

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
– działki nr ewid. 84 o pow. 0,4929 ha,
zabudowanego budynkiem Domu Pracy Twórczej KUL,

zlokalizowanej w *Kazimierzu Dolnym, przy ul. Puławskiej 94*



Opracowała:

Agnieszka Maliszewska

Rzecznawca Majątkowy
Upr. MTBiGM 5509

Lublin, dn. 18.06.2014 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

• Opis nieruchomości:

Adres: Powiat puławski, obręb 1 - Kazimierz Dolny, ul. Puławska 94,
- działka nr ewid. 84 o pow. 0,4929 ha

Księga wieczysta: LU1P/00003290/5

Przeznaczenie w PZP:

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kazimierza Dolnego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Nr VI/29/2003 z dnia 28.03.2003 r. – przedmiotowa działka nr ewid. 84 znajduje się w częściowo w STREFIE 3b – Kazimierz, Przedmieście Gdańskie, częściowo w STREFIE 5b – Kazimierska strefa krawędziowa przełomu Wisły i przeznaczona jest pod:

- w części ok. 1500 m² (tj. ok. 30% pow. całej nieruchomości) – tereny budownictwa pensjonatowego – **MP**;
- w pozostałej części ok. 3400 m² (tj. ok. 70% pow. całej nieruchomości) – tereny upraw ogrodniczych – **RO**.

Ponadto przedmiotowa nieruchomość jest objęta ochroną na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury z dn. 15.02.1962 r. (Dz. U. 62.10.48. – z późn. zm.) jako dobro kultury nie wpisane do rejestru zabytków, a chronione w ramach działalności samorządu (gminy), jako ważny element środowiska kulturowego – nr wpisu – 12353.

Opis:

Działka nr ewid. 84 o powierzchni 0,4929 ha, o kształcie foremnego prostokąta o proporcji boków 1:2, zabudowana Domem Pracy Twórczej KUL – budynek wolnostojący o pow. użyt. 420 m² (na podstawie udostępnionej dokumentacji), powierzchnia netto wg książki obiektu (łącznie z piwnicą) 471,87 m² o konstrukcji murowanej z kamienia i cegły z elementami drewnianymi z dachem krytym gontem, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym i częściowym podpiwniczeniem.

Budynek kilkudziesięcioletni, adaptowany w latach 80-tych XX w., w chwili obecnej użytkowany przez KUL, mieszczący pokoje noclegowe, salę konferencyjną na 50 os., jadalnię na 20 os., zaplecze kuchenne i sanitarne oraz pom. gospodarcze w podpiwniczeniu; wyposażony w pełne media sieciowe, co. c.w. – piec gazowy dwufunkcyjny z zasobnikiem. Stan techniczny budynku jako dobry – brak widocznych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku, budynek utrzymywany w dobrym stanie. Standard wykończenia wnętrza, typowy dla pełnionej funkcji – wykazuje niewielkie zużycie eksploatacyjne związane z użytkowaniem obiektu.

Teren posesji zagospodarowany – ogrodzenie drewniane na podmurówce, brama wjazdowa i furtka drewniane; podjazd i alejki utwardzone kostką brukową; nasadzenia: liczne drzewa i krzewy ozdobne.

Nieruchomość położona w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą – popularnej zabytkowej miejscowości o znaczących walorach krajoznawczo-tyrystycznych. Wyceniany obiekt znajduje się w odległości ok. 1,5 km od Rynku, w północnej części Kazimierza, przy ul. Puławskiej 94, równoległej do Al. Kazimierza Wielkiego – głównej trasy wjazdowej do miasta, przebiegającej wzdłuż wału Wiślanego. Sąsiedztwo stanowi zabudowa pensjonatowa oraz jednorodzinna a także atrakcyjnie ukształtowane zalesione tereny niezabudowane. Dojazd od Al. Kazimierza Wielkiego, następnie równoległą do niej utwardzoną ul. Puławską. Nieruchomość z wygodnym dojazdem, dobrze wyeksponowana, widoczna bezpośrednio z głównej trasy wlotowej.

