

OPERAT SZACUNKOWY

określenie 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

Oszacowana wartość rynkowa:

nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego działek, na
których posadowione są budynki – 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,

17 395 013

(słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta
złoty)

Opracowała:

Danuta Jaroć- rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 3593



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

Lublin, 10 lipca 2017 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	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 m ² , 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 m ² , w tym funkcja produkcyjno-magazynowa zajmuje powierzchnię 13 571 m ² , zaś biurowo-usługowa 3 153 m ² . Zgodnie z mpzp uchwalonym Uchwałą RM Chełm Nr XXXvII/466/01 z dnia 28 grudnia 2001 r., położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C5.PP.88 w strefie zabudowy przemysłowej. Dostępna infrastruktura techniczna: linie energetyczna telefoniczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej – przyłącza tych mediów na działce szacowanej. Ponadto na terenie nieruchomości zainstalowana sieć monitoringu i komputerowa oraz lokalna sieć ciepłownicza (kotłownia na olej opałowy) Nieruchomość usytuowana w sąsiedztwie zabudowy o funkcjach przemysłowych, magazynowo-składowych, usługowo-handlowych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren nieruchomości ogrodzony, częściowo utwardzony (płyty betonowe, asfalt i kostka brukowa). Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Wojsławickiej, drogi o nawierzchni asfaltowej.
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 korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość	17 395 013 (słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych)
Opracowała	Danuta Jaroć rzecznawca majątkowy upr. nr 3593
Data sporządzenia operatu	10 lipca 2017 r.

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



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

OPERAT SZACUNKOWY

określenie 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

Oszacowana wartość rynkowa:

nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego działek, na
których posadowione są budynki – 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,

17 395 013

(słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych)

Opracowała:

Danuta Jaroć- rzeczoznawca majątkowy, upr. nr 3593



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

Lublin, 10 lipca 2017 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	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 m ² , będące własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta KW LUIIC/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 m ² , w tym funkcja produkcyjno-magazynowa zajmuje powierzchnię 13 571 m ² , zaś biurowo-usługowa 3 153 m ² . Zgodnie z mpzp uchwalonym Uchwałą RM Chełm Nr XXXvII/466/01 z dnia 28 grudnia 2001 r., położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C5.PP.88 w strefie zabudowy przemysłowej. Dostępna infrastruktura techniczna: linie energetyczna telefoniczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej – przyłącza tych mediów na działce szacowanej. Ponadto na terenie nieruchomości zainstalowana sieć monitoringu i komputerowa oraz lokalna sieć ciepłownicza (kotłownia na olej opałowy) Nieruchomość usytuowana w sąsiedztwie zabudowy o funkcjach przemysłowych, magazynowo-składowych, usługowo-handlowych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren nieruchomości ogrodzony, częściowo utwardzony (plyty betonowe, asfalt i kostka brukowa). Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Wojsławickiej, drogi o nawierzchni asfaltowej.
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 korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość	17 395 013 (słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych)
Opracowała	Danuta Jaroć rzeczoznawca majątkowy upr. nr 3593
Data sporządzenia operatu	10 lipca 2017 r.

lipiec 2017



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

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	s. 4
1.1. Przedmiot wyceny	s. 4
1.2. Zakres wyceny	s. 4
2. CEL WYCENY	s. 4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO- PRAWNE WYCENY	s. 4
3.1. Zamawiający	s. 4
3.2. Podstawy prawne	s. 4
3.3. Podstawy metodologiczne	s. 4
3.4. Źródła danych merytorycznych	s. 5
3.5. 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. 13
5.1. Wybór podejścia i metody wyceny	s. 13
5.2. Rodzaj określanej wartości	s. 15
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	s. 16
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	s. 17
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	s. 21
8. WNIOSKI	s. 21
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	s. 21
10. ZAŁĄCZNIKI	s. 21

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości budynkowej wraz z związanym z nią prawem użytkowania wieczystego gruntu, położonej w woj. lubelskim, w mieście Chełm, przy ul. Wojsławickiej 7, oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach ewidencyjnych 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.

1.2. 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

2. Cel wyceny

Ustalenie wartości nieruchomości do celu zbycia w drodze postępowania upadłościowego.

3. Podstawy formalne i materialno- prawne wyceny

Zamawiający

Postanowienie, wydane przez Pawła Choinę, syndyka masy upadłości Zakładu Produkcji Skórzanej „Escott” S.A., o wyborze biegłego Danuty Jaroć do oszacowania nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości dla których Sąd Rejonowy Chełmie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1C/00050385/9.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2016, poz.2147 (z późniejszymi zmianami));
- 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;
- Polska Norma PN-ISO 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, Ustanowiona przez Polski Komitet Normalizacyjny dnia 28 października 1997 r. (Uchwała nr 33/97-0);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, Dz.U. 2015.233 z późn. zm.

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a zwłaszcza:
 - KSWP 0 – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 0 „Ogólne reguły postępowania”;
 - NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości [Uchwała RK nr 27/08/ z dnia 09.12.2008 r. , w. 08.08.2014 r.]

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki,
Wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe, PWN, Warszawa 2009 r.,
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – Ryszard Cymerman, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami” – Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” - Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.,
- „Przykłady wycen nieruchomości” - M. Cyran, J. Kraczkowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r.

3.4. 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/00050385/9;
- 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 22.06.2017 roku

3.5. Określenie dat istotnych dla wyceny

- Data sporządzenia wyceny ⇒ 10.07.2017 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny ⇒ 10.06.2017 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny ⇒ 22.06.2017 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości ⇒ 22.06.2017 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

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

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>	<u>49/38</u>
Powierzchnia:	0,0099 ha
Użytki:	Ba – 0,99 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9
<u>Działka nr:</u>	<u>49/49</u>
Powierzchnia:	0,2363 ha
Użytki:	Ba – 0,2363 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9
<u>Działka nr:</u>	<u>49/51</u>
Powierzchnia:	1,1773 ha
Użytki:	Ba – 1,1773 ha
Nr KW:	LU1C/00050385/9
<u>Działka nr:</u>	<u>49/53</u>
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. Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe, 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

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

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

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

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; 38) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 39) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 123 480 zł (sto dwadzieścia trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 40) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 144 068 zł (sto czterdzieści cztery tysiące sześćdziesiąt osiem złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 41) hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12 450,74 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt 74/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 42) hipoteka przymusowa w kwocie 101 661 ,92 zł (sto jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden 92/100 złotych); 43) hipoteka przymusowa w kwocie 61 751 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt jeden złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 44) hipoteka przymusowa w kwocie 266 453,66 zł (dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy 66/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 45) hipoteka przymusowa w kwocie 23 679,63 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć 63/100 złotych) – na rzecz Prezydenta Miasta Chełm; 46) hipoteka przymusowa w kwocie 34 829,70 zł (trzydzieści cztery tysiące osiemset dwadzieścia dziewięć 70/100 złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 47) hipoteka przymusowa w kwocie 202 590 zł (dwieście dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych) – na rzecz Miasta Chełm; 48) hipoteka przymusowa w kwocie 155 487,90 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem 90/100 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 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

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

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.

