



Operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

Kozłówka 159 gm. Kamionka

Zakres opracowania obejmuje:

wg stanu na dzień wizji lokalnej:

- ✚ udział w wysokości 1/20 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu oznaczonej nr ew. 1047/2 o powierzchni 3004 m², obręb 0011 – Kozłówka
- ✚ udział w wysokości 1/20 w prawie własności części składowych gruntu w postaci murowanego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą



Sporządziła:
Karolina Anna Tańska
Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. MliR 6097
22-400 Zamość, ul. Orzeszkowej 45 lok. 4

Zamość, dnia 16 lutego 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Opis i określenie nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa położona w msc. Kozłówka 159, gmina Kamionka, powiat lubartowski, województwo lubelskie. Szacowana nieruchomość obejmuje działkę gruntu nr ew. 1047/2 o powierzchni 0.3004 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą. Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej; parterowy, niepodpiwniczony wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w latach 60-tych XX w. o powierzchni użytkowej 85.19 m² (przyjęto w oparciu o stan faktyczny na podstawie obmiaru z natury). Dodatkowo na działce zabudowa towarzysząca obejmująca budynek gospodarczy oraz wiatę.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot wyceny Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LU1A/00087289/2.</p>
Cel wyceny	<p>Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej wg stanu na dzień wizji lokalnej dla celów postępowania upadłościowego (nieruchomość gruntowa stanowi skład masy upadłości Adama Buczyńskiego).</p>
Oszacowana wartość nieruchomości	<p style="text-align: center;">Wartość rynkowa udziału 1/20 w prawie własności działki gruntu nr ew. 1047/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą według stanu na dzień wizji lokalnej – wynosi:</p> <p style="text-align: center;">15 250 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych</p>
Data sporządzenia	16 lutego 2024 r.
Opracowała	

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
SPIS TREŚCI	str. 3
1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny	str. 4
1.1. Przedmiot wyceny	str. 4
1.2. Zakres wyceny	str. 4
2. Określenie celu wyceny	str. 4
2.1. Cel wyceny	str. 4
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego	str. 4
3.1. Podstawa formalna	str. 4
3.2. Podstawy prawne	str. 4
3.3. Podstawy metodologiczne	str. 5
3.4. Źródła danych merytorycznych	str. 5
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	str. 5
5. Określenie stanu nieruchomości	str. 6
5.1. Lokalizacja i sąsiedztwo	str. 6
5.2. Stan prawny nieruchomości	str. 7
5.3. Ewidencja gruntów	str. 11
5.4. Dostęp do drogi publicznej	str. 11
5.5. Opis działki	str. 12
5.6. Opis techniczno-użytkowy budynków	str. 12
5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym	str. 14
6. Określenie sposobu wyceny	str. 14
6.1. Rodzaj określanej wartości	str. 14
6.1.1. Wartość rynkowa	str. 14
6.2. Wybór podejście, metody i techniki	str. 15
6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej	str. 25
7. Analiza i charakterystyka rynku	str. 17
7.1. Charakterystyka rynku	str. 17
7.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa jednorodzinna/zagrodowa	str. 20
7.3. Wybór cech rynkowych	str. 22
8. Określenie wartości nieruchomości	str. 22
8.1. Określenie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości – Kozłówka 159	str. 22
9. Wyniki końcowe wyceny	str. 24
10. Klauzule i zastrzeżenia	str. 24
11. Załączniki	str. 26

1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa położona w msc. Kozłówka 159, gmina Kamionka, powiat lubartowski, województwo lubelskie. Szacowana nieruchomość obejmuje działkę gruntu nr ew. 1047/2 o powierzchni 0.3004 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą. Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej; parterowy, niepodpiwniczony wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w latach 60-tych XX w. o powierzchni użytkowej 85.19 m² (przyjęto w oparciu o stan fakatyczny na podstawie obmiaru z natury). Dodatkowo na działce zabudowa towarzysząca obejmująca budynek gospodarczy oraz wiatę.

Dla nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot wyceny Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **LU1A/00087289/2**.

1.2. Zakres wyceny

Zakres opracowania obejmuje:

— wg stanu na dzień wizji lokalnej:

- ❖ udział w wysokości 1/20 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu oznaczonej nr ew. 1047/2 o powierzchni 3004 m², obręb 0011 – Kozłówka
- ❖ udział w wysokości 1/20 w prawie własności części składowych gruntu w postaci murowanego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą.

2. Określenie celu wyceny

2.1. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej wg stanu na dzień wizji lokalnej dla celów postępowania upadłościowego (nieruchomość gruntowa stanowi skład masy upadłości Adama Buczyńskiego).

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyznaczonego syndyka w osobie Przemysława Furmanek (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 1594) – zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 4 grudnia 2023 r. sygn. akt LU1S/GU/830/2023.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344 – tekst jednolity)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dz. U. 2023 poz. 1832
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1740
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ), w szczególności (zgodnie z dawną numeracją) KSWP 0, KSWP 1, KSWP 3 – zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. PKZW opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobku środowiska; w dniu 14 grudnia 2021 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „**Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych**”, zastępując tym samym dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1);
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopfer – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie III, Warszawa 2006 r.;
- „Wartość rynkowa nieruchomości” E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2000 r.;
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa – Wydawnictwo REPLIKA i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wydanie I, Zakrzewo 2014 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna i obmiar z natury przeprowadzone w dniu 3 lutego 2024 r.
- Badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr LU1A/00087289/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubartowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych przeprowadzone dnia 16 lutego 2024 r.
- Wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki z dnia 18 grudnia 2023 r.
- System Informacji Przestrzennej Powiatu Lubartowskiego
- System Informacji Przestrzennej Gminy Kamionka
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamionka
- Informacje uzyskane od współwłaściciela nieruchomości
- Dane z serwisu internetowego www.geoportal.gov.pl w zakresie danych przestrzennych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i z Systemu Informacji Przestrzennej Powiatu Lubartowskiego
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych uzyskane z rejestru aktów notarialnych prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Lubartowie
- Informacje o lokalnych rynkach nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa
- Informacje uzyskane z literatury fachowej – w szczególności opracowań PFSRM
- Własna baza danych

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny:
16 lutego 2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
16 lutego 2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
3 lutego 2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości:
3 lutego 2024 r.