Właściciel:

Właściciel nieruchomości - osoba prawna

Cel wyceny

Zabezpieczenie wierzitelności kredytodawcy

Oszacowana wartość rynkowa

2 089 000 zł – słownie: dwa miliony osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Data sporządzenia operatu

18.06.2014 r.

Data na którą określono wartość

18.06.2014 r.

Rzeczoznawca majątkowy

Agnieszka Maliszewska
upr. MTBiGM nr 5509



Spis treści:

1	Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny	3
1.1	<i>Przedmiot wyceny.....</i>	3
1.2	<i>Zakres i uwarunkowania wyceny</i>	3
2	Cel wyceny.....	3
3	Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego	3
3.1	<i>Podstawy formalne wyceny.....</i>	3
3.2	<i>Podstawy prawne i merytoryczne.....</i>	3
4	Źródła danych o nieruchomości	4
5	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości.....	4
6	Opis stanu przedmiotu wyceny.....	4
6.1	<i>Stan prawny nieruchomości</i>	4
6.2	<i>Stan techniczno - użytkowy.....</i>	5
7	Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	8
8	Analiza i charakterystyka rynku.....	8
8.1	<i>Charakterystyka rynku</i>	8
8.2	<i>Analiza rynku.....</i>	9
9	Sposób wyceny	10
9.1	<i>Rodzaj określonej wartości</i>	10
9.2	<i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	11
10	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	12
10.1	<i>Określenie zbioru nieruchomości podobnych</i>	12
10.2	<i>Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny</i>	12
10.3	<i>Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag.....</i>	13
10.4	<i>Opis stopniowania cech</i>	13
10.5	<i>Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych</i>	14
10.6	<i>Opis nieruchomości przyjętych do porównania</i>	14
10.7	<i>Określenie wartości przedmiotu wyceny</i>	15
11	Wynik końcowy.....	16
12	Uzasadnienie wyniku, wnioski i uwagi.....	16
13	Klauzule i zastrzeżenia	17

1 Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, tj. działka nr ewid. 84 o powierzchni 0,4929 ha, zabudowana budynkiem Domu Pracy Twórczej KUL, zlokalizowana w Kazimierzu Dolnym, przy ul. Puławskiej 94, obręb 1 – Kazimierz Dolny.

Właścicielem nieruchomości jest Katolicki Uniwersytet Lubelski – na podstawie księgi wieczystej Nr LU1P/00003290/5.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakresem swym opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości zabudowanej budynkiem Domu Pracy Twórczej KUL, zlokalizowanej w Kazimierzu Dolnym, przy ul. Puławskiej 94, obręb 1 – Kazimierz Dolny.

Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Nr LU1P/00003290/5 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3 Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne wyceny

Umowa o dzieło z dn.12.06.2014 r zawarta pomiędzy:
Katolickim Uniwersytetem Lubelskim Jana Pawła II, 20 – 950 Lublin, Al. Raclawickie 14
a biurem A.W. A. Maliszewscy Wycena nieruchomości s.c., 20-002 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 7

3.2 Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) z późniejszymi zmianami – *Dział IV „Wycena nieruchomości”*
- 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
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ) – Nota Interpretacyjna nr 1 NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 KSW 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności

4 Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta KW Nr LU1P/00003290/5
- Rejestr gruntów i budynków m. Kazimierz Dolny
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kazimierz Dolny
- Książka obiektu
- Rzuty kondygnacji budynku
- Informacje o zawartych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych oraz wykorzystanie banku informacji własnych
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18.06.2014 r.
- Literatura i publikacje

5 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- data sporządzenia operatu 18.06.2014 r.
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 18.06.2014 r.
- data na którą określono stan przedmiotu wyceny 18.06.2014 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości 18.06.2014 r.

