

ANEKS DO OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzonego dnia 10 lipca 2017 r.

określenia wartości nieruchomości budynkowej wraz ze związanym z nią
prawem użytkowania wieczystego gruntu

położonej w woj. lubelskim,
miasto Chełm, ul. Wojsławicka 7
dz. ew. nr 49/38, 49/49, 49/51, 49/53
pow. łączna gruntu 22944 m²

KW LU1C/00050385/9

Aneksem rozszerzono opinię o określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu
wchodzącego w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW LU1C/00050385/9

oraz

określono wartość udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu działek ewidencyjnych o
numerach 49/67, 49/68 objętych księgą wieczystą nr KW LU1C/00049459/9,
stanowiących tereny komunikacji wewnętrznej i zieleni izolacyjnej

Wartość rynkowa
nieruchomości objętej księgą wieczystą LU1C/00050385/9

17 395 013 zł

(słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotech),

w tym:

prawa użytkowania wieczystego gruntu -- działki o numerach ewidencyjnych:

49/38, 49/49, 49/51, 49/53 o łącznej powierzchni użytkowej 22944 m²,

położone w obrębie nr 25 w Chełmie w woj. lubelskim:

4 090 227

(słownie: cztery miliony dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście dwadzieścia siedem złotych)

Wartość budynków posadowionych na tych działkach:

13 304 786

(słownie: trzysta siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Udziału 42/100 w nieruchomości objętej księgą wieczystą LU1C/00049459/9,

obejmującej działki gruntu we współużytkowaniu wieczystym

o numerach 49/67 i 49/68, położone w Chełmie przy ul. Wojsławickiej:

388 276 zł

(słownie: trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć złotych)

Opracowała:

Danuta Jaroć- rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 3593



Lublin, 3 sierpnia 2017 r.

Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/08
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. państwowe nr 3593

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<p>Nieruchomość położona w woj. lubelskim, miasto Chełm, ul. Wojsławicka 7. Działki ewidencyjne nr 49/38, 49/49, 49/51, 49/53 o pow. łącznej 22944 m², będące własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW LU1C/00050385/9 przez Sąd Rejonowy Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym do dnia 05.12.2089 r. są Zakłady Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. Grunt zabudowany obiektem komercyjnym produkcyjno-magazynowo-usługowym o łącznej powierzchni użytkowej 16 724 m², w tym funkcja produkcyjno-magazynowa zajmuje powierzchnię 13 571 m², zaś biurowo-usługowa 3 153 m².</p> <p>Działki ewidencyjne nr 49/67 i 49/68 o pow. łącznej 5957 m², będące własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW LU1C/00049459/9 przez Sąd Rejonowy Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś współużytkownikiem wieczystym do dnia 05.12.2089 r. są Zakłady Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. – udz. 42/100</p>
Cel wyceny	Ustalenie wartości prawa własności nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, do celu zbycia w drodze postępowania upadłościowego
Zakres wyceny	Określenie wartości własności budynków z trwale z nim związanymi urządzeniami i instalacjami oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z infrastrukturą i częściami składowymi gruntu
Metodologia	Podejście porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami
Oszacowana wartość	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą LU1C/00050385/9 17 395 013 zł (słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzynaście złotych), w tym: prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki o numerach ewidencyjnych: 49/38, 49/49, 49/51, 49/53 o łącznej powierzchni użytkowej 22944 m², położone w obrębie nr 25 w Chełmie w woj. lubelskim: 4 090 227 (słownie: cztery miliony dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście dwadzieścia siedem złotych) Wartość budynków posadowionych na tych działkach: 13 304 786 (słownie: trzynaście milionów trzysta cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt sześć złotych) Udziału 42/100 w nieruchomości objętej księgą wieczystą LU1C/00049459/9, obejmującej działki gruntu we współużytkowaniu wieczystym o numerach 49/67 i 49/68, położone w Chełmie przy ul. Wojsławickiej: 388 276 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć złotych)</p>
Opracowała	Danuta Jaroć rzeczoznawca majątkowy upr. nr 3593
Data sporządzenia operatu	8 sierpnia 2017 r.



Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
 Sąd Rejonowy w Lublinie
 z zakresu wyceny nieruchomości
 Nr Adm. 0151-64/08
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
 upr. państwowe nr 3593

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	s. 4
2. Cel wyceny	s. 4
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny	s. 4
3.1. Podstawa formalna	s. 4
3.2. Źródła danych merytorycznych	s. 4
3.3. Określenie dat istotnych dla wyceny	s. 5
4. Stan przedmiotu wyceny	s. 5
4.1. Stan prawny	s. 5
4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	s. 9
4.3. Charakterystyka nieruchomości	s. 9
5. Przedstawienie sposobu wyceny	s. 10
6. Analiza i charakterystyka rynku	s. 11
7. Obliczenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	s. 11
7.1. Określenie wartości rynkowej praw do gruntu	s. 11
7.2. Określenie wartości rynkowej budynków na działkach nr 49/38, 49/49, 49/51, 49/53	s. 16
8. Wynik końcowy wyceny	s. 16
9. Wnioski	s. 16
10. Klauzule i zastrzeżenia	s. 17
11. Załączniki	s. 17

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny, aneksu do opinii z dnia 10 lipca 2017 r., jest:

- 1) określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, związanego z prawem własności nieruchomości budynkowej, położonej w woj. lubelskim, w mieście Chełm, przy ul. Wojsławickiej 7, działek ewidencyjnych o numerach 49/38, 49/49, 49/51, 49/53, o pow. łącznej 22944 m², dla której Sąd Rejonowy Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1C/00050385/9;
- 2) nap odstawie określonej w opinii głównej wartości nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Wojsławickiej 7 i opisanej wyżej w punkcie 1 wartości prawa użytkowania wieczystego działek, wyodrębnienie jako różnicy tych wartości, wartości budynków i budowli położonych na tych działkach.
- 3) określenie wartości udziału 42/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, działek ewidencyjnych o numerach 49/67 i 49/68 o powierzchni łącznej 0,5957 ha, położonych przy ul. Wojsławickiej w Chełmie, dla których Sąd Rejonowy Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LU1C/00049459/9.

Zakres wyceny

- 1) Określenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, bez jego części składowych;
- 2) Wyodrębnienie z wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, określonej w opinii głównej z dnia 10 lipca 2017 r., wartości części składowych gruntu i wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu.

2. Cel wyceny

Ustalenie wartości nieruchomości do celu zbycia w drodze postępowania upadłościowego.

3. Podstawy formalne i materialno- prawne wyceny

Zamawiający

3.1. Podstawa formalna

Postanowienie, wydane przez Pawła Choinę, syndyka masy upadłości Zakładu Produkcji Skórzanej „Escott” S.A., o wyborze biegłego Danuty Jaroń do oszacowania nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości dla których Sąd Rejonowy Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1C/00050385/9. Zakres zlecenia rozszerzony dnia 21 lipca 2017 roku o oszacowanie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, objętego księgą wieczystą LU1C/00049459/9 i wyodrębnienie z wartości nieruchomości, określonej w opinii głównej, wartości części składowych gruntu i wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu.

3.2. Źródła danych merytorycznych

- Mapa ewidencyjna i zasadnicza terenu w Urzędzie Miasta w Chełmie;
- Dane z ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miasta w Chełmie oraz informacje z aktów notarialnych z terenu województwa lubelskiego i podlaskiego;
- Dane z księgi wieczystej nr LU1C/00049459/9;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miasta Chełm z dnia 28 grudnia 2001 roku, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z 11 lutego 2002 roku;
- Własna baza danych rzeczoznawcy o lokalnym rynku nieruchomości;
- Oględziny nieruchomości podczas wizji lokalnej, przeprowadzonej w dniu 28.07.2017 roku

3.3. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny ⇒ 06.08.2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ⇒ 06.08.2017 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny ⇒ 28.07.2017 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości ⇒ 28.07.2017 r.

4. Stan przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Dane z ewidencji gruntów:

Ewidencja gruntów

Województwo:	lubelskie
Powiat:	Chełm
Jednostka ewidencyjna:	066201_1, m. Chełm
Obręb:	25
Jednostka rejestrowa:	G788
Charakter władania:	własność – Skarb Państwa Użytkownik wieczysty do dn. 05.12.2089 r. – Zakład Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. z siedzibą: 22-100 Chełm, ul. Wojsławicka 7 – udz. 1/1
<u>Działka nr:</u>	49/38
Powierzchnia:	0,0099 ha
Użytki:	Ba – 0,99 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9
<u>Działka nr:</u>	49/49
Powierzchnia:	0,2363 ha
Użytki:	Ba – 0,2363 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9
<u>Działka nr:</u>	49/51
Powierzchnia:	1,1773 ha
Użytki:	Ba – 1,1773 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9
<u>Działka nr:</u>	49/53
Powierzchnia:	0,8709 ha
Użytki:	Ba – 0,8709 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9

Dane z księgi wieczystej KW LU1C/00050385/9:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości: woj. lubelskie, Chełm, ul. Wojsławicka, dz. ew. nr 49/38, 49/49, 49/51, 49/53 o pow. łącznej 2,2944 ha, sposób korzystania – działki zabudowane budynkami, budowlami i innymi urządzeniami

SP – Spis praw związanych z własnością: prawo użytkowania wieczystego gruntu do dnia 05 grudnia 2089 r., sposób korzystania – działki gruntu w użytkowaniu wieczystym i stanowiące odrębną nieruchomość budynki, budowle i inne urządzenia.