5. Określenie stanu nieruchomości

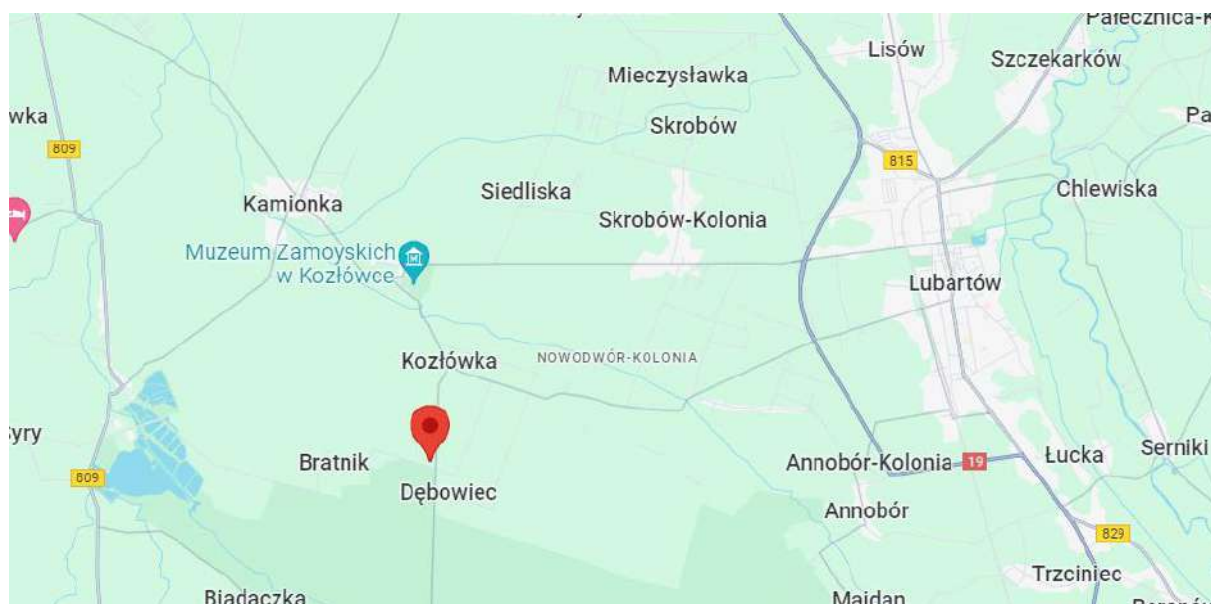
5.1. Lokalizacja i sąsiedztwo

Szacowana nieruchomość położona jest w msc. Kozłówka w gminie wiejskiej Kamionka w powiecie lubartowskim, województwo lubelskie. Leży 9 km na zachód od Lubartowa i 26 km na północ od Lublina. We wsi znajduje się zespół pałacowo-parkowy Zamoyskich (obecnie muzeum) oraz Kozłowiecki Park Krajobrazowy. Miejscowość jest odwiedzana przez turystów podczas Lubartowskiego Święta Roweru. Gmina Kamionka to gmina miejsko – wiejska obejmująca 20 sołectwa z siedzibą w mieście (po odzyskaniu praw miejskich w 2021 r.) Kamionka. Gmina koncentruje się na produkcji rolniczej. Dominują tutaj niewielkie gospodarstwa (średnia powierzchnia to 5 ha), jednak wiele osób pracuje poza rolnictwem, głównie w Lubartowie i Lublinie. Natomiast podmioty prowadzące działalność gospodarczą specjalizują się głównie w handlu, budownictwie oraz usługach. Sąsiaduje z następującymi gminami: na północy z gminą Firlej, na wschodzie z gminą Lubartów, na południe z gminami Niemce i Garbów, należącymi do powiatu lubelskiego, na zachodzie z gminami Abramów i Michów.



Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w pośredniej strefie miejscowości – na południe od Kamionki w kierunku na Bratnik. Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie lekko rozproszonej zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej i zagrodowej w kolejnej linii zabudowy od drogi powiatowej; w dalszym sąsiedztwie grunty niezabudowane użytkowane rolniczo oraz kompleksy leśne. Odległość od miejscowości gminnej ca 5 km nie jest uciążliwa i zapewnia dość korzystny dostęp do lokalnych obiektów użyteczności publicznej. Lokalizacja ogólna – przeciętna; lokalizacja szczegółowa – korzystna; atrakcyjność lokalizacji – na tle badanego rynku – przeciętna; dostęp komunikacyjny – korzystny.

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Widok na nieruchomość



5.2. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu nr ew. **1047/2** stanowiącej przedmiot wyceny Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubartowie prowadzi **Księgę Wieczystą nr LU1A/00087289/2**. W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr LU1A/00087289/2** zapisano – według stanu z dnia 6 lutego 2024 roku:

Tabela 1. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej LU1A/00087289/2

Nr księgi wieczystej	LU1A/00087289/2
Położenie (dział I)	<i>numer działki: 1047/2 gmina: Kamionka miejscowość: Kozłówka obszar całej nieruchomości: 0.3004 ha sposób korzystania – działka zabudowana, droga</i>
Spis praw	<i>wolny od wpisów</i>
Właściciel/e (dział II)	Adam Jan Buczyński s. Zbigniewa i Zofii PESEL 71051901817 – w udziale 1/20