6 Opis stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie:

- Księgi wieczystej Nr LU1P/00003290/5 (protokół z badania w/w dokumentu z dnia 13.06.2014 r. w załączeniu)
- Rejestru gruntów i budynków m. Kazimierz Dolny (kserokopia w/w dokumentu z dnia 14.01.2009 r wraz z badaniem aktualności danych z dnia 13.06.2014 r. w załączeniu)

- Dane wynikające z Księgi wieczystej Nr LU1P/00003290/5

<u>Oznaczenie Księgi wieczystej</u>	
Numer księgi	LU1P/00003290/5
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy w Puławach – V Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
<u>Dział I – Oznaczenie nieruchomości</u>	
Położenie	Województwo: lubelskie Powiat: puławski Gmina: Kazimierz Dolny Miejscowość: Kazimierz Dolny
Oznaczenie	Działka nr ewid. – 84 Obręb 1 – Kazimierz Dolny ul. Puławska 94 Sposób korzystania – B – grunty rolne zbudowane
Obszar	0,4929 ha
<u>Dział I – Spis praw związanych z własnością – Brak wpisów</u>	
<u>Dział II – Własność</u>	
Właściciel	Katolicki Uniwersytet Lubelski

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Treść wpisu

Prawo osobiste:
Prawo z umowy o dożywocie na rzecz p. Heleny Stankiewicz (r. Jan, Aleksandra)
o treści § 3 i 5 umowy z dnia 7 maja 1959 r. zb. dok. Nr 6.

Dział IV – Hipoteka – Brak wpisów

Uwaga:

W KW Nr **LU1P/00003290/5** w „**Dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**” – widnieje wpis o służebności dożywocia (na podstawie umowy z dn. 07.05.1959 r. § 3 i 5) na rzecz p. Heleny Stankiewicz (r. Jan, Aleksandra) urodzonej w 1884 r. Nie uwzględniono tego faktu w określonej wartości rynkowej nieruchomości, zapis ten bowiem z przyczyn oczywistych jest już nieaktualny.

• Dane wynikające z Rejestru gruntów i budynków m. Kazimierz Dolny

Województwo..... lubelskie
Powiat puławski
Jedn. ewid..... Kazimierz Dolny - miasto
Obręb..... 1 – Kazimierz Dolny
Właściciel..... Katolicki Uniwersytet Lubelski
..... Al. Raclawickie, 20-059 Lublin
Ark..... 4
Nr, powierzchnia działki, rodzaj użytku..... dz. nr 84 o pow. 0,4929 ha

Budynek*Budynek f. oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
ul. Puławska 94
Powierzchnia zabudowy: 85,68 m²
Budynek f. oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
ul. Puławska
Powierzchnia zabudowy: 69,06 m²
Budynek f. inne niemieszkalne
ul. Puławska
Powierzchnia zabudowy: 13,54 m²

* Dane zgodnie z ewidencją budynków – niezgodne ze stanem faktycznym. Faktycznie nieruchomość zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym o pow. zab. ok. 255 m².

6.2 Stan techniczno - użytkowy

• Lokalizacja

Nieruchomość położona w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą – popularnej zabytkowej miejscowości o znaczących walorach krajoznawczo-turystycznych.

Gmina Kazimierz Dolny obejmująca teren miejski i tereny wiejskie, położona jest na zachodnim skraju Wyżyny Lubelskiej, na prawym brzegu Wisły. W układzie administracyjnym należy do powiatu puławskiego w województwie lubelskim. Powierzchnia Gminy obejmuje obszar 72,49 km², z czego 30,42 km² zajmuje miasto i 42,07 km² – tereny wiejskie. Ludność Gminy wg stanu na 2006 r. liczy ponad 7 tys. mieszkańców, z czego miasto zamieszkuje ponad 2200 osób.