Dział II – Własność: Właściciel – Skarb Państwa; użytkownik wieczysty: Zakłady Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. Chełm – udz. 1/1

Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności; 1) wpis o wszczęciu egzekucji do nieruchomości niniejszej – Ergo Hestia S.A. Sopot 2) wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości – Bank Polska Kasa Opieki S.A. I Oddział w Chełmie; 3) ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą – BRE Bank S.A., Warszawa, 4) przyłączenie się kolejnych wierzycieli do toczącej się egzekucji z nieruchomości: ZUS O. w Biłgoraju, Warszawa, miasto Chełm, Bank Pekao S.A. O. Lublin - sygnatury postępowań komorniczych: KM1531/11, KM525/11, KM773/11, KM1168/10; 5) ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Pawła Choiny, nr licencji 935

Dział IV – Hipoteka wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności: 1) hipoteka umowna zwykła w kwocie 2 450 000 zł (dwa miliony czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Bank PKO S.A. z siedzibą w Warszawie; 2) hipoteka umowna zwykła w kwocie 1 000 000 zł (jeden milion złotych) na rzecz BRE Bank S.A. O. Regionalny w Lublinie; 3) Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1 000 000 zł (jeden milion złotych) na rzecz Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeniowego „Ergo Hestia” S.A. przedstawicielstwo w Lublinie; 4) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1 300 000 (jeden milion trzysta tysięcy zł) na Recz Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., Warszawa; 5) Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 652 835,88 zł (sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści pięć 88/100 złotych) na rzecz ZUS, O. w Chełmie; 6) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 349 429,31 (trzysta czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć 31/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Chełmie; 7) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 709 921,80 zł (siedemset dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden 80/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Chełmie; 8) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 2 126 720,56 zł (dwa miliony sto dwadzieścia sześć tysięcy siedemset dwadzieścia 56/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Chełmie; 9) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 65 898,52 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem 52/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Chełmie; 10) hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 800 000 zł (osiemset tysięcy złotych) – na rzecz „Inwestycja” S.A., Chełm; 11) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 373 072,05 zł (trzysta siedemdziesiąt trzy tysiące siedemdziesiąt dwa 05/100 złotych) – na rzecz AUS O. w Chełmie; 12) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 65 564,80 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt cztery 80/100 złotych) – na rzecz US w Lublinie; 13) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 384 996,00 zł (trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) – na rzecz US w Lublinie; 14) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 9 250,74 zł (dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt 74/100 zł) – na rzecz Skarbu Państwa – Prezydent Miasta Chełma; 15) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 124 867,00 zł (sto dwadzieścia cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) – na rzecz US w Lublinie; 16) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 24 784 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt cztery złote) – na rzecz US w Lublinie; 17) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 10 854 zł (dziesięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote) – na rzecz US w Lublinie; 18) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 6 695 zł (sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych) – na rzecz US w Lublinie; 19) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 9608 zł (dziewięć tysięcy

sześćset osiem złotych) – na rzecz US w Lublinie; 20) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 297 730,29 zł (dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzydzieści 29/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Biłgoraju, Inspektorat w Chełmie; 21) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 44 348 zł (czterdzieści cztery tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych) – na rzecz US w Lublinie; 22) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 47 191,41 zł (czterdzieści jeden tysięcy sto dziewięćdziesiąt jeden 41/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Biłgoraju, Inspektorat w Chełmie; 23) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1 172 116 zł (jeden milion sto siedemdziesiąt dwa tysiące sto szesnaście złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełma; 24) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 39 617 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) – na rzecz Stefan Rybicki, s. Jana i Władysławy; 25) hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 48 582,68 (czterdzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 68/100 złotych) – na rzecz ZUS O. w Biłgoraju; 26) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 27) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3 058 124,72 (trzy miliony pięćdziesiąt osiem tysięcy sto dwadzieścia cztery 72/100 złotych) – na rzecz US w Chełmie; 28) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 283 568 zł (dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt osiem złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 29) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 378 664,31 (trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery 31/100 złotych) – na rzecz Bank Pekao S.A. I O. w Chełmie; 30) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Skarb Państwa – Prezydent Miasta Chełm; 31) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 102 900 zł (sto dwa tysiące dziewięćset złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 32) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 64 451,61 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden 61/100 złotych) – na rzecz US w Chełmie; 33) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 102 908 zł (sto dwa tysiące dziewięćset osiem złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 34) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 42 890,70 zł (czterdzieści dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt 70/100 złotych) – na rzecz US w Chełmie; 35) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 144 060 zł (sto czterdzieści cztery tysiące sześćdziesiąt złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 36) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 37) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 38) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 123 480 zł (sto dwadzieścia trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 39) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 144 068 zł (sto czterdzieści cztery tysiące sześćdziesiąt osiem złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 40) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 41) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 101 661,92 zł (sto jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden 92/100 złotych); 42) hipoteka przymusowa w kwocie 61 751 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt jeden złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 43) hipoteka przymusowa w kwocie 266 453,66 zł (dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy 66/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 44) hipoteka przymusowa w kwocie 23 679,63 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć 63/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 45) hipoteka przymusowa w kwocie 34 829,70 zł (trzydzieści cztery tysiące osiemset dwadzieścia dziewięć 70/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 46) hipoteka przymusowa w kwocie 202 590 zł (dwieście dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 47) hipoteka przymusowa w kwocie 155 487,90 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem 90/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 48) hipoteka przymusowa w kwocie 292 483,79 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 79/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 49) hipoteka przymusowa w kwocie 292 483,79 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 79/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 50) hipoteka przymusowa w kwocie 292 483,79 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 79/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 50) hipoteka przymusowa w kwocie 292 483,79 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt trzy 79/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm;