	<p>Iwonna Jadwiga Zaorska c. Kazimierza i Anny PESEL 56021404062 – w udziale 19/20 podstawa wpisu: umowa darowizny Rep A 3595/2010 z dnia 13 września 2010 r. umowa darowizny Rep A 2584/16 z dnia 20 lipca 2016 r.</p>
<p>Obciążenia – dział III</p>	<p>INNY WPIS treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości (udział 1/20) w sprawie sygn. akt KM 104/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lubartowie Krzysztofa Rybaka w stosunku do dłużnika Adama Buczyńskiego przedmiot wykonania: udział w prawie nr 3 – niewydzielona 1/20 część nieruchomości należąca do Adama Buczyńskiego inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PRESCO INVESTMENTS S.A.R.L., inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty</p>
<p>Wzmianka w dziale III</p>	<p>DZ. KW. / LU1A / 934 / 24 / 1 - 2024-02-12, 16:47:53 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI</p>
<p>Obciążenia – dział IV</p>	<p><u>hipoteka umowna zwykła</u> do kwoty 212435.23 (dwieście dwanaście tysięcy czterysta trzydzieści pięć 23/100) zł; zabezpiecza należność główną z terminem zapłaty 2025-03-10 wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział I w Lublinie <u>hipoteka umowna kaucyjna</u> do kwoty 106220,00 (sto sześć tysięcy dwieście dwadzieścia) zł; zabezpiecza odsetki o nieustalonej wysokości z terminem zapłaty 2025-03-10 wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział I w Lublinie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 1732.30 (jeden tysiąc siedemset trzydzieści dwa 30/100) zł; zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zaległości podatkowych w kwocie 1043.00 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 28.39 zł, kosztami egzekucyjnymi w kwocie 74.74 zł, kosztami upomnienia w kwocie 8.80 zł udział (numer udziału w prawie): 3 wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa Reprezentowany Przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, Lubartów <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 100249.95 (sto tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć 95/100) zł; zabezpiecza nieopłacone, należne składki ubezpieczeniowe, koszty upomnień, koszty egzekucyjne oraz odsetki za zwłokę, naliczone na dzień 14 sierpnia 2012 roku inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 75.00 (siedemdziesiąt pięć) zł; zabezpiecza należność objętą tytułem wykonawczym, zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu odsetek od niezapłaconych w terminie zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych w kwocie 33.00 zł, wraz z kosztami egzekucyjnymi w kwocie 8.20 zł i kosztami upomnienia w kwocie 8.80 zł inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa Reprezentowany Przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, Lubartów</p>

hipoteka przymusowa do kwoty 5293.40 (pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy 40/100) zł; zabezpiecza należność objętą tytułami wykonawczymi, zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zaległości podatkowych w kwocie 3 122.00 zł; odsetki za zwłokę w kwocie 184.59 zł, koszty egzekucyjne w kwocie 195.95 zł, koszty upomnienie w kwocie 26.40 zł

inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego

wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa Reprezentowany Przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, Lubartów

hipoteka przymusowa do kwoty 366.60 (trzysta sześćdziesiąt sześć 60/100) zł; zabezpiecza należność objętą tytułami wykonawczymi, zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu odsetek od niezapłaconych w terminie zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych w kwocie 339.00 zł wraz z kosztami egzekucyjnymi w kwocie 10.00 i kosztami upomnienia w kwocie 17.60 zł – razem 366.60 zł

inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego

wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa Reprezentowany Przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, Lubartów

hipoteka przymusowa do kwoty 18528.50 (osiemnaście tysięcy pięćset dwadzieścia osiem 50/100) zł; zabezpiecza należność objętą tytułami wykonawczymi, zabezpieczenie należności Skarbu Państwa z tytułu zaległości podatkowych w kwocie 11 715.40 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 454.93 zł, kosztami egzekucyjnymi w kwocie 138.03 zł, kosztami upomnienia 44.00 zł

inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego

wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa Reprezentowany Przez Naczelnika Urzędu Skarbowego, Lubartów

hipoteka przymusowa do kwoty 42858.28 (czterdzieści dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt osiem 28/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na fundusz ubezpieczenia społecznego, fundusz ubezpieczenia zdrowotnego, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, odsetki za zwłokę na dzień 18 lipca 2014 roku, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne

inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego

wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie

hipoteka przymusowa do kwoty 129579.39 (sto dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć 39/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, na ubezpieczenie zdrowotne, na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, odsetki za zwłokę naliczone na dzień 23 czerwca 2016 roku, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne

inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego

wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Lubartowie

hipoteka przymusowa do kwoty 21348.87 (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta czterdzieści osiem 87/100) zł; zabezpiecza zadłużenie wraz z należnymi odsetkami za zwłokę z tytułu: składek na ubezpieczenie społeczne, składek na ubezpieczenie zdrowotne, składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych – w stosunku do dłużnika Adama Buczyńskiego

inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego

wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Lubartowie

hipoteka przymusowa do kwoty 14895.33 (czternaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć 33/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne (za okres od stycznia do lipca 2017 roku), ubezpieczenie zdrowotne (za okres od stycznia do lipca 2017 roku), Fundusz Pracy (za okres od stycznia do lipca

	<p>2017 roku) wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi inne informacje: zabezpieczono na niewydzielonej 1/20 części nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności Adama-Jana Buczyńskiego wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie Inspektorat w Lubartowie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 1511.52 (jeden tysiąc pięćset jedenaście 52/100) zł; nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz naliczone odsetki za zwłokę inne informacje: hipoteka ustanowiona na udziale 19/20 części we współwłasności nieruchomości należącej do Iwonny Zaorskiej wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie Inspektorat w Lubartowie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 2783.70 (dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt trzy 70/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne (za okres od października do listopada 2018 roku), Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych (za okres listopada 2018 roku) wraz z odsetkami za zwłokę wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4012.71 (cztery tysiące dwanaście 71/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych (za okres od października do listopada 2017 roku) wraz z odsetkami za zwłokę, kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi udział (numer udziału w prawie): 3 wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4305.61 (cztery tysiące trzysta pięć 61/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych (za okres od sierpnia do września 2017 roku) wraz z odsetkami za zwłokę udział (numer udziału w prawie): 3 wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 805.48 (osiemset pięć 48/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych (za okres grudnia 2017 roku) wraz z odsetkami za zwłokę udział (numer udziału w prawie): 3 wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 2285.62 (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt pięć 62/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, składki na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, odsetki za zwłokę, koszty upomnienia, koszty egzekucyjne inne informacje: zabezpieczono na 19/20 częściach nieruchomości należącej do Iwonny Zaorskiej wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 1269.24 (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt dziewięć 24/100) zł; zabezpiecza nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne inne informacje: zabezpieczono na 19/20 częściach nieruchomości należącej do Iwonny Zaorskiej wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych</p>
--	---

5.3. Ewidencja gruntów

Działka ewidencyjna nr **1047/2** położona jest w województwie lubelskim, powiecie lubartowskim, jednostce ewidencyjnej 060805_5 Kamionka, obrębie 0011 Kozłówka; zajmuje powierzchnię 0.3004 ha; stanowi Br – grunty rolne zabudowane i R – grunty orne; zgodnie z danymi ewidencyjnymi prowadzonymi przez Starostę Lubartowskiego. Dane ewidencyjne działki prezentują się następująco:

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : LUBARTOWSKI
Jednostka ewidencyjna : KAMIONKA
Nazwa obrębu : KOZŁÓWKA
Numer obrębu : 0011

INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.676

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1047/2		Oznaczenie	Pow.	0,3004
Id działki :		RIVb	0,1792	
060805_5.0011.1047/2		Br-RV	0,1212	

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić zgodność danych w ewidencji gruntów z zapisami w księdze wieczystej KW LU1A/00087289/2 w zakresie oznaczenia, położenia i powierzchni działki gruntu stanowiącej przedmiot wyceny.