Miejscowość ta, z uwagi na atrakcyjne położenie, dobre warunki klimatyczne, bogatą historię, ze średniowiecznym układem urbanistycznym harmonijnie wkomponowanym w krajobraz, z licznymi zabytkami, od wielu lat jest znaną w kraju i za granicą miejscowością turystyczno-wypoczynkową. Walory te sprawiają, że Kazimierz uchodzi za miasto artystyczne - malarzy, pisarzy i innych. Unikatowy zespół urbanistyczno – architektoniczno – krajobrazowy miasta wpisany został w całości do rejestru zabytków. Zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. Kazimierz Dolny uznany został za „Pomnik Historii”. Dla ochrony walorów przyrodniczych Gminy Kazimierz Dolny, w 1979 r. utworzony został na całym jej obszarze, Kazimierski Park Krajobrazowy.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w odległości ok. 1,5 km od Rynku, w północnej części Kazimierza, przy ul. Puławskiej 94, równoległej do Al. Kazimierza Wielkiego – głównej trasy wjazdowej do miasta, przebiegającej wzdłuż wału Wiślanego. Sąsiedztwo stanowi zabudowa pensjonatowa oraz jednorodzinna a także atrakcyjnie ukształtowane zalesione tereny niezabudowane. Dojazd od Al. Kazimierza Wielkiego, następnie równoległą do niej utwardzoną ul. Puławską. Nieruchomość z wygodnym dojazdem, dobrze wyeksponowana, widoczna bezpośrednio z głównej trasy wlotowej.

- Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa – działka nr ewid. 84 o pow. 0,4929 m² o kształcie foremnego prostokąta o proporcji boków 1:2, zabudowana budynkiem Domu Pracy Twórczej KUL. Teren nieruchomości zagospodarowany – ogrodzenie drewniane na podmurówce, brama wjazdowa i furka drewniane; podjazd i alejki utwardzone kostką brukową; nasadzenia: liczne drzewa i krzewy ozdobne. Teren atrakcyjnie skonfigurowany. Działka nachylona w znacznej części – skarpa ze skłonem w kierunku północno – zachodnim.

- Opis budynku

Dom Pracy Twórczej KUL w Kazimierzu Dolnym – wolnostojący budynek o powierzchni użytkowej 420 m² (na podstawie udostępnionej dokumentacji), o konstrukcji murowanej z kamienia i cegły z elementami drewnianymi z dachem krytym gontem, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym i częściowym podpiwniczeniem pod częścią kuchni, zaplecza kuchennego oraz kotłowni. Budynek kilkudziesięcioletni, adaptowany w latach 80-tych XX w., w chwili obecnej użytkowany przez KUL, mieszczący pokoje noclegowe, salę konferencyjną na 50 os., jadalnię na 20 os., zaplecze kuchenne i sanitarne oraz pom. gospodarcze w podpiwniczeniu.

Opis techniczny budynku – na podstawie dokumentacji budowlanej, książki obiektu oraz oględzin nieruchomości:

Konstrukcja – murowana (kamień i cegła) i elementy drewniane

Fundamenty – betonowe

Ściany – murowane z kamienia i cegły

Tynki – cementowo - wapienne gładkie

Stropy – typu Kleina

Schody – żelbetowe

Ganek – drewniany, schody żelbetowe wylewane, okładziny z marmuru łamanego

Konstrukcja dachu – stalowo - drewniana

Pokrycie dachu – gont

Stolarka okienna – drewniana

Stolarka drzwiowa – drewniana

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Instalacje:

- woda – z sieci
- kanalizacja – z sieci
- energia elektryczna – z sieci
- gaz – z sieci
- c.o., c.w.u. – piec gazowy dwufunkcyjny z zasobnikiem, grzejniki typu „Purmo”

Parametry budynku – (na podstawie udostępnionej dokumentacji):

Powierzchnia zabudowy –	254,71 m ²
Powierzchnia netto wg książki obiektu (łącznie z piwnicą) –	471,87 m ²
Powierzchnia użytkowa –	420,00 m²
Kubatura –	1700 m ³

***Uwagi:**

- 1) Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie udostępnionej dokumentacji
- 2) Udostępniono niepełne rzuty kondygnacji budynku z których wynika:
 - powierzchnia parteru – ok. 200 m²
 - powierzchnia piętra z uwzględnieniem skosów – ok. 150 m²

Wykaz pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach budynku:

- Parter: 2 pokoje 1-os., sala konferencyjna, stołówka, kuchnia z zapleczem, łazienka, toaleta, komunikacja
- Piętro: 7 pokoi 1-os., 4 pokoje 2-os., 1 pokój 3-os., 1 pokój 4-os., komunikacja, sanitariaty
- Poddasze: 1 pokój 5-os., 1 pokój 3-os., 2 łazienki, komunikacja
- Podpiwniczenie: pomieszczenie gospodarcze