kwocie 229 754,10 zł (dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery 10/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 51) hipoteka przymusowa w kwocie 277 618,50 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemnaście 50/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 52) hipoteka przymusowa w kwocie 271 983 zł (dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote) – na rzecz Miasta Chełm; 53) hipoteka przymusowa w kwocie 115 174,50 zł (sto piętnaście tysięcy sto siedemdziesiąt cztery 50/100 złote) na rzecz Miasta Chełm; 54) hipoteka przymusowa w kwocie 233 814 zł (dwieście trzydzieści trzy tysiące osiemset czternaście złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 55) hipoteka przymusowa w kwocie 535 999,50 zł (pięćset trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 50/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 56) hipoteka przymusowa w kwocie 993 254,43 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt cztery 43/100 złote) – na rzecz US w Chełmie; 57) hipoteka przymusowa w kwocie 23 417,79 (dwadzieścia trzy tysiące czterysta siedemnaście 79/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm.

Ewidencja gruntów

Województwo:	lubelskie
Powiat:	Chełm
Jednostka ewidencyjna:	066201_1, m. Chełm
Obręb:	25
Jednostka rejestrowa:	G770
Charakter władania:	własność – Skarb Państwa Użytkownik wieczysty do dn. 05.12.2089 r. – Zakład Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. z siedzibą: 22-100 Chełm, ul. Wojsławicka 7 – udz. 42/100
<u>Działka nr:</u>	<u>49/67</u>
Powierzchnia:	0,1318 ha
Użytki:	Ba – 0,1318 ha
Nr KW:	LU1C/00049459/9
<u>Działka nr:</u>	<u>49/68</u>
Powierzchnia:	0,4639 ha
Użytki:	Ba – 0,4639 ha
Nr KW:	LU1C/00049459/9

Dane z księgi wieczystej KW LU1C/00049459/9:

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości: woj. lubelskie, Chełm, ul. Wojsławicka, dz. ew. nr 49/67, 49/68 o pow. łącznej 0,5957 ha, sposób korzystania – działka gruntu

SP – Spis praw związanych z własnością: działki gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 05 grudnia 2089 r.

Dział II – Własność: Właściciel – Skarb Państwa; użytkownicy wieczysti: Zakłady Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. Chełm – udz. 42/100; „Bankowy Leasing” Sp. z o.o., Łódź – udz. 42/100; Ryszard Barczak i Alfreda Irena Barczak – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – udz. 2/100; Stanisław Wójtowicz i Janina Teresa Wójtowicz – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska – udz. 6/100; Józef Zamecki i Jadwiga Zamecka – wspólność łączna wspólników spółki cywilnej – udz. 3/100; Lucyna Katarzyna Januś – udz. 335/10000; Artur Zarzeczny – udz. 165/10000

Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego:

- 1) wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, przedmiot wykonywania – udział 42/100 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości należący do dłużnika

Zakłady Produkcji Skórzanej „Escott” S.A., do toczącego się postępowania przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie oznaczonej sygn. Akt komorniczych KM 1443/11, wierzyciele – Bank Pekao S.A. O/Lublin, Bank PKO S.A. I Oddział w Chełmie

- 2) ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością – ogłoszono upadłość Zakładu Produkcji Skórzanej „Escott” S.A. w Chełmie, przedmiot wykonywania – 42/100 części

Dział IV – Hipoteka wpisy dotyczące użytkowania wieczystego: 1) hipoteka umowna zwykła w kwocie 50 000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Bank PKO S.A., Warszawa; 2) hipoteka umowna łączna w kwocie 11 561 505,30 zł (jedenaście milionów pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset pięć 30/100 złotych) – na rzecz PKO S.A. II Regionalny Oddział Korporacyjny w Warszawie; 3) hipoteka przymusowa w kwocie 658 665,65 zł (sześćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć 65/100 złotych) – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego, Chełm