5.4. Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość zabudowana posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej (działka drogowa nr ew. 1188) o nawierzchni asfaltowej przez drogę gminną o nawierzchni asfaltowej oraz przez działkę gruntu nr ew. 1047/3 – w ramach udziału 2/8 przysługującego Iwonnie Jadwidze Zaorskiej (LU1A/00087290/2). Dojazd bezpośredni do nieruchomości drogą gruntową. Dojazd ogólnie korzystny.



5.5. Opis działki

Działka ewidencyjna oznaczona numerem **1047/2** o powierzchni 0.3004 ha posiada kształt dość foremny wieloboku przypominającego w zasadniczej części czworokąt z wklęsłym północno – zachodnim wierzchołkiem, o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają lekko z północnego wschodu na południowy zachód. Wzdłuż zachodniego boku działki przebiega działka nr ew. 1047/3 zapewniająca dostęp do drogi publicznej; od północy w sąsiedztwie działki gruntu zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi; od południa – grunty nieużytkowe. Północna część działki zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z wejściem od wschodu; w północno – wschodnim narożniku działki wzdłuż jej wschodniej granicy i ostrej północnej granicy posadowiony budynek gospodarczy. Pozostała część działki niezabudowana; o charakterze rekreacyjnym z licznymi nasadzeniami ozdobnymi i użytkowymi. Teren działki płaski, brak widocznych spadków; działka ogrodzona z częściowo utwardzonym wjazdem. Dostępne uzbrojenie: energia elektryczna, wodociąg gminny sieciowy; kanalizacja sanitarna – lokalna.



5.6. Opis techniczno-użytkowy budynków

Wszystkie opisy budynków wynikają z danych ewidencyjnych, informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej oraz źródeł wymienionych w pkt. 4.4. niniejszego opracowania.

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej stanowi obiekt całoroczny o prostej zwartej bryle na planie czworokąta; przekryty dachem dwuspadowym. Budynek parterowy ze strychem w nieużytkowym poddaszu, niepodpiwniczony z lat 60-tych XX wieku o powierzchni zabudowy ca 110.00 m².

Ściany budynku murowane z elementów drobnowymiarowych (cegła); ściana zewnętrzna bez warstwy docieplającej, bez wyprawy elewacyjnej. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej z poszyciem blachą trapezową (po wymianie poszycia z eternitu); bez podbitki dachowej i docieplenia. Strop nad parterem na belkach drewnianych; strop docieplony warstwą plew. Tynki wewnętrzne klasyczne gładkie cementowo – wapienne ew. gipsowe z powłoką malarską i okładzinami typu płytka ceramiczna glazurowana i tapety. Okładziny podłóg zróżnicowane – panele i terakota. Łazienka urządzona w pełnym zakresie; wyposażona w kabinę prysznicową, umywalkę naszafkową, muszlę wc i bidet z zestawem podtynkowym – w korzystnym standardzie. W kuchni zabudowa modułowa. Na dachu instalacja fotowoltaiczna. Budynek po widocznym częściowym remoncie.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną i oświetleniową (wspomagana instalacją fotowoltaiczną), wodno – kanalizacyjną z zasilaniem z sieci wodociągowej gminnej i odprowadzeniem ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego; istniejąca instalacja kaloryferowa nie funkcjonuje zgodnie z przeznaczeniem; jako źródło ciepła – kominek opalany drewnem usytuowany w pokoju dziennym z aneksem kuchennym.

Stan techniczny budynku stabilny po częściowym remoncie, ale wciąż wymagający prac remontowych wykraczających poza bieżącą konserwację (termomodernizacja/elewacja); wzniesiony zgodnie z tradycyjnymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi; z dość poprawnie prowadzoną gospodarką remontową w elementarnym zakresie. Standard wykończenia – na tle lokalnego rynku – pośredni; zgodny z aktualnie preferowanymi i wciąż akceptowanymi rozwiązaniami. Widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej.

Tabela 2. Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego – na podstawie obmiaru z natury

Numer pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
PARTER		
1	korytarz	12.00
2	łazienka	7.94
3	pokój	20.43
4	pokój z aneksem kuchennym	44.82
Razem powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń		85.19

ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA

Zabudowa towarzysząca obejmuje murowany budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy ca 56.00 m² oraz drewnianą wiatę. Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny przekryty dachem jednospadowym. Budynek i wiatę z poszyciem gontem bitumicznym. Stan techniczny umożliwiający dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem; widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynków, sposobu ich użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej.



5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym

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

Dla lokalizacji szacowanej nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Kamionka Nr XXII/148/2005 z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka w zakresie terenów urbanizowanych. Zgodnie z rysunkiem do MPZP szacowana nieruchomość położona jest w terenach ozn. symbolem I 153 RM – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej, adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.



6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

6.1.1. Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Wartość rynkową nieruchomości – zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami – „stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami” – zgodnie z art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszym operacie, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1, oszacowano aktualna wartość rynkową nieruchomości wg jej stanu na dzień wizji lokalnej.

6.2. Wybór podejście, metody i techniki

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania, dostępność informacji o cenach transakcyjnych, informacje uzyskane od zleceniodawcy i dane z wizji lokalnej – zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową nieruchomości w następujący sposób:

- ✚ *wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień wizji lokalnej oszacowano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, ponieważ na rynku lokalnym odnotowano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianych.*

6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości określa Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. Zgodnie z punktem 3.1. w/w Noty Interpretacyjnej – „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie”. Natomiast z treści punktu 3.2. wynika, że „przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość”.