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 w województwie lubelskim, mieście powiatowym Chełm, oznaczona w ewidencji w obrębie 25 jako działki ewidencyjne o numerach 49/38, 49/49, 49/51, 49/53 o powierzchni łącznej 2,2944 ha.

Chełm to miasto na prawach powiatu we wschodniej Polsce, położone nad rzeką Uherką, lewym dopływem Bugu, 50 km od granicy z Białorusią i 25 km od granicy z Ukrainą (29 km od przejścia granicznego w Dorohusku). Miasto zajmuje obszar 3528 km² i jest zamieszkiwane przez ok. 70 000 osób. Jako miasto przygraniczne pełni rolę centrum przemysłowo-usługowo-tranzytowego. Miasto jest ważnym węzłem komunikacyjnym, tędy przebiega międzynarodowy szlak komunikacyjny Paryż – Berlin – Warszawa – Chełm – Kijów, łączący najkrótszą trasą Europę Zachodnią z Ukrainą. Miasto posiada łączność kolejową z Warszawą, Lublinem, Rejowcem, Fabrycznym, Kowlem i Kijowem. Region chełmski obejmuje miasto Chełm i powiat ziemski i jest zamieszkiwany przez ponad 140 000 osób, z czego połowa to ludzie w wieku

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

produkcyjnym. Jednym z atutów regionu jest doświadczona kadra menedżerska i techniczna o wysokich kwalifikacjach zawodowych, szczególnie w branżach budowlanej, mechanicznej, obuwniczej, rolno-spożywczej i meblarskiej. Potencjał lokalnego rynku pracy szacuje się na około 7000 osób, a stopa bezrobocia kształtuje się na poziomie ok. 14 %. Dominującą branżą w gospodarce miasta jest handel i usługi - to ok. 40 % wszystkich podmiotów gospodarczych. Inne branże na rynku to: obsługa nieruchomości i firm, transport, gospodarka magazynowa i łączność, przemysł i budownictwo. Dominują tu: przemysł mineralny (cementowy – od 1960 w mieście działa Cementownia Chełm, szklarski, ceramiki budowlanej, betonów, odkrywkowa kopalnia kredy), lekki (obuwniczy, odzieżowy), spożywczy (owocowo-warzywny, winiarski, mleczarski, piwowarski, cukierniczy), maszynowy, metalowy, precyzyjny, chemiczny, tartaczny, meblarski i poligraficzny. Udział procentowy branży przemysłowej i budowlanej w strukturze podmiotów gospodarczych nie jest jednak tak znaczny jak wcześniej i kształtuje się na poziomie ok. 8 %. Bezrobocie kształtuje się na poziomie ok. 14 %. Chełm jest także ośrodkiem handlowo-usługowym, działają tu m.in. banki, agencje ubezpieczeniowe oraz firmy obsługujące ruch turystyczny i tranzytowy.

Od 2004 w mieście odbywają się międzynarodowe targi „Wschodnie Inicjatywy Gospodarcze”. Region pod względem rozwoju gospodarczego nie należy do najlepiej rozwiniętych

Znaczny węzeł drogowy i kolejowy. W mieście krzyżują się drogi krajowe i wojewódzkie:

- DK12: Łęknica – Leszno – Kalisz – Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk
- DW812: Biała Podlaska – Włodawa – Chełm – Krasnystaw
- DW843: Chełm – Zamość
- DW844: Chełm – Hrubieszów – Dołhobyczów

Dużą rolę odgrywa komunikacja autobusowa. Przedsiębiorstwo PKS Chełm zapewnia połączenia z Lublinem, Warszawą, Krakowem, Katowicami, Kielcami, Wrocławiem, Hrubieszowem, Włodawą, Łęczną i większością okolicznych miejscowości. W Chełmie działa też wielu przewoźników prywatnych, utrzymujących linie do Lublina, Warszawy, Gdańska, Zamościa, Krasnegostawu, Włodawy, Hrubieszowa, Dorohuska i Wojsławic

W Chełmie funkcjonuje lokomotywnia PKP Cargo, obsługująca przewozy towarowe w okolicy i kolejowe przejście graniczne z Ukrainą w Dorohusku. W mieście funkcjonuje komunikacja miejska oraz podmiejska PKS.

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

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

środowisko naturalne, w otoczeniu nieruchomości nie występują obiekty wykraczające szkodliwością oddziaływania poza teren własnych działek.



Teren działki uzbrojony: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telefoniczna, elektryczna NN i WN, lokalna sieć ciepłownicza, monitoring, sieć teleinformatyczna.

Teren działki częściowo utwardzony: kostka brukowa, płyty betonowe i nawierzchnie asfaltowe. Poza terenem utwardzonym częściowo trawniki, a częściowo, pas wzdłuż ulicy Wojsławickiej grunt zadrzewiony i zakrzewiony.

Teren nieruchomości ogrodzony: siatka w ramach stalowych na słupkach stalowych i betonowych. Grunt, będący przedmiotem użytkowania wieczystego, zabudowany jest budynkami, będącymi własnością spółki Escott:

- 1) Budynek produkcyjno-magazynowy parterowy
- 2) Budynek administracyjny, przylegający do budynku produkcyjnego, 3-kondygnacyjny, podpiwniczony

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

Na działkach szacowanych mieści się część powierzchni budynków. Pozostała część posadowiona jest na działkach sąsiednich i należy do innego podmiotu.