Standard wykończenia wnętrza:

Podpiwniczenie:

- podłogi: lastryko
- ściany: tynki cem.-wap. gładkie malowane

Parter:

- podłogi: sala konferencyjna, jadalnia i pokoje noclegowe – parkiet; zaplecze kuchenne i sanitariaty – terakota; korytarz – marmur łamany
- ściany: tynki cem.-wap. gładkie malowane; w zapleczu kuchennym i sanitariatach – częściowo glazura

Piętro i poddasze:

- podłogi: pokoje – deski; sanitariaty – terakota; korytarz – parkiet
- ściany: tynki cem.-wap. gładkie malowane, częściowo boazeria; w sanitariatach – częściowo glazura
- schody: żelbetowe, okładziny drewniane
- poręcze i balustrady: drewniane

Stan techniczny budynku:

Na podstawie oględzin nieruchomości określam stan techniczny budynku jako średni – brak widocznych uszkodzeń elementów konstrukcyjnych budynku: ścian zewnętrznych, brak widocznych odkształceń więźby dachowej, pokrycia dachu, tynków, stolarki okiennej i drzwiowej, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Budynek utrzymywany w dobrym stanie. W roku 2006 wymieniono kocioł c.o., w 2009 r. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej. Standard wykończenia wnętrza, typowy dla pełnionej funkcji – wykazuje niewielkie zużycie eksploatacyjne związane z użytkowaniem obiektu.

7 Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kazimierza Dolnego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Nr VI/29/2003 z dnia 28.03.2003 r. – przedmiotowa działka nr ewid. 84 znajduje się w częściowo w STREFIE 3b – Kazimierz, Przedmieście Gdańskie, częściowo w STREFIE 5b – Kazimierska strefa krawędziowa przełomu Wisły i przeznaczona jest pod:

- w części ok. 1500 m² (tj. ok. 30% pow. całej nieruchomości) – tereny budownictwa pensjonatowego – **MP**;
- w pozostałej części ok. 3400 m² (tj. ok. 70% pow. całej nieruchomości) – tereny upraw ogrodniczych – **RO**.

Ponadto przedmiotowa nieruchomość jest objęta ochroną na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury z dn. 15.02.1962 r. (Dz. U. 62.10.48. – z późn. zm.) jako dobro kultury nie wpisane do rejestru zabytków, a chronione w ramach działalności samorządu (gminy), jako ważny element środowiska kulturowego - nr wpisu – 12353.

Szczegółowe zapisy Uchwały Nr VI/29/2003 z dnia 28.03.2003 r. w załączeniu

8 Analiza i charakterystyka rynku

- Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami pensjonatowymi oraz mieszkalnymi
- Zakres rynku: Kazimierz Dolny nad Wisłą
- Okres badania cen: 2009 – 2014 r.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Kazimierzu Dolnym nad Wisłą – popularnej zabytkowej miejscowości o znaczących walorach krajoznawczo-turystycznych, w odległości ok. 1,5 km od Rynku, w północnej części Kazimierza, przy ul. Puławskiej 94, w sąsiedztwie zabudowy pensjonatowej i jednorodzinnej oraz terenów niezabudowanych.

Stanowi ją działka o pow. 4929 m², zabudowana budynkiem Domu Pracy Twórczej KUL. Budynek wolnostojący o pow. użyt. 420 m² o przeciętnym standardzie wykończenia, utrzymywany w dość dobrym stanie. Nieruchomość z wygodnym dojazdem, dobrze wyeksponowana, widoczna bezpośrednio z głównej trasy wlotowej do miasta.

8.1 Charakterystyka rynku

Kazimierz Dolny to małe liczące ok. 2,5 tys. mieszkańców miasteczko, o ogromnej urokliwości, ulubione przez mieszkańców pobliskiego Lublina, Puław, a także chętnie odwiedzane również z zainteresowaniem kupna nieruchomości przez mieszkańców Warszawy.