Rzeczoznawca majątkowy wykorzystuje do porównań nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu na rynku w okresie nie dłuższym niż ostatnie dwa lata przed datą, na którą określa się wartość nieruchomości szacowanej (pkt. 3.3. NI 1), zaś informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z umów zawartych w formie aktu notarialnego (pkt. 3.7. NI 1).

W odniesieniu zaś do metody korygowania ceny średniej Nota Interpretacyjna NI 1 – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” stanowi, że metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych z uwzględnieniem położenia ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- C_{śr}** – średnia cena
- u_i** – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n** – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P** – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Metoda korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury (NI 1, pkt. 5):

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), w wyeksponowaniu ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy (C_{min}/C_{śr}) i górnej granicy (C_{max}/C_{śr}) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:
$$W_r = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu wyżej opisanej metody przyjęto następujące założenia:

- ✓ wartość szacowanej nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości jako całości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie odnotowano na analizowanych rynkach w okresie ostatnich 24 miesięcy; założenie to pozwala określić granice poprawek w trakcie analizy porównawczej;
- ✓ przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania wartości nieruchomości ogólną zasadę interpolacji, zaś w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji;
- ✓ cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny; wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego np. miasta, gminy, dzielnicy itp.; odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

► Zgodnie z § 79.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

► Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

► Współczynnik korekcyjny (K) – warunki jego zastosowania określa Nota interpretacyjna nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wskazując, że przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.9;1.1]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych i uzasadnionych przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

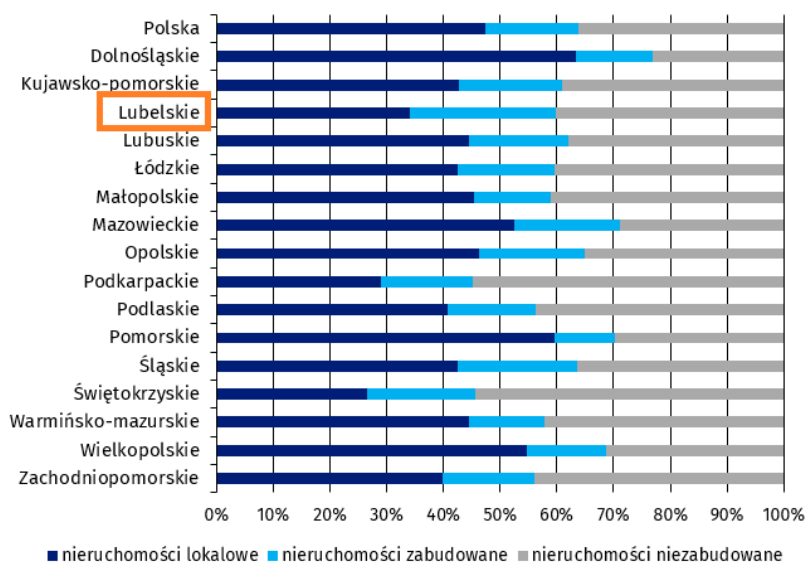
7. Analiza i charakterystyka rynku

7.1. Charakterystyka rynku

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) §3 pkt. 1 „określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

W 2022 r. podpisano 531.2 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości, o 24.3% mniej niż przed rokiem. W porównaniu z 2021 r. wzrost liczby aktów notarialnych wystąpił tylko w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (o 9.9%). Największy spadek natomiast odnotowano w przypadku aktów notarialnych dotyczących sprzedaży działek niezabudowanych (o 35.2%). Według danych pozyskanych z Rejestru Cen Nieruchomości (RCN) w 2022 r. zawarto 490 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o łącznej wartości ponad 175 mld zł. W 2022 r. największy udział zarówno w liczbie, jak i w wartości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości dotyczył sprzedaży nieruchomości lokalowych (odpowiednio 47.4% i 50.2%).

Największy udział w ogólnej liczbie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości stanowiły lokale (w województwach: dolnośląskim, pomorskim, wielkopolskim i mazowieckim) oraz nieruchomości niezabudowane (w województwach: podkarpackim i świętokrzyskim) – za Głównym Urzędem Statystycznym:



źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2022-roku,8,6.html>

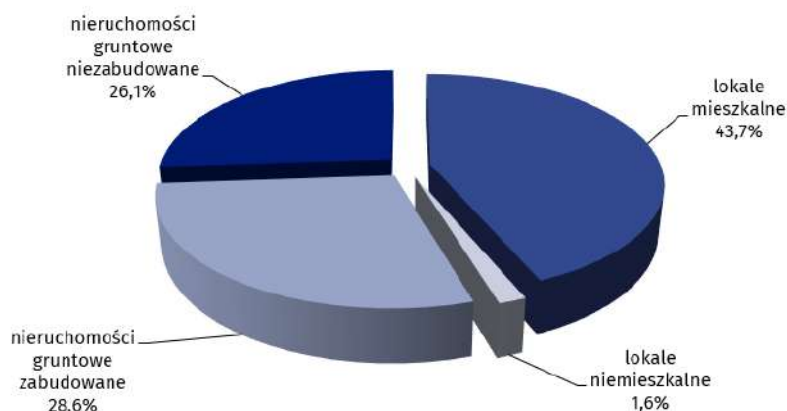
↓ 20,7%
Transakcje kupna/sprzedaży
nieruchomości w 2022 r.

W 2022 r. w województwie lubelskim zawarto 25483 transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5.0% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2021 liczba transakcji spadła o 20.7%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce. W 2022 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 40.3% miasta. Struktura

transakcji według lokalizacji dla Polski była odwrotna, przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (56.7%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na ostatnim 16 miejscu.