BUDYNEK PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWY:

Powierzchnia użytkowa: 25290 m²
w tym: na działkach szacowanych 13 571 m²
(powierzchnia użytkowa wg karty ewidencyjnej budynku)
Ilość kondygnacji 1

- Fundamenty żelbetowe monolityczne, sopy fundamentowe pod słupy
- Słupy żelbetowe prefabrykowane ze wspornikami pod belki stropodachu
- Ściany zewnętrzne – z płyt ściennych prefabrykowanych typowych, Część murów zewnętrznych z drzwiami wykonana z cegły do wysokości drzwi lub z bloków gazobetonowych. W części magazynowej występują spękania ścian ukośne i poziome przy przejściach z korytarza głównego
- Stropodach – z płyt dachowych żelbetowych prefabrykowanych typowych, typu pełnego i świetlikowego płyty ściekowe dla rur spustowych
- Świetliki stalowe typowe, trójkątne, w dobudówce typowe kopułkowe, plastikowe
- Pokrycie stropodachu – kilka warstw papy na lepiku. Stan techniczny pokryć bardzo zły. Występują liczne przecieki w dachu. Ocieplenie stropodachu 3 cm płytami styropianu. Na styropianie wylewka cementowa gr. 2 cm.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczna siły i światła
- instalacja zimnej i ciepłej wody
- centralne ogrzewanie
- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa
- wentylacyjna grawitacyjna, mechaniczna technologiczna, mechaniczna pomieszczeń
- odgromowa
- telefoniczna
- radiofoniczno-komputerowa

Podstawowym mankamentem budynku jest bardzo zły stan pokrycia dachowego. W budynku widoczne są ślady zalewania w wyniku przeciekania dachu.

Budynek wynajmowany jest przez firmę Escott. Najemca prowadzi na budynku produkcję obuwia na maszynach nie należących do Spółki (informacja przedstawiciela Spółki Escott).

BUDYNEK ADMINISTRACYJNY

Powierzchnia użytkowa: 5600 m²
w tym: na działkach szacowanych 3153 m²
(powierzchnia użytkowa wg karty ewidencyjnej budynku)
Ilość kondygnacji 4

- Fundamenty na stopach żelbetowych
- Szkielet – słupy żelbetowe prefabrykowane

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

- Ściany piwnic zewnętrzne – mury oporowe żelbetowe, od strony studzienki doświetlającej wykonane z cegły ceramicznej
- Ściany wewnętrzne – przy klatkach schodowych z cegły, pozostałe z gazobetonu
- Ścianki działowe – z bloków gazobetonowych w natryskach z wykładziną izolacyjną i płytkami ceramicznymi glazurowanymi
- Stropy i stropodach – z typowych płyt prefabrykowanych kanałowych typu Żerań. Stropodach pokryty kilkoma warstwami papy na lepiku, ocieplony płytkami ze styropianu 3 cm. Na styropianie wylewka cementowa
- Rynny i rury spustowe – z blachy ocynkowanej
- Wykończenie wewnętrzne: posadzki – terakota, panele podłogowe, wykładzina dywanowa, w pomieszczeniach sanitarnych na ścianach glazura
- Instalacje:
 - elektryczna siły i światła
 - centralnego ogrzewania
 - kanalizacji sanitarnej
 - wodociągowa ciepłej i zimnej wody
 - wentylacyjna grawitacyjna i mechaniczna
 - odgromowa
 - telefoniczna
 - radiofoniczno-komputerowa

W budynku, w części wynajmowanej pod usługi oświatowe funkcjonują windy osobowe.

Budynek w części użytkowany przez spółkę Escott na potrzeby biurowe, a w części wynajmowany: pod usługi oświatowe, biurowe, bankowe, handlowe. Część wynajmowana pod usługi oświatowe podlega częściowym remontom i modernizacji. Budynek w dobrym stanie techniczno-użytkowym. Napraw wymaga pokrycie dachowe.

Baza budynkowa ze względu na trwałą konstrukcję żelbetową możliwa do wykorzystywania w długim okresie czasu. Konieczne są jednak nakłady na remont lub wymianę pokrycia dachowego oraz na bieżącą systematyczną konserwację.

Nieruchomość posiada korzystną lokalizację, jest dobrze skomunikowana.

5. Przedstawienie sposobu wyceny

5.1. Wybór podejścia i metody 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.

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

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 korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Do porównań wzięto transakcje, gdzie przedmiotem transakcji był grunt zabudowany budynkami o funkcji mieszanej: produkcyjnej, magazynowej, usługowej biurowej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynków. W tej jednostce porównawczej mieści się wartość prawa do gruntu pod budynkami.

W próbce reprezentatywnej znalazły się nieruchomości, w skład których w większości wchodzi prawo użytkowania wieczystego gruntu, podobnie jak to ma miejsce w przypadku nieruchomości szacowanej.

Istotą zastosowanej metody jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej. Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Wartość rynkową (W) jednostki porównawczej obliczono na podstawie wzoru:

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena jednostki porównawczej na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej;

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych;

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Art. 319 ust. 4. ustawy prawo upadłościowe (Dz.U.2015.233t.j. z późn. zm.), stanowi, że jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa. **W przypadku nieruchomości podlegającej oszacowaniu, występują obciążenia hipoteczne. „Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.**

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.”

5.2. Rodzaj określonej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, podejściem i metodą oraz sposobem zagospodarowania nieruchomości, w niniejszym operacie określono wartość rynkową (WR) nieruchomości budynkowej wraz prawem związanym – prawem użytkowania wieczystego gruntu. Zgodnie z Art. 151. 1. 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.

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych

Dla potrzeb wyceny określono:

rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcjach mieszanych: produkcyjno-magazynowych, administracyjno-biurowych, usługowych, handlowych;

obszar: rynek regionalny województwa lubelskiego, oraz równoległy rynek województwa podlaskiego;

okres badania cen: 03.2014 r. – 05.2017 r. Okres analizy wydłużony ze względu na ograniczoną ilość transakcji i specyfikę nieruchomości szacowanej

Nieruchomość szacowana to działka zabudowana budynkami produkcyjnym i administracyjnym. Spółka Escott prowadziła wcześniej na nieruchomości własną produkcję obuwia. Obecnie jedynym sposobem wykorzystywania nieruchomości jest jej wynajem. Wynajmowane są pomieszczenia magazynowe i hala produkcyjna, gdzie prowadzona jest produkcja obuwia przez najemcę na maszynach nie należących do spółki Escott. Wynajmowana jest też część budynku administracyjnego: m.in. na cele usług oświatowych, biurowych, bankowych i usługowych. Część pomieszczeń biurowych jest też użytkowana przez spółkę Escott.

