-30
10:07

Załącznik 4









Załącznik 5