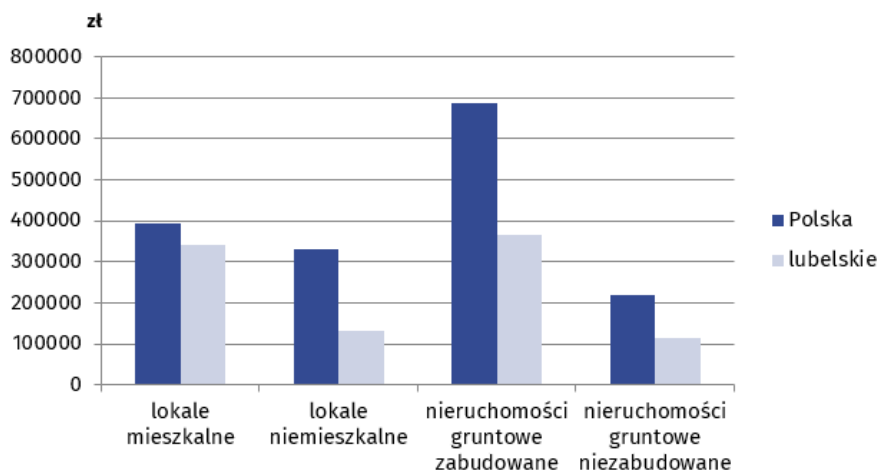
Niewiele więcej transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich odnotowano w województwie świętokrzyskim (40.5%) oraz warmińsko-mazurskim (42.3%). Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 71.6% oraz dolnośląskie 71.1%. W 2022 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 51%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (13.1 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi - poniżej 30% (7.2 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi - ponad 17% (4.4 tys.) i lokalami niemieszkalnymi – poniżej 3% (0.7 tys.). Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 15.8 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 15.8 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły ponad trzy czwarte (77.2%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim. Inną prawdopodobną przyczyną było znaczne rozdrobnienie gospodarstw rolnych.

W 2022 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 5.67 mld zł, co stanowiło 2.9% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy – nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.



[https:// lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2022-roku,2,14.html](https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2022-roku,2,14.html)

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 340 tys. (341 662 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 130 tys. (132 884 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 365 tys. (366 095 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 110 tys. (112 952 zł).



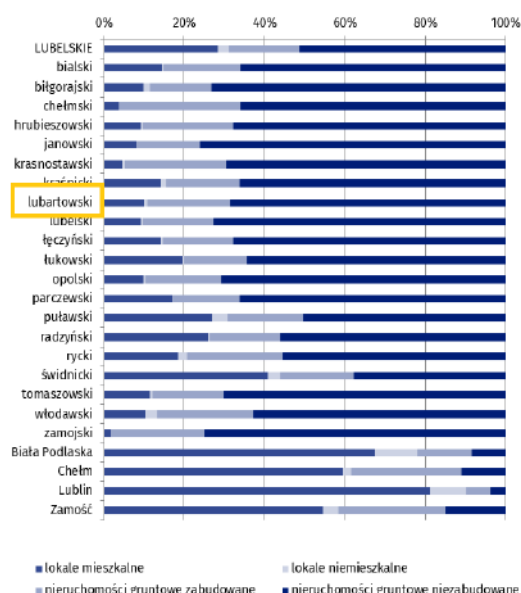
[https:// lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2022-roku,2,14.html](https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2022-roku,2,14.html)

Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 86.5% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 53.4% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 51.4% średniej w kraju.

Rozmieszczenie przestrzenne zawartych w 2022 r. transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości wskazuje na znaczną przewagę stolicy województwa nad innymi powiatami i miastami na prawach powiatów. Na ponad 25 tys. transakcji w województwie, w Lublinie zawarto 4622 transakcji (18.1%), a w powiecie lubelskim 2398 (9.4%). Najmniej transakcji zawarto w powiecie parczewskim (364).

Odmiennie prezentuje się rozmieszczenie przestrzenne transakcji w województwie, gdy liczbę transakcji przedstawi się w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Najwięcej transakcji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców zawarto w powiecie włodawskim (19.5) oraz powiecie opolskim (16.6), najmniej w Zamościu (7.7).

W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W czterech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 81.1%, w Białej Podlaskiej 67.4%, w Chełmie 59.5%, w Zamościu 54.4% i. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 76.1%, w zamojskim 75%. Wyjątkiem był powiaty świdnicki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 37.9%. Strukturę transakcji w powiecie lubartowskim na tle województwa lubelskiego prezentuje wykres obok:



7.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa jednorodzinna/zagrodowa

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” – NI 1 rzeczoznawca majątkowy ustala dla potrzeb wyceny wiarygodny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analizowany przez rzeczoznawcę rynek powinien być w miarę możliwości podobny pod względem cech fizycznych nieruchomości, stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym, cech użytkowych i ekonomicznych oraz cech rynku.

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- ❖ **Rodzaj rynku:** rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych
- ❖ **Obszar rynku:** gmina Kamionka/powiat lubartowski
- ❖ **Okres badania cen:** do 26 miesięcy przed datą wyceny z naciskiem na ostatnie 12 miesięcy

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości gruntowej według stanu na dzień wizji lokalnej analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi wieloletnimi jednokondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wzniesionymi w tradycyjnych technologiach z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań technologiczno-materiałowych, na terenie gminy Kamionka i okolicznych gmin wiejskich powiatu lubartowskiego (z pominięciem Miasta Biłgoraj) w ostatnich 24-26 miesiącach poprzedzających datę wyceny (z naciskiem na ostatnich 12 miesięcy). Rozszerzono obszar badanego rynku z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji nieruchomościami, które można uznać za najbardziej podobne do szacowanej w granicach gminy Kamionka; poza tym w badanym okresie czasu na terenie przedmiotowej gminy odnotowano kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, które uznano za niepodobne do szacowanej nieruchomości – kilka transakcji nieruchomościami zabudowanymi nowszymi budynkami mieszkalnymi oraz – w przeważającej większości transakcje nieruchomościami zabudowanymi drewnianymi budynkami w zabudowie tzw. zagrodowej. Zaobserwowano również, że w gminie Kamionka przeważają transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Wydłużono również nieznacznie ponad 24 miesiące okres badania lokalnego rynku z uwagi na ograniczoną liczbę dostępnych transakcji, które można uznać za najbardziej podobne do szacowanej. Z analizy wyłączono transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, którym towarzyszą grunty rolne o znacznych powierzchniach oraz nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi tradycyjnymi drewnianymi budynkami o niewielkich powierzchniach. Zauważalna podaż w gminach wiejskich powiatu lubartowskiego dotyczy nieruchomości rolnych zabudowanych w tzw. zabudowie zagrodowej siedliskowej oraz nieruchomości zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi wymagającymi remontu; jednak popyt nie równoważy podaży w tym segmencie rynku w wystarczającym stopniu.