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Wg informacji uzyskanej w Urzędzie Miasta Chełm, działki szacowane położone są w terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełm, zatwierdzony

Uchwałą Nr XXXVII/466/01 Rady Miasta Chełm z dnia 28 grudnia 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 7, poz. 255 z dnia 11 lutego 2002 r. Wg zapisów tego planu działki szacowane położone są w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem C5. PP-28, który w tekście planu opisany jest następująco:

C5. PP-28 – przemysł, składy, magazyny, hurtownie, usługi

a) Zasady zagospodarowania terenu:

- zachowanie stanu istniejącego,
- uciążliwość zakładów powinna zamknąć się w granicach działki.

b) Zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna od ul. Wojsławickiej,
- miejsca parkingowe – w ramach zagospodarowania terenu.

c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- sieć wodociągowa - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej na tym terenie,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci miejskiej istniejącej na tym terenie,
- odprowadzenie wód opadowych - do sieci miejskiej istniejącej na tym terenie,
- zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł lokalnych opalanych paliwem ekologicznym,
- sieć gazowa - zasilenie z sieci miejskiej istniejącej na tym terenie,
- sieć energetyczna - zasilanie z sieci średniego napięcia istniejących.

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci,

- sieć telefoniczna - z istniejących urządzeń, po określeniu warunków przez zarządcę sieci.

4.3. Charakterystyka nieruchomości

Nieruchomość szacowana położona we wschodniej części miasta, przy ulicy Wojsławickiej 7, w sąsiedztwie zabudowy o funkcjach mieszanych: budownictwa przemysłowego, magazynowo-składowego, usługowo-handlowego, mieszkalnego wielorodzinnego i jednorodzinne. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio drogą publiczną – ulicą Wojsławicką o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona ok. 1,5 km od strefy śródmiejskiej miasta, gdzie skoncentrowana jest infrastruktura handlowo-usługowa miasta, w tym obsługa administracyjna. Na południowy wschód od nieruchomości do miasta przylegają

tereny zalesione, stanowiące miejski las ochronny. Obecny profil użytkowy nieruchomości – produkcyjno-usługowy – nie oddziałuje negatywnie na środowisko naturalne, w otoczeniu nieruchomości nie występują obiekty wykraczające szkodliwością oddziaływania poza teren własnych działek.

5. Przedstawienie sposobu wyceny

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 154 mówi, iż wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 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. art. 4 punkt 17 definiuje pojęcie stanu nieruchomości - jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Niniejsza wycena sporządzana jest do celu postępowania upadłościowego, w ramach którego prowadzona będzie sprzedaż prawa własności szacowanej działki.

Art. 150 ust. 2 mówi, iż wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zatem do celu niniejszej wyceny należy określić wartość rynkową. Art. 151.1 określa iż wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Mając na uwadze cel wyceny – zbycie nieruchomości w drodze postępowania upadłościowego i stosownie do w/w unormowań prawnych i dostępnych informacji o lokalnym rynku nieruchomości do określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z założeniami tej metody, nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, porównana będzie kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Na podstawie tych porównań dokonana zostanie korekta cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag. Wartość nieruchomości wycenianej zostanie ustalona jako średnia arytmetyczna z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach porównawczych.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb wyceny określono:

rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcjach: produkcyjno-magazynowych, usługowych;

obszar: rynek lokalny miasta Chełm;

okres badania cen: 01.2015 r. – 07.2017 r.