Kazimierz Dolny, z uwagi na atrakcyjne położenie, ma bogatą historię, niepowtarzalny krajobraz ze średniowiecznym układem urbanistycznym, wspaniałą architekturę i dobre właściwości klimatyczne. Znany w kraju i na świecie jako miejscowość o wysokich walorach turystyczno-wypoczynkowych.

W sezonie turystycznym odbywa się wiele imprez o utrwalonej renomie, takich jak : Ogólnopolski Festiwal kapel i śpiewaków Ludowych, Koncerty Organowe w Farze, Rajd

Starych Samochodów, Festiwal Filmowy i Artystyczny „Lato Filmów”, Studenckie spotkanie z Piosenką.

Zainteresowanie i atrakcyjność miejscowości powodują dość wysokie ceny nieruchomości. Rynek nieruchomości kazimierskich jest rynkiem bardzo specyficznym i niejednorodnym. Od wielu lat obserwuje się spore zainteresowanie nieruchomościami, nabywanymi szczególnie przez mieszkańców Warszawy oraz Lublina

Podczas przeprowadzonej analizy ustalono, iż rynek nieruchomości – przede wszystkim ze względu na poziom cen sprzedaży nieruchomości należy podzielić na dwie grupy:

- A. Centrum Kazimierza skupiające się wokół Rynku i najbliższych mu uliczek oraz pozostałe ulice w pewnej odległości od Centrum.
- B. Obrzeża miasta.

8.2 Analiza rynku

Z uwagi na stały poziom cen w Kazimierzu Dolnym, jego niewielki obszar i brak możliwości poszerzenia rynku ze względu na jego specyfikę rozszerzono okres badania cen do 2009 r. Zakłada się, na podstawie wieloletniej analizy ofert, popytu i podaży w Kazimierzu, iż trend czasowy jest zbliżony do 0, przy bardzo małej ilości zawieranych transakcji.

W okresie 2009 – 2014 na terenie miasta Kazimierz Dolny odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna sprzedaży nieruchomości - dane dotyczą wyłącznie transakcji uznanych za wiarygodne (akty notarialne z ceną znacznie niższą niż przeciętne odrzucono).

Najliczniejszą grupę transakcji na terenie miasta i gminy Kazimierz Dolny stanowiły niezabudowane nieruchomości rolne i rolne z częścią przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniowo-siedliskową.

Ceny nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni wahały się od 15 zł do 300 zł. Powierzchnie nieruchomości mieściły się w przedziale ok. 400 m² – 1,3 ha. Cena transakcyjna nieruchomości zależała przede wszystkim od położenia, wielkości powierzchni przeznaczonej pod budownictwo, parametrów użytkowych nieruchomości. Najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone najbliższej Rynku w Kazimierzu Dolnym.

- Analiza cen nieruchomości zabudowanych

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest obiektem o funkcji pensjonatowej. Jednak ze względu na jego dość niekorzystną funkcjonalność dla aktualnego sposobu użytkowania oraz alternatywnej funkcji mieszkalnej, analizą objęto nieruchomości zabudowane zarówno budynkami mieszkalnymi jak i pensjonatowymi, jednak w wycenie koniecznie będzie uwzględnienie tej istotnej wady nieruchomości.

Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi stanowiły niewielką część ogółu transakcji. Grupa ta obejmowała domy znajdujące się w różnym stanie technicznym i standardzie wykończenia. Głównie jednak dotyczyła zabudowy w złym stanie technicznym, zanotowano sporadyczne transakcje budynków mieszkalnych w stanie dobrym i bardzo dobrym.