Początek transformacji gospodarczej przyniósł głęboki kryzys w krajowym przemyśle obuwniczym. W latach 1990-1993, produkcja obuwia w Polsce zmniejszyła się o ponad połowę. Złożył się na to m.in. wzrost importu obuwia z Włoch i Dalekiego Wschodu, niska efektywność produkcji oraz przerost zatrudnienia w państwowych fabrykach. Ważnym czynnikiem było również załamanie się eksportu na Wschód, przy jednoczesnym zupełnym braku wrażliwości na światową modę i wzornictwo. Wyniki finansowe krajowych wytwórców obuwia pogarszały się przez kilka lat. Trudności w dostosowaniu się do nowych realiów spowodowały upadek wielu państwowych zakładów (Podhale, Radoskór, Syrena). Na rynku dominują zakłady prywatne, które dostarczają ponad 80 proc. produkcji. Począwszy od 1994 roku produkcja obuwia zaczęła stopniowo wzrastać. Wiele krajowych firm obuwniczych poczyniło w ostatnich latach, znaczące inwestycje w rozwój technologii produkcji, wzornictwa oraz poprawę jakości. Przemysł się odradza, bo wytwórcy starają się uniezależnić od Chin. Zmuszają ich do tego konsumenci oczekujący obuwia lepszej jakości, produkowanego w krótkich seriach.

Obszar badania rynku rozszerzono do ok. 3 lat z racji sporadyczności tego typu transakcji na rynku. Rynek nieruchomości przemysłowo-magazynowych jest dość jednorodny cenowo na terenie Polski Wschodniej, stąd analizą objęto dwa województwa: podlaskie i lubelskie. Na rynku lokalnym powiatu chełmskiego odnotowano 5 transakcji sprzedaży tego typu nieruchomości, z czego w próbie uwzględniono dwie najbardziej podobne do szacowanej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład nieruchomości. Zakres cenowy wziętych do porównań transakcji to 423 – 1531 zł/m². Rozbieżność cenowa wynika ze zróżnicowania tych nieruchomości pod względem istotnych cenotwórczo atrybutów rynkowych: ogólnej lokalizacji nieruchomości względem większych ośrodków miejskich i względem sieci komunikacyjnej, stanu techniczno-funkcjonalnego budynków wchodzących w skład nieruchomości, ich wyposażenia technicznego, powierzchni gruntu wchodzącego w skład nieruchomości i związanego z tym jej potencjału rozwojowego oraz

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

stanu zagospodarowania gruntu, czyli wyposażenia go w inne poza budynkami części składowe – ogrodzenia, utwardzenia, oświetlenia, obiekty małej architektury, zagospodarowanie zielenią. Rynek nieruchomości przemysłowych jest rynkiem o małej płynności, w stosunku do nieruchomości handlowych, biurowych, mieszkaniowych, nieruchomości te wymagają w obrocie dłuższej ekspozycji na rynku. Jest to segment nieruchomości trudnych do adaptowania do nowych funkcji. Stan tego rynku jest ściśle powiązany z procesami makroekonomicznymi, klimatem dla inwestorów, stabilnością systemu prawnego i politycznego. W ostatnim czasie dało się zaobserwować zatrzymanie się aktywności inwestycyjnej, rynek tego typu nieruchomości jest obecnie rynkiem niestabilnym, choć nie zaznaczyły się tu jeszcze zauważalne trendy spadku czy wzrostu cen, stąd nie dokonano standaryzacji cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Na podstawie wieloletniej praktyki zarówno w wycenie nieruchomości, jak i w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami oraz w oparciu o wywiad w agencjach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a także w Agencji Nieruchomości Rolnych co daje znajomość preferencji uczestników rynku nieruchomości, określono zestaw cenotwórczych atrybutów rynkowych i ich wagi:

Tablica 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja ogólna	30
2	Stan techniczno-funkcjonalny budynków	20
3	Trwałe wyposażenie techniczne budynków	20
4	Wielkość działki	15
5	Stan zagospodarowania gruntu	15
		100

Wagi cech ustalono w oparciu o wieloletnią praktykę zarówno w wycenie nieruchomości, jak i w pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, co daje znajomość preferencji uczestników rynku nieruchomości. Jako cechę w przeważającym stopniu decydującą o cenie przyjęto lokalizację, pojmowaną jako usytuowanie nieruchomości w stosunku do ośrodków z rozwiniętą infrastrukturą handlowo-usługową, ale też w stosunku do szlaków komunikacyjnych. Innymi istotnymi atrybutami cenotwórczymi dla podobnych nieruchomości są: stan budynków, ich wyposażenie techniczne, wielkość działki oraz jej zagospodarowanie.

7. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Analiza transakcji porównawczych.

Do porównań, po odrzuceniu cen skrajnych, wzięto transakcje, których przedmiotem były nieruchomości najbardziej podobne do szacowanej:

Tablica 2

L.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. gruntu	Pow. uż. budynków	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
1	08.10.2015	Biała Podlaska	2256	482	650000	1349
2	09.12.2016	Chełm	1260	568	430500	758
3	24.01.2017	Chełm	3989	2595	3950000	1522
4	25.02.2015	Biała Podlaska	26360	10866	4600000	423

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

L.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. gruntu	Pow. uż. budynków	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
5	04.03.2015	Biała Podlaska	7554	1467	1616000	1102
6	07.07.2016	Biała Podlaska	2734	548	430500	786
7	01.02.2015	Białystok	7744	3256	3500000	1075
8	02.03.2015	Białystok	7084	3404	3500000	1028
9	21.03.2014	Bielsk Podlaski	26365	10450	16000000	1531
10	20.10.2015	Białystok	12895	5919	5151000	870
11	04.05.2016	Ostrów Lubelski	10910	2224	1150000	517
12	20.10.2015	Białystok	5166	4069	6000000	1475
13	26.08.2015	Sokółka	7513	3790	1924448	508
						996
						423
						1531
						0,4252
						1,5378

*Ceny nie obejmują podatku VAT

Na podstawie próbki reprezentatywnej (por. tablica 1) określono:

- cenę średnią 1 m² powierzchni użytkowej budynku: $C_{\text{sr}} = 996 \text{ zł/m}^2$
- cenę minimalną: $C_{\text{min}} = 423 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{\text{max}} = 1531 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = 0,4252 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = 1,5378$$

Opis nieruchomości o cenie minimalnej

Nieruchomość gruntowa położona w woj. lubelskim, w mieście powiatowym Biała Podlaska, ok. 125 km od Lublina i 160 km od Warszawy. Nieruchomość położona na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy drodze publicznej o nawierzchni z asfaltowej – ulicy Sidorskiej. Na działce o powierzchni 16360 m², będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, usytuowany murowany budynek biurowy o pow. użytkowej 502 m² z 1991 roku, w bardzo dobrym stanie techniczno-funkcyjnym, kryty papą, budynek przemysłowy o pow. użytkowej 10 086 m², budynek handlowo-usługowy o pow. użytkowej 181 m² i 3 mniejsze budynki przemysłowe o łącznej powierzchni użytkowej 97 m². Budynki przemysłowe w średnim stanie technicznym. Budynki bez ponadstandardowych instalacji i urządzeń technicznych. Dla nieruchomości dostępna pełna infrastruktura techniczna, teren działki częściowo utwardzony – nawierzchnia asfaltowa, płyty betonowe, działka nie ogrodzona, teren o dość dobrze rozwiniętej infrastrukturze handlowo-usługowej.

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej

Nieruchomość gruntowa położona w woj. podlaskim, mieście powiatowym Bielsk Podlaski, liczącym ok. 26 000 mieszkańców, położonym ok. 50 km od Białegostoku, przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej – ulicy Wojska Polskiego. Na działce o powierzchni 26365 m², będącej własności, usytuowany kompleks budynków zakładów przemysłowych o łącznej powierzchni użytkowej 10 450 m², obejmujących budynki produkcyjne, magazynowe i socjalno-biurowe.

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

Budynki w dobrym stanie techniczno-funkcjonalnym, w jednym z budynków magazynowych zainstalowana linia chłodnicza. Teren działki w większości utwardzony, działka ogrodzona, ogrodzenie w średnim standardzie.

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 współczynników korygujących	
1	Lokalizacja	30	0,1276	0,4613
2	Stan techniczno-funkcjonalny budynków	20	0,0850	0,3076
3	Wyposażenie techniczne budynków	20	0,0850	0,3076
4	Wielkość działki	15	0,0638	0,2307
5	Stan zagospodarowania gruntu	15	0,0638	0,2378
	□	100	0,4252	1,5378

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	bardzo dobre położenie na obszarze analizowanego rynku – (bardzo dobra infrastruktura handlowo-usługowa terenu, bardzo dobra dostępność komunikacyjna)
		średnia	ocena średnia w zakresie ww. cech
		słaba	ocena słaba w zakresie ww. cech
2.	Stan techniczno-funkcjonalny budynków	bardzo dobry	Budynki młodsze, bardzo dobrze na bieżąco utrzymywane i konserwowane, nie wymagające remontów głównych elementów budynku
		dobry	Budynki starsze, lecz sprawnie funkcjonujące, wymagające większych remontów i modernizacji pojedynczych głównych elementów budynków
		średni	budynek wymagający remontu i modernizacji większej ilości głównych elementów budynków
3	Wyposażenie techniczne budynków	dobrze	linie technologiczne, trwałe ponadprzeciętne wyposażenie budynków w urządzenia czy instalacje
		średnie	średnie wyposażenie w trwałe urządzenia czy instalacje
		słabe	brak ponadstandardowego wyposażenia w trwałe urządzenia czy instalacje
4	Wielkość działki	liniowo	w stosunku do przedziału powierzchni działek nieruchomości z próbki reprezentatywnej
5	Stan zagospodarowania gruntu	bardzo dobry	ogrodzenie, utwardzenia podjazdów – dobry standard tych budowli, zieleń ogrodowa, oświetlenie placu
		dobry	występują niektóre z ww.

lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis
		średni	występują nieliczne z ww.

Ocena nieruchomości wycenianej w zakresie poszczególnych cech rynkowych jest następująca:

Tablica 5

L.p.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja ogólna	dobra
2	Stan techniczno-funkcjonalny budynków	dobry
3	Trwałe wyposażenie techniczne budynków	słabe
4	Wielkość działki	22944
5	Stan zagospodarowania gruntu	dobry

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

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

Tablica 6

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1	Lokalizacja	30	0,2455	0,3525	0,3525
2	Stan techniczno-funkcjonalny budynków	20	0,2455	0,3525	0,2990
3	Wyposażenie techniczne budynków	20	0,1227	0,1762	0,0850
4	Wielkość działki	15	0,1227	0,1762	0,2081
5	Stan zagospodarowania gruntu	15	0,0818	0,1175	0,0997
RAZEM		100	0,8212	1,2739	1,0443

Wartość rynkowa (W) jednostki porównawczej:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

Wartość nieruchomości:

$$W_N = 996 \text{ zł/m}^2 \times 1,0443 \times 16724 \text{ m}^2 = 17\,395\,013 \text{ zł}$$

$$W_N = 17\,395\,013 \text{ zł}$$

Słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych

lipiec 2017

Danuta Jaroń, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

8. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego działek, na których posadowione są budynki – 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,

17 395 013

(słownie: siedemnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych)

9. Wnioski

- Operat sporządzony do celu zbycia nieruchomości w drodze postępowania upadłościowego.
- W operacie określono wartość rynkową nieruchomości budynkowej z prawami związanymi do gruntu.
- Wartość nieruchomości szacowanej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, na podstawie transakcji rynkowych z rynku regionalnego i częściowo krajowego. Oszacowano zatem wartość rynkową nieruchomości, jako najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za szacowaną nieruchomość na analizowanym rynku. Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości – **1040 zł/m²** - odzwierciedla ocenę nieruchomości pod względem przyjętych atrybutów rynkowych.

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 Mmiasta w Chełmie.

11. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru gruntów i kopia mapy ewidencyjnej.
3. Wydruk informacji o treści księgi wieczystej z elektronicznego systemu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości

WYKONAŁA:

Danuta Jaroć – rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 3593



lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

Danuta Jaroć
BIEGŁY SĄDOWY
Sądu Okręgowego w Lublinie
z zakresu wyceny nieruchomości
Nr Adm. 0151-64/03
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. państwowe nr 3593

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Wejście do budynku biurowego



lokale wynajmowane na parterze budynku



Lokal handlowy na parterze



budynek administracyjny



lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



Budynek administracyjny



Pomieszczenie socjalne



Hol w budynku administracyjnym



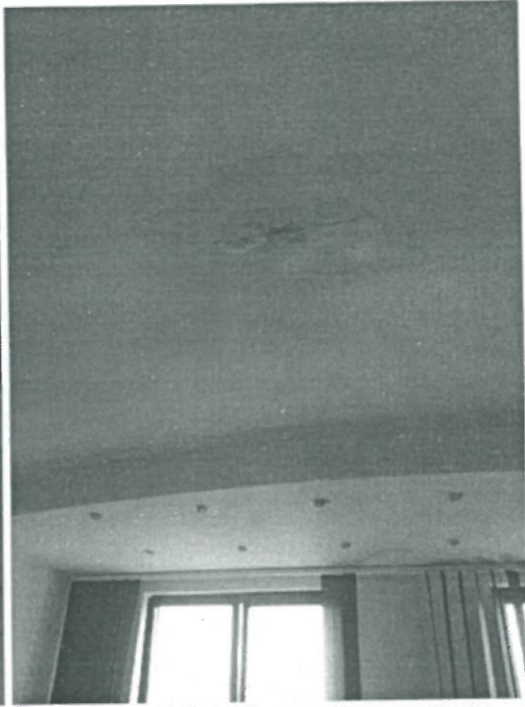
lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



Hol w budynku administracyjnym



Ślady przecieku nieszczelnego dachu



Łazienka w budynku administracyjnym



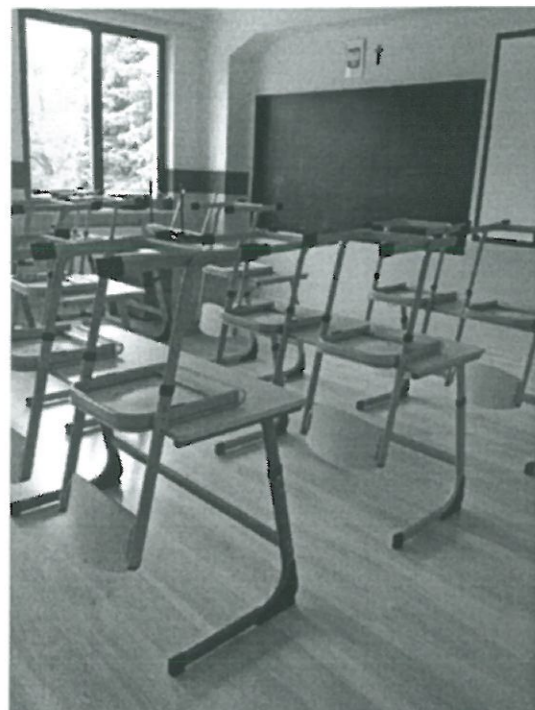
Korytarz w części wynajmowanej szkole



lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



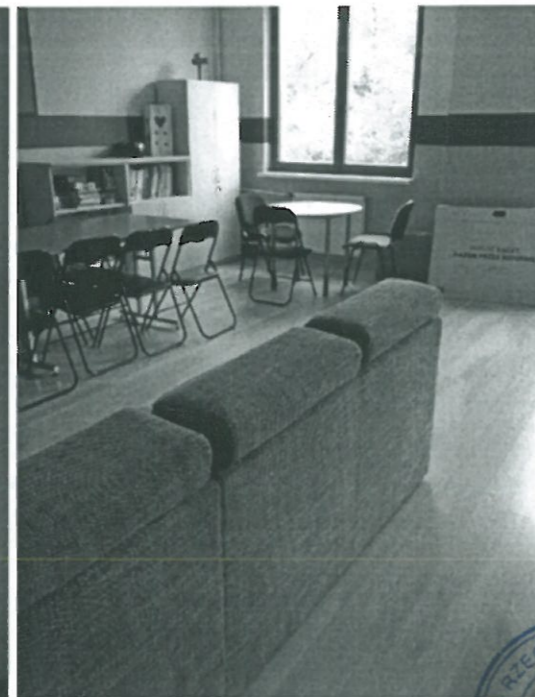
Klasa w budynku wynajmowanym szkole



Łazienka w budynku wynajmowanym szkole



Pomieszczenie socjalne



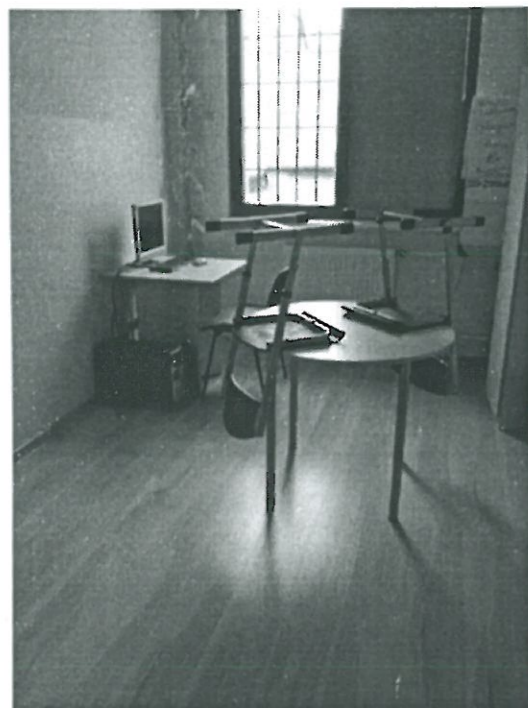
Świetlica



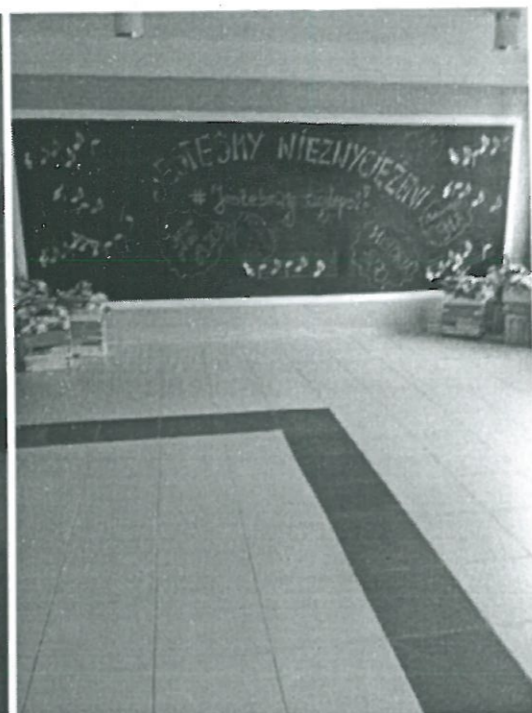
lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