Na określonym wyżej rynku lokalnym odnotowano kilkanaście transakcji. Transakcje na tego typu nieruchomości nie należą do często występujących na rynku. Nie uwzględniono transakcji, których przedmiotem były zarówno grunty zabudowane, jak i działki niezabudowane, w których nie podano osobno ceny transakcyjnej gruntów niezabudowanych. Większość transakcji z Tablicy 1 dotyczy sprzedaży prawa własności gruntu, dwie z nich spod pozycji 1 i 2 dotyczą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu, w tym jedna z nich udziału w użytkowaniu wieczystym. Na podstawie takiej ilości transakcji, niemożliwe jest określenie wpływu rodzaju tych praw na ceny transakcyjne, natomiast na podstawie doświadczenia autorki opinii z analizy innych rynków nieruchomości można stwierdzić, że w ostatnich latach, odkąd Skarb Państwa i Gminy aktualizują wysokość opłat za użytkowanie wieczyste wraz ze wzrostem wartości rynkowej gruntów, uczestnicy rynku zwracają uwagę na rodzaj nabywanego prawa do gruntu, gdyż prawo użytkowania wieczystego wiąże się z ponoszeniem opłat rocznych, uzależnionych od wartości gruntów. W zakresie atutów rynkowych uwzględniono zatem te różnice w rodzaju praw do nieruchomości, różnicując także ocenę w zakresie tych atrybutów ze względu na wysokość udziałów. Współwłasność i współużytkowanie są prawami trudniejszymi do zbycia, aniżeli pełna własność i użytkowanie, najczęściej dotyczą dróg dojazdowych i są zbywane wraz z nieruchomością, do której stanowią dojazd. Odrębnie w obrocie występują sporadycznie. Wykonywanie tych praw też jest obarczone ograniczeniami, gdyż konieczna jest zgodność woli współwłaścicieli choćby co do inwestycji na nieruchomości, np. utwardzenia gruntu, czy jego zabudowy, czy kosztów utrzymania, odśnieżania, remontów. Zakres cen jednostkowych na lokalnym rynku na tego rodzaju gruntu jest bardzo szeroki. Zależy on głównie od lokalizacji, ale też od stopnia zainwestowania terenów przyległych, dostępności komunikacyjnej i parametrów samego gruntu, jego wielkości, proporcji, kształtu, które stanowią o warunkach i potencjale jego zagospodarowania. W analizowanym czasie odnotowuje się stabilizację cen jednostkowych na rynku, stąd nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych z aktów notarialnych ze względu na upływ czasu od dnia transakcji do dnia wyceny.

7. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

7.1. Określenie wartości rynkowej praw do gruntu

W okresie monitorowania rynku lokalnego wybrano 14 transakcji na grunty podobne.

Tablica 1

L.p.	Data transakcji	Położenie Pow. gruntu	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa	
1	09.12.2016	Rampa Brzeska	340	61500	180,88
2	24.04.2017	Fabryczna	4220	885600	209,86
3	01.06.2017	Wojśławicka	440	8000	18,18
4	31.03.2017	Pijarska	490	250000	510,20

L.p.	Data transakcji	Położenie Pow. gruntu		Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
5	13.04.2017	Partyzantów	798	97500	122,18
6	20.03.2017	Lwowska	716	300000	418,99
7	31.01.2017	Al. Przyjaźni	653	88080	134,89
8	28.12.2016	Hutnicza	18586	781230	42,03
9	29.11.2016	Al.. Przyjaźni	3326	369000	110,94
10	14.12.2016	Warzywna	258	12630	48,95
11	28.11.2016	Al. Przyjaźni	873	45000	51,55
12	23.11.2016	Orląt Lwowskich	231	13530	58,57
13	01.06.2016	Wypaińskiego	1025	72000	70,24
14	03.03.2016	Stolarska	432	18400	42,59
				c.śr.	144,29
				c.min.	18,18
				c.max.	510,20

Ze zbioru 14 cen transakcyjnych wykorzystano w obliczeniach jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntów.

Tablica 2

L.p.	Data transakcji	Położenie Pow. gruntu		Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
1	31.01.2017	Al.. Przyjaźni	653	88080	134,89
2	24.04.2017	Fabryczna	4220	885600	209,86
3	29.11.2016	Al.. Przyjaźni	3326	369000	110,94

Określono zakres cenowy tych transakcji porównawczych:

- cenę minimalną: $C_{\min} = 110,94 \text{ zł/m}^2$
 - cenę maksymalną: $C_{\max} = 209,86 \text{ zł/m}^2$
- $$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 98,92 \text{ zł/m}^2$$

Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Nieruchomość porównawcza 1 - transakcja z dnia 31.01.2017 roku, cena transakcyjna netto 88080 zł. Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Chełmie w pobliżu Al. Przyjaźni, będąca przedmiotem prawa własności, obejmująca działkę ewidencyjną o powierzchni 653 m², o niekorzystnych proporcjach, o funkcji zabudowy usługowej. Dojazd do nieruchomości nieutwardzony ok. 50 metrów od Al. Przyjaźni – drogi o nawierzchni asfaltowej. Lokalizacja nieruchomości w terenie o przewadze funkcji przemysłowej, składowej i usługowej, teren wyposażony w infrastrukturę techniczną. Grunt niezabudowany.

Nieruchomość porównawcza 2 - transakcja z dnia 24.04.2017 roku, cena transakcyjna netto 221400 zł. za udział ¼. Nieruchomość gruntowa nie zabudowana, położona w Chełmie przy ul. Fabrycznej, będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, obejmująca działkę ewidencyjną o powierzchni 4220 m², o przeciętnych proporcjach, o funkcji zabudowy przemysłowej i składowo-magazynowej. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio drogą asfaltową. Lokalizacja nieruchomości w terenie o przewadze funkcji przemysłowej, składowej i usługowej, teren wyposażony w infrastrukturę techniczną, przylegający do torów kolejowych. Grunt nieutwardzony, niezabudowany.