W latach 2009 – 2014 zawarto kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi oraz o funkcji pensjonatowej:

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Pow. działki	Cena transakc.	P.u. domu	Cena za m ²
1	Kazimierz Dolny, ul. Szkolna	2009-01-12	1434	800 000	140	5714,29
2	Kazimierz Dolny, ul. Czernaawy	2009-06-01	3524	850 000	196	4336,73
3	Kazimierz Dolny, ul. Małachowskiego	2010-08-04	558	850 000	166,6	5102,04
4	Kazimierz Dolny, ul. Czernaawy	2010-11-12	1496	1 510 000	250	6040,00
5	Kazimierz Dolny, ul. Puławska	2012-12-07	1776	1 900 000	285	6666,67
6	Kazimierz Dolny, ul. Cholwianka	2012-12-12	4024	546 000	250	2184,00

Z uwagi na specyfikę rynku nieruchomości oraz atrakcyjność Kazimierza Dolnego ustalono, że podobny poziom cen notuje się w uzdrowisku Nałęczów, odległym ok. 20 km od Kazimierza. Zanotowano tam w ostatnich latach 2 transakcje sprzedaży obiektów o charakterze pensjonatowym i parametrach podobnych do wycenianego:

Lp.	Ulica, nr domu,	Data transakcji	Pow. działki	Cena transakcyjna	P.u. budynku	Cena za m ²
1	Nałęczów, ul. Armatnia Góra	2013-03-19	3957	1550000	345,25	4489,50
2	Nałęczów, ul. Lipowa	2012-10-30	6303	2550000	445,29	5726,61

W chwili obecnej notuje się ponad 20 dostępnych ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o różnym standardzie i stanie technicznym w cenach 250 tys. – 1 750 tys. zł, 1500 – 12000 zł/m². Podaż jest większa od popytu.

Przeprowadzona analiza ustaliła cechy nieruchomości mające wpływ na jej wartość:

- położenie (odległość od Rynku lub Parku w Nałęczowie), dojazd
- atrakcyjność krajobrazowa
- konstrukcja budynku – ceny wyższe osiągają budynki murowane
- stan techniczny, funkcjonalno-użytkowy budynku, standard wykończenia oraz wyposażenie budynku
- powierzchnia użytkowa (przy mniejszych powierzchniach cena jednostkowa wyższa)
- sąsiedztwo (sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz pensjonatowej najkorzystniejsze).

9 Sposób wyceny

9.1 Rodzaj określonej wartości

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności - 5.5.2.: „Rzeczoznawca majątkowy określa **wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny**”.

9.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wyceniono **w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.**

Na podst. Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny – Nota Interpretacyjna nr 1 NII Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości pkt 4. „Metoda porównywania parami”:

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Podstawowe cechy nieruchomości wycenianej i do niej podobnych mające wpływ na wartość:

- aktualnie kształtujące się ceny,
- przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizacja, sąsiedztwo, dojazd,
- powierzchnia użytkowa,
- atrakcyjność architektoniczna i stan techniczny budynku,
- funkcjonalność budynku,
- uzbrojenie techniczne,
- wielkość i zagospodarowanie działki

Metoda porównywania parami - kolejność czynności:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego 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.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