Gabinet w budynku szkoły



Hol w budynku szkoły



Świetlica



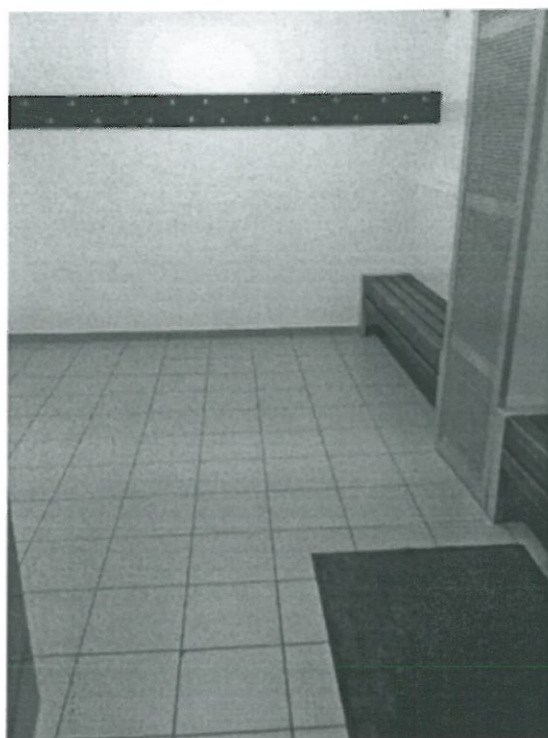
Sala ćwiczeń



lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



Szatnie w piwnicy budynku szkoły



Klatka schodowa z windą w budynku szkoły



Pomieszczenia w trakcie remontu w budynku szkoły



lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49



Portiernia budynku administracyjnego Korytarz w budynku produkcyjnym



Pomieszczenia magazynowe w budynku produkcyjnym



lipiec 2017

Danuta Jaroć, rzeczoznawca majątkowa nr upr. zawodowych 3593, biegła sądowa z listy Sądu Okręgowego w Lublinie

Tel. 601 96-91-49

URZĄD MIASTA CHEŁM
Wydział Geodezji, Kartografii
i Mienia Komunalnego
ul. Lubelska 65
22-100 Chełm

Nr Kancelaryjny: GKM.V.6621.2.884.2017

Województwo lubelskie
Powiat m. chełm
Gmina M. CHEŁM
Miejscowość M. CHEŁM
Jednostka ewidencyjna 066201_1, M. CHEŁM
Obręb Nr 0025, 25

WYPIS UPROSZCZONY Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : **G788** KW: **LU1C/00050385/9**

WŁAŚCICIELE

właściciel :

udział: 1/1 SKARB PAŃSTWA
siedziba: -

WŁADAJĄCY

użytkownik wieczysty:

do 2089-12-05, udział: 1/1 ZAKŁAD PRODUKCJI SKÓRZANEJ "ESCOTT" S.A.
siedziba: 22-100 CHEŁM ul. WOJSŁAWICKA 7

GRUNTY

Oznaczenie działki		Blizsze określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusze	Nr Działki		opis	oznacz.	użytków i klas	działki	
1	49/38	WOJSŁAWICKA	ter.zab.przemysłowej	Ba	0.0099	0.0099	KW LU1C/00050385/9
Identyfikator działki: 066201_1.0025.49/38							
1	49/49	WOJSŁAWICKA 7	ter.zab.przemysłowej	Ba	0.2363	0.2363	KW LU1C/00050385/9
Identyfikator działki: 066201_1.0025.49/49							
1	49/51	WOJSŁAWICKA 7	ter.zab.przemysłowej	Ba	1.1773	1.1773	KW LU1C/00050385/9
Identyfikator działki: 066201_1.0025.49/51							
1	49/53	WOJSŁAWICKA 7	ter.zab.przemysłowej	Ba	0.8709	0.8709	KW LU1C/00050385/9
Identyfikator działki: 066201_1.0025.49/53							

Razem powierzchnia: **2.2944 ha**, słownie: dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset czterdzieści cztery m²

Data sporządzenia dokumentu: **2017-06-29**, sporządził(a): Piłat Irena

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Przebiegnęła Wydział
Geodezji, Kartografii i Mienia Komunalnego
Irena Piłat

URZĄD MIASTA CHEŁM

Wydział Geodezji, Kartografii

i Mienia Komunalnego
ul. Lubelska 65
22-100 Chełm

Nr Kancelaryjny: GKM.V.6621.2.884.2017

Województwo

Powiat

Gmina

Miejscowość

Jednostka ewidencyjna

Obręb

lubelskie

m. chełm

M. CHEŁM

M. CHEŁM

066201_1, M. CHEŁM

Nr 0025, 25

WYPIS UPROSZCZONY Z REJESTRU BUDYNKÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : B18 KW: LU1C/00050385/9

WŁAŚCICIELE

właściciel :

udział: 1/1 ZAKŁAD PRODUKCJI SKÓRZANEJ "ESCOTT" S.A.

siedziba: 22-100 CHEŁM ul. WOJSŁAWICKA 7

Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	Ilość			
1	49/38	1	97	1988	odr.własność	0	Zabudowy: 17.00	KW	
Identyfikator budynku: 066201_1.0025.97_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:	LU1C/00050385/ 9	

Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;

Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	Ilość			
1	49/51	1	1240		odr.własność	0	Zabudowy: 14356.00	KW	
Identyfikator budynku: 066201_1.0025.1240_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:	LU1C/00050385/ 9	

Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;