W miejscowościach podmiejskich Miasta Lubartów przeważają transakcje nieruchomościami zabudowanymi nieco nowszymi budynkami mieszkalnymi wznoszonymi zgodnie z aktualnie preferowanymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi oraz budynkami w trakcie budowy (wobec zmiany planów inwestora) lub w stanie do wykończenia – w ramach oferty miejscowych deweloperów. Transakcje nieruchomościami zabudowanymi w popularnych miejscowościach pod Lubartowem pominięto.

Generalnie należy zauważyć, że na tak zakreślonym obszarze rynek nieruchomości podobnych do szacowanej jest rozwinięty w stopniu średnim; podaż znacznie przewyższa popyt; jest to tendencja zauważalna w odniesieniu do domów mieszkalnych wieloletnich z zabudową towarzyszącą, które – pomijając ich walory architektoniczne i funkcjonalne – zwykle wymagają wysokich nakładów na remonty i modernizację. Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych jest atrakcyjny w stopniu przeciętnym; obecnie zauważalna jest tendencja do nabywania i zabudowy nieruchomości poza granicami miasta (okoliczne miejscowości) i na peryferiach miasta.

W wyniku analizy dostępnych aktów notarialnych stwierdzono, że aktualna liczba ofert sprzedaży domów mieszkalnych podobnych do szacowanego na badanym rynku wynosi 12 przy średnim okresie ekspozycji na rynku wynoszącym 9 – 12 miesięcy; średnia cena transakcyjna za nieruchomość gruntową wynosi ca 290 000 zł (analiza aktów notarialnych).

Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 13 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 3.

Jako jednostką porównawczą do przeprowadzenia analizy badanego rynku przyjęto nieruchomość zabudowaną jako całość jako kumulującą wartość działki, infrastruktury i zabudowy towarzyszącej. Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości, lokalizacja, forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i technologia wykonania budynku.

TREND CZASOWY

W okresie badania cen transakcyjnych (od stycznia 2023 roku) w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami; w związku z powyższym w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości spełniających powyższe kryteria:

Tabela 3. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi

Lp.	Położenie nieruchomości	Cena transakcyjna [zł]	Data transakcji	Opis nieruchomości	Pow. działki [ha]
1	Nowodwór Piaski gm. Lubartów	254 000	19.07.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.1600
2	Chlewiska gm. Lubartów	215 000	14.06.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.1471
3	Nowa Wieś gm. Serniki	390 000	16.08.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym	0.1000
4	Abramów gm. Abramów	380 000	31.05.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.2497
5	Wielkolas gm. Abramów	255 000	15.11.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.5343
6	Kock gm. Kock	360 000	24.10.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.0637
7	Skrobów Kolonia gm. Lubartów	250 000	28.11.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.2817
8	Krupy Lipniak gm. Michów	350 000	24.04.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.4500
9	Michów gm. Michów	300 000	01.12.2022	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.1100
10	Leszkowice gm. Ostrówek	220 000	29.12.2023	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.1338
11	Kamionka M. Kamionka	300 000	09.02.2022	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym	0.0800
12	Szczekarków gm. Lubartów	260 000	14.01.2022	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.5055
13	Zabiele gm. Niedźwiada	230 000	14.01.2022	zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą	0.3100

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna C_{\min} – 215 000 zł
- cena maksymalna C_{\max} – 390 000 zł
- cena średnia $C_{\text{śr}}$ – 289 538 zł
- wartości brzegowe
 - $C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0.7426$
 - $C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1.3470$

7.3. Wybór cech rynkowych

Obliczona wartość Δ (delta) C jest to kwota, która może być zużyta na poprawki zgodnie z ustalonym wpływem poszczególnych cech na ceny nieruchomości podobnych. Wagi cech rynkowych wpływających na ceny zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1) określono na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Posłużono się informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uwzględniając złożoność i wszelkie aspekty cenotwórcze. Dostateczna liczba transakcji i wiarygodne informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliły uchwycić relacje zachodzące na rynku lokalnym, czyli określić cechy rynkowe nieruchomości oraz wagi cech.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym określono następujące cechy rynkowe i wagi:

- ✚ stan techniczny budynku – 25%
- ✚ standard wykończenia – 20%
- ✚ atrakcyjność lokalizacji – 30%
- ✚ dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa – 15%
- ✚ wielkość działki – 10%

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości – Kozłówka 159

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest nieruchomość jako całość
- powierzchnia działki gruntu nr ew. 1047/2 – 3004 m²
- przyjęto następującą charakterystykę i gradację cech rynkowych:

1. Dla cechy stan techniczny budynku przyjęto skalę ocen:

- **Dobry:** budynek murowany wieloletni wzniesiony/zmodernizowany z zastosowaniem aktualnie preferowanych rozwiązań technologiczno-materiałowych/na bieżąco przeprowadzane remonty bieżące i konserwacje/wymaga nakładów w ramach bieżącej konserwacji
- **Zadowolający:** budynek murowany wieloletni wzniesiony z zastosowaniem wciąż akceptowanych rozwiązań materiałowo-technologicznych; wymaga remontów lub prac modernizacyjnych z uwagi na znaczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku i sposobu użytkowania

2. Dla cechy standard wykończenia przyjęto skalę ocen:

- **Korzystny:** materiały wykończeniowe dobrej jakości, zastosowanie rozwiązań zwiększających komfort korzystania z budynku; standard wykończenia po remoncie/modernizacji zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami potencjalnych nabywców – do osiedlenia „od zaraz”

- **Przeciętny:** materiały wykończeniowe przeciętnej jakości, typowa aranżacja wnętrz, zastosowanie niektórych rozwiązań zwiększających komfort korzystania z budynku; nie wyklucza osiedlenia „od zaraz” – wymaga odświeżenia