Nieruchomość porównawcza 3 – transakcja z dnia 29.11.2016 roku, cena transakcyjna netto 369000 zł. Nieruchomość gruntowa nie zabudowana, położona w Chełmie przy Al. Przyjaźni, będąca przedmiotem prawa własności, obejmująca działkę ewidencyjną o powierzchni 3326

m², o przeciętnych proporcjach, o funkcji zabudowy usługowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Lokalizacja nieruchomości w terenie o przewadze funkcji przemysłowej, składowej i usługowej, teren wyposażony w infrastrukturę techniczną. Grunt niezabudowany.

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tablica 3

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja	40	39,57
2	Media techniczne	20	19,78
3	Wielkość działki	20	19,78
4	Proporcje i kształt działki	20	19,78
		100	98,92

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen od najlepszej do najgorszej:

Tablica 4

L. p.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	dobra	Tereny o rozwiniętej infrastrukturze handlowo-usługowej i technicznej, dobra lokalizacja w stosunku do centrum miasta i głównych arterii komunikacyjnych
		średnia	Strefa pośrednio-peryferyjna miasta, średnia infrastruktura handlowo-usługowa i techniczna terenu
		słaba	Strefa peryferyjna, słaba infrastruktura handlowo-usługowa i techniczna terenu
2.	Dostępność komunikacyjna	dobra	Przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta, zjazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi publicznej
		średnia	Przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta – dojazd pośredni, Inne większe szlaki komunikacyjne miasta
		słaba	peryferyjne, nie przelotowe ulice miasta
3.	Rodzaj prawa do nieruchomości	korzystne	własność
		średnie	współwłasność
		słabe	użytkowanie wieczyste
		niekorzystne	współużytkowanie wieczyste
4.	Wielkość, kształt, proporcje	korzystne	optymalne warunki zagospodarowania ze względu na wielkość, kształt i proporcje
		przeciętne	przeciętne warunki zagospodarowania ze względu na wielkość, kształt i proporcje
		niekorzystne	znacznie utrudniające zagospodarowanie

Ocena nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w zakresie poszczególnych cech rynkowych jest następująca:

Tablica 5

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana	Nier. por. „1”	Nier. por. „2”	Nier. por. „3”
1	Lokalizacja	dobra	średnia	średnia	średnia
2	Dostępność komunikacyjna	dobra	średnia	dobra	dobra
3	Rodzaj prawa do nieruchomości	słabe	korzystne	niekorzystne	korzystne
		niekorzystne			
4	Wielkość, kształt, proporcje	korzystne	niekorzystne	przeciętne	przeciętne
		niekorzystne			

Obliczenie wartości rynkowej gruntu wchodzącego w skład nieruchomości.

Tablica 6 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

a) nieruchomość porównawcza „1” i działka wyceniana

Tablica 6

Lp.	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja	40	39,57	+19,78
2	Dostępność komunikacyjna	20	19,78	+9,90
3	Rodzaj prawa do nieruchomości	20	19,78	-13,19
				-19,78
4	Wielkość, kształt, proporcje	20	19,78	+19,78
				0,00
Suma poprawek [zł/m ²]				+36,27
				+9,90
Cena skorygowana [zł/m ²]				171,16
				144,79

Cena 1 m² pow. nier. por. „1”: 134,89 zł.

Wartość jednostkowa nieruch. porównawczej „1”:

Dla działek w użytkowaniu wieczystym: $X_{1,1} = 134,89 + 36,27 = 171,16 \text{ zł/m}^2$

Dla działek we współużytkowaniu wieczystym: $X_{1,2} = 134,89 + 9,90 = 144,79 \text{ zł/m}^2$

b) nieruchomość porównawcza „2” i działka wyceniana

Tablica 7

Lp.	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja	40	39,57	+19,78
2	Dostępność komunikacyjna	20	19,78	0,00
3	Rodzaj prawa do nieruchomości	20	19,78	+6,59
				0,00
4	Wielkość, kształt, proporcje	20	19,78	+9,90
				-9,90
Suma poprawek [zł/m ²]				+26,37
				+9,88
Cena skorygowana [zł/m ²]				236,23
				219,74

Cena 1 m² pow. nier. por. „2”: 209,86 zł.

Wartość nieruch. porównawczej „2”:

Dla działek w użytkowaniu wieczystym: $X_{2,1} = 209,86 + 26,37 = 236,23 \text{ zł/m}^2$

Dla działek we współużytkowaniu wieczystym: $X_{2,2} = 209,86 + 9,88 = 219,74 \text{ zł/m}^2$

c) nieruchomość porównawcza „3” i działka wyceniana

Tablica 8

Lp.	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja	40	39,57	+19,78
2	Dostępność komunikacyjna	20	19,78	0,00
3	Rodzaj prawa do nieruchomości	20	19,78	-13,19
				-19,78
4	Wielkość, kształt, proporcje	20	19,78	+9,90
				-9,90
Suma poprawek [zł/m ²]				+16,49
				-9,90
Cena skorygowana [zł/m ²]				127,43
				101,04

Cena 1 m² pow. nier. por. „3”: 110,94zł.