Położenie na działce			Nr ewidenc. budynku	Rok zak. budowy	Lokale w budynku		Powierzchnia budynku w m ²	KW budynku	WARTOŚĆ budynku w zł
arkusz	nr działki	nr bud			samodzielne	Ilość			
1	49/51	2	96		odr.własność	0	Zabudowy: 494.00	KW	
Identyfikator budynku: 066201_1.0025.96_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa: - lokali: - pom.przyn.:	LU1C/00050385/ 9	

Dane uzupełniające: Rodzaj ścian: murowane; Ilość kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;

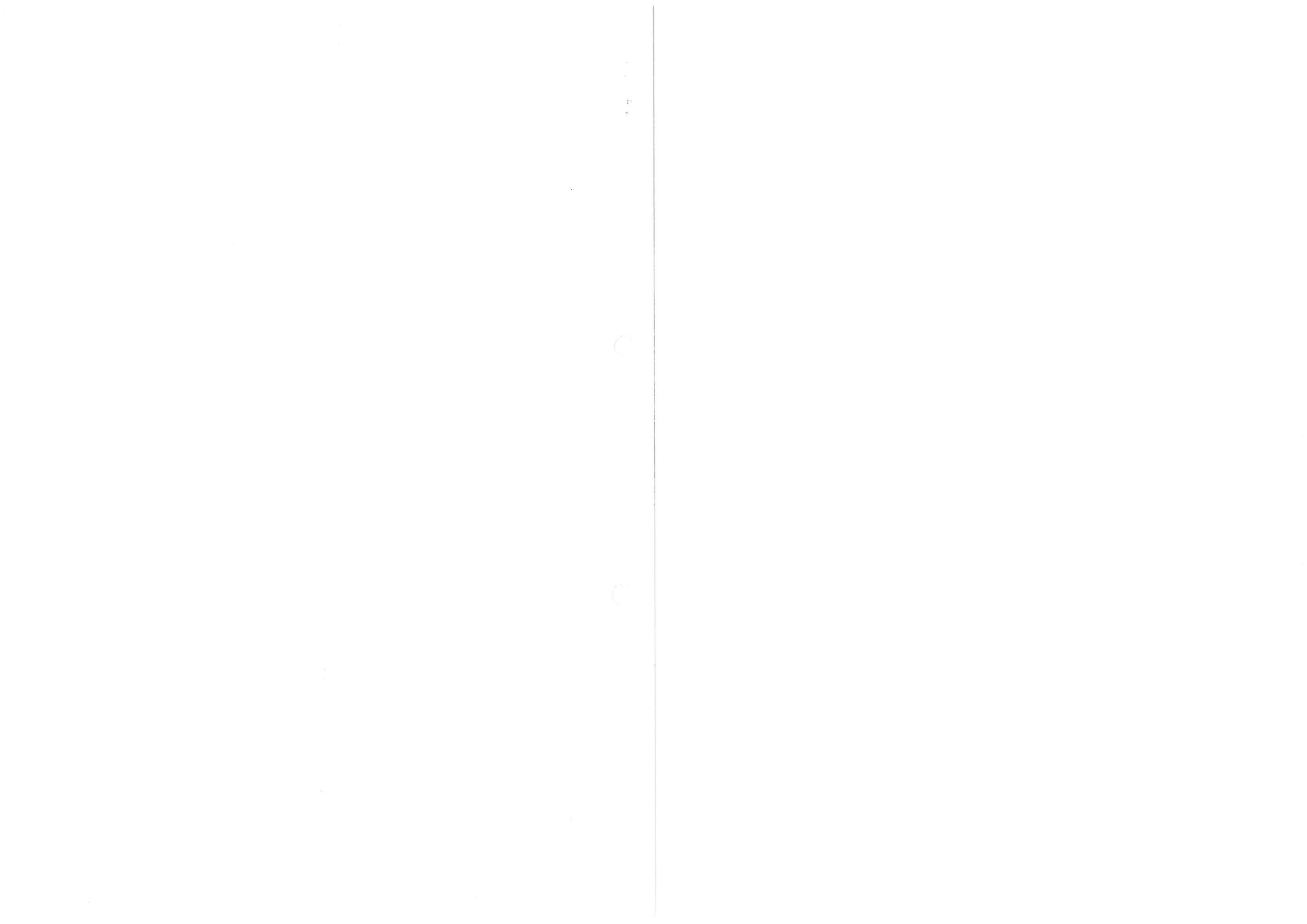
Razem powierzchnia zabudowy: 14867.00 m² (czternaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem)

Data sporządzenia dokumentu: 2017-06-29, sporządził(a): Piłat Irena

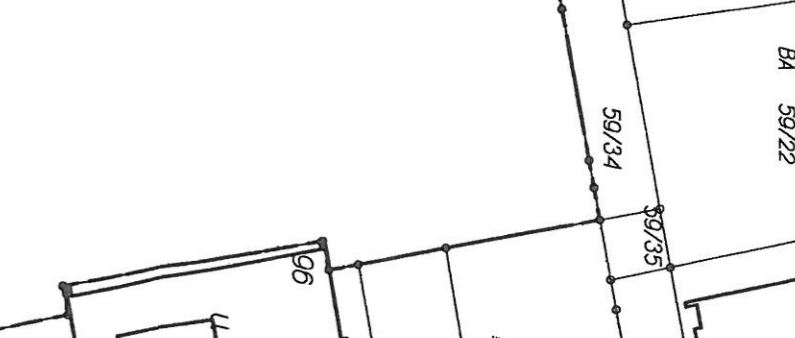
Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Podinspektor Wydziału
Geodezji, Kartografii i Mienia Komunalnego

Irena Piłat



Wojaswicka
29



OBIEKT: miasto Chelm
SKALA: 1:1000
SEKCJA: c.w.p.b.2.5

Zup. PRZEZNACZENIA
JACOB NIEMCZUK
Podinspektor
Kadrowa Inspekcja Konstruktowa

IMię, nazwisko i podpis
Data wykonania kopii

15/744 15/745 15/746 15/747 15/748 15/749 15/750 15/751 15/752 15/753 15/754 15/755 15/756 15/757 15/758 15/759 15/760 15/761 15/762 15/763 15/764 15/765 15/766 15/767 15/768 15/769 15/770 15/771 15/772 15/773 15/774 15/775 15/776 15/777 15/778 15/779 15/780 15/781 15/782 15/783 15/784 15/785 15/786 15/787 15/788 15/789 15/790