3. Dla cechy atrakcyjność lokalizacji przyjęto skalę ocen:

- **Korzystna:** lokalizacja podmiejska/gminna postrzegana przez lokalnych inwestorów jako atrakcyjna z bardzo korzystnym dostępem komunikacyjnym do centrum miasta i obiektów użyteczności publicznej
- **Przeciętna:** lokalizacja dość pozytywnie postrzegana przez lokalnych inwestorów; o walorach gminnych z wciąż korzystnym dostępem komunikacyjnym do centrum miasta i obiektów użyteczności publicznej
- **Słabsza:** lokalizacja słabiej oceniana przez lokalnych inwestorów; o walorach wiejskich/poza głównym ośrodkiem gminnym z przeciętnym dostępem komunikacyjnym do msc. gminnej i obiektów użyteczności publicznej

4. Dla cechy dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa przyjęto skalę ocen:

- **Ponadprzeciętne:** rozmiar i kształt działki (działka foremna, o regularnych granicach) umożliwi dodatkową zabudowę i swobodne zagospodarowanie przestrzeni/dodatkowa zabudowa w postaci wolnostojącego garażu lub budynków gospodarczych w stanie technicznym zadowalającym
- **Przeciętne:** rozmiar i kształt działki utrudniają dodatkową zabudowę, ale możliwe jest dość swobodne zagospodarowanie terenu /dodatkowa zabudowa z ograniczonym dostępem/dodatkowa zabudowa w słabej kondycji technicznej

5. Dla cechy wielkość działki przyjęto skalę ocen:

- **Optymalna:** wielkość działki do 2000 m² (włącznie) – postrzegana jako optymalna dla użytkowania budynku jednorodzinnego
- **Przeciętna:** wielkość działki powyżej 2000 m² do 4000 m² – postrzegana jako przeciętna dla użytkowania budynku jednorodzinnego
- **Większa:** wielkość działki ponad 2000 m² – postrzegana jako zbyt duża dla użytkowania budynku jednorodzinnego – może ograniczać grono nabywców

- tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej:

Tabela 4. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Stan techniczny	25%	0.1856	0.3367	zadowalający/dobry	0.2500
Standard wykończenia	20%	0.1485	0.2694	przeciętny/korzystny	0.2000
Atrakcyjność lokalizacji	30%	0.2228	0.4041	przeciętna	0.3000
Dod. walory gruntu/dod. zabudowa	15%	0.1114	0.2021	p.przeciętne	0.2021
Wielkość działki	10%	0.0743	0.1347	przeciętna	0.1000
Razem	100%	0.7426	1.3470		1.0521

UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”

Wartość rynkowa nieruchomości jako całości wynosi:

$$289\,538\text{ zł} \times 1.0521 = 304\,622.93\text{ zł} \approx \underline{\underline{305\,000\text{ zł}}}$$

Wartość udziału 1/20 wyniesie zatem:

$$305\,000\text{ zł} \times 1/20 = \underline{\underline{15\,250\text{ zł}}}$$

9. Wyniki końcowe wyceny

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny – udziału w wysokości 1/20 w prawie własności działki gruntu nr ew. 1047/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą według stanu na dzień wizji lokalnej – wynosi:

15 250 zł

słownie: piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, stan techniczny oraz standard wykończenia pomieszczeń, powierzchnię użytkową budynku, powierzchnię działki, jak również lokalizację jakoś dojazdu i dostępu, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.

Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- ✚ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- ✚ Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- ✚ Autorowi opracowania nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- ✚ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

ZAGROŻENIA

- ✚ Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby.

W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

PARAMETRY KALKULACJI

- ✚ Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ✚ Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom.
- ✚ Nie ponosi się odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- ✚ Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- ✚ Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- ✚ Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach restrykcyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.
- ✚ Powierzchnia użytkowa ustalona w oparciu o obmiar z natury nie stanowi jej inwentaryzacji.

OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- ✚ Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

PRAWA AUTORSKIE

- ✚ Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

OŚWIADCZENIE AUTORSKIE

- ✚ Oświadczam, iż nie pozostaje w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów, tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii, nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem Nieruchomości, ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży Nieruchomości, jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.
- ✚ niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym

UWAGA: Biorąc pod uwagę ogólną sytuację wywołaną pandemią koronawirusa (COVID-19), konfliktem zbrojnym w Ukrainie i wciąż rosnącą inflacją oraz wiążące się z nią konsekwencje można przypuszczać, iż rynek nieruchomości utraci swoją stabilność wobec niepewności rynkowej związanej z ogólnoświatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym wojną w Ukrainie oraz pandemią koronawirusa i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii/wojny. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2023/24 roku oraz wysoka wciąż inflacja będą w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Należy przyjąć również, że wydłuży się okres ekspozycji na rynku.

11. Załączniki

- Wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowej działki z dnia 18 grudnia 2023 r.
- Dokumentacja fotograficzna – 4 strony (1/8, 3/8, 5/8, 7/8)
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego



Województwo: LUBELSKIE
Powiat: LUBARTOWSKI
Jednostka ewidencyjna: 060805_5 KAMIONKA
Obręb: 0011 KOZŁÓWKA

STAROSTA LUBARTOWSKI
(nazwa organu wydającego dokument)
Nr kancelaryjny: GEO.9620.052.72.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 18.12.2023

Jednostka rejestrowa: G.576

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1.	ADAM JAN BUCZYŃSKI Rodzice: ZBIGNIEW, ZOFIA Pesel: 71051901817 KOZŁÓWKA 159; 21-132 KAMIONKA;	Własność	1/20
2.	IWONNA JADWIGA ZAORSKA Rodzice: KAZIMIERZ, ANNA Pesel: 59021404062 UL. W. ZIÓLKOWSKIEGO 28; 20-854 LUBLIN;	Własność	19/20

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1047/2	WS KOZŁÓWKA	grunty rolne zabudowane grunty orne	Bn-RV R0Vb	0,1212 0,1792	0,3004	AN 2584/16 AN 3585/2010 AN 787/200R LU1A/00087289/2

Id działki: 060805_5.0011.1047/2

Razem powierzchnia działek: 0,3004 ha
Słownie: trzy tysiące setek m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 18.12.2023
Sporządził: Agnieszka Kostecka

Z up. STAROSTY
Agnieszka Kostecka
18.12.2023
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Karolina Tańska Wycena Nieruchomości

22-400 Zamość, Lipska 42A / 34

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014224

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 01/03/2023 - 29/02/2024

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

stawnie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 848.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48