Wartość nieruch. porównawczej ”3”:

Dla działek w użytkowaniu wieczystym: $X_{3,1} = 110,94 + 16,49 = 127,43 \text{ zł/m}^2$

Dla działek we współużytkowaniu wieczystym: $X_{3,2} = 110,94 - 9,90 = 101,04 \text{ zł/m}^2$

Ostateczną jednostkową wartość rynkową szacowanej nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych dla poszczególnych nieruchomości:

Dla działek w użytkowaniu wieczystym (49/38, 49/49, 49/51, 49/53):

$$W_{j,1m^2} = \frac{171,16 + 236,23 + 127,43}{3} = 178,27 \text{ zł/m}^2$$

po uwzględnieniu ilości jednostek porównawczych:

$$W_{G1} = 178,27 \text{ zł/m}^2 \cdot 22944 \text{ m}^2 = 4090226,88 \text{ zł}$$

$$\underline{W_{G1} = 4\ 090\ 227 \text{ zł}}$$

Dla działek we współużytkowaniu wieczystym (49/67, 49/68):

$$W_{j,1m^2} = \frac{144,79 + 219,74 + 101,04}{3} = 155,19 \text{ zł/m}^2$$

po uwzględnieniu ilości jednostek porównawczych:

$$W_{G2} = 155,19 \text{ zł/m}^2 \cdot 5957 \text{ m}^2 = 924466,83 \text{ zł}$$

Po uwzględnieniu wysokości udziału:

$$W_{G2} = 924466,83 \text{ zł} \times 0,42 = 388\ 276,07$$

$$\underline{W_{G2} = 388\ 276}$$

7.2. Określenie wartości rynkowej budynków na działkach nr 49/38, 49/49, 49/51, 49/53

Wartość budynków posadowionych na działkach nr 49/38, 49/49, 49/51, 49/53 określono jako różnicę wartości rynkowej nieruchomości budynkowej wraz z prawem do gruntu, określonej w opinii głównej z dnia 10 lipca 2017 roku i wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek pod budynkami:

$$W_B = W_N - W_{G1}$$

$$W_B = 17\,395\,013 \text{ zł} - 4\,090\,227 \text{ zł} = 13\,304\,786 \text{ zł}$$

$$\underline{W_B = 13\,304\,786 \text{ zł}}$$

8. Wynik końcowy wyceny

**Wartość rynkowa
nieruchomości objętej księgą wieczystą LU1C/00050385/9**

17 395 013 zł

(słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych),
w tym:

**prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki o numerach ewidencyjnych:
49/38, 49/49, 49/51, 49/53 o łącznej powierzchni użytkowej 22944 m²,
położone w obrębie nr 25 w Chełmie w woj. lubelskim:**

4 090 227

**(słownie: cztery miliony dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście dwadzieścia siedem
złotych)**

Wartość budynków posadowionych na tych działkach:

13 304 786

(słownie: trzysta siedemset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych)

**Udziału 42/100 w nieruchomości objętej księgą wieczystą LU1C/00049459/9,
obejmującej działki gruntu we współużytkowaniu wieczystym
o numerach 49/67 i 49/68, położone w Chełmie przy ul. Wojsławickiej:**

388 276 zł

(słownie: trzysta osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć złotych)

9. Wnioski

- Operat sporządzony do celu zbycia nieruchomości w drodze postępowania upadłościowego.
- W aneksie do opinii głównej określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu i wyodrębniono z wartości określonej w opinii głównej, wartość budynków wchodzących w skład nieruchomości.
- Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu określono w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami, na podstawie transakcji rynkowych z rynku lokalnego. Oszacowano zatem wartość rynkową nieruchomości, jako najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za szacowaną nieruchomość na analizowanym rynku.

Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/08
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
urr. państwowe nr 3593



10. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oraz zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym;
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Nie może on być wykorzystywany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie;
- Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego (na dzień wyceny) stanu prawnego nieruchomości;
- Sporządzony wyciąg z operatu szacunkowego zostanie przekazany w terminie 3 miesięcy do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Chełmie.

11. Załączniki

1. Wydruk informacji o treści księgi wieczystej z elektronicznego systemu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości
Pozostałe załączniki dołączone do opinii głównej

WYKONAŁA:

Danuta Jaroć – rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 3593



Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/C3
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. państwowe nr 3593