10 Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

10.1 Określenie zbioru nieruchomości podobnych

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Pow. działki	Cena transakcyjna	P.u. domu	Cena za m ²	Uwagi (stan techniczny, technologia budynku, obciążenia itp.)
1	Nałęczów, ul. Armatnia Góra	2013-03-19	3957	1550000	345,25	4489,50	Działka zabudowana dawnym budynkiem biurowym, obecnie użytkowanym jako pensjonat. Budynek murowany, podpiwniczony, parter + I piętro + poddasze. Rok budowy ok. 1950 (d. Telekomunikacja). W piwnicy wody podskórne. Pokoje gościnne, łazienki na korytarzu, zaplecze kuchenne, standard niski, niskie ceny wynajmu. Pełne uzbrojenie w media. Działka ogrodzona, kształt regularny, uporządkowana, zagospodarowana. Lokalizacja korzystna - naprzeciwko Parku Uzdrawiskowego, blisko centrum.
2	Nałęczów, ul. Lipowa	2012-10-30	6303	2550000	445,29	5726,61	Rok budowy 1910, budynek z czerwonej cegły, częściowo podpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym. Działka ogrodzona, murowane słupki z elementami metalowymi oraz z siatki. Lokalizacja najlepsza - centrum. Uzbrojenie pełne, standard podwyższony. Pokoje z łazienkami, zaplecze kuchenne, sala konferencyjna.
3	Kazimierz Dolny, ul. Małachowskiego	2010-08-04	558	850 000	166,6	5102,04	Wg planu działka leży w terenach budownictwa jednorodzinnego. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 166.6 m ² . Jest to budynek drewniany, 7-izbowy, w architekturze kazimierskiej. Parter (przyziemie) z piaskowca, dach kryty dachówką. Stan techniczny budynku średni, dojazd drogą z kostki brukowej, sąsiedztwo zabudowa jednorodzinna i pensjonatowa, lokalizacja w odległości ok. 2 km od Rynku.
4	Kazimierz Dolny, ul. Czerniawy	2010-11-12	1496	1 510 000	250	6040,00	Wg planu działka położona jest w terenach zabudowy jednorodzinnej, drogi gminne i wojewódzkie. Działka zabudowana domem mieszkalnym murowanym o dwóch kondygnacjach nadziemnych o pow. zabudowy 186 m ² , wybudowanym w 2007 roku. Obiekt ten usytuowany jest w Kazimierzu Dolnym, w odległości 1,8 km od rynku. Rezydencja otoczona jest ogrodem z altaną. Standard wykończenia wysoki, stan techniczny bardzo dobry. Sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna i pensjonatowa.
5	Kazimierz Dolny, ul. Puławska	2012-12-07	1776	1 900 000	285	6666,67	Atrakcyjny dom mieszkalny o wysokim standardzie wykończenia, położony w Kazimierzu Dolnym, o powierzchni 285m ² , znajdujący się na działce o powierzchni 1760m ² . Położony jest w doskonałym miejscu, 300 metrów od Rynku Głównego, z widokiem na Wisłę. Wybudowany w 2005 roku wg indywidualnego projektu. Na parterze salon z kominkiem, kuchnia z jadalnią, sypialnia z garderobą i pokojem kąpielowym, oddzielnie wc dla gości. Podpiwniczenie o wysokości 2,20m., przystosowane do celów mieszkalnych, z dwoma łazienkami, bardzo ładnie wykończone. Do budowy i wykończenia zastosowano materiały najwyższej jakości. Okna i drzwi wykonane na zamówienie indywidualne. Okna posiadają ozdobne kraty oraz okiennice zewnętrzne drewniane. Dach kryty gontem. Elewacja budynku wykończona kamieniem kazimierskim oraz drewnem. Podłogi w pomieszczeniach z desek drewnianych oraz terakoty. Schody wewnętrzne drewniane. Schody zewnętrzne z piaskowca. Na zewnątrz budynku usytuowany taras z murowanym grillem. Działka ogrodzona, bardzo ładnie zagospodarowana. W bryle budynku usytuowany garaż o powierzchni 25 m ² z automatyczną bramą. Budynek wyposażony w instalacje alarmową i monitorowany. W cenie zabudowa kuchni i AGD. Dom nadaje się na mały pensjonat - na poddaszu znajdują się 3 pokoje, każdy z własną łazienką.

$$C_{\min.} = 4\,489,50 \text{ zł/m}^2; C_{\max.} = 6\,666,67 \text{ zł/m}^2; \Delta C = 2\,177,17 \text{ zł/m}^2$$

10.2 Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Obserwuje się w badanym okresie na rynku lokalnym stały poziom cen transakcyjnych przy bardzo małej ilości transakcji (średnio 1-2 na rok), *zastosowano trend czasowy 0%*.

10.3 Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag

Ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych oraz ich wag na podstawie obserwacji i stałego monitorowania rynku, analizy zawartych transakcji sprzedaży w aktach notarialnych oraz badań marketingowych środowiskowych, biur pośrednictwa i wywiadów z przeprowadzonych z klientami dotyczącymi preferencji nabywców na przedmiotowym rynku, a także cen ofertowych i zawarto poniżej w tabeli.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
1	Lokalizacja ogólna	15%
2	Lokalizacja szczegółowa	10%
3	Stan techniczny i wiek budynku	15%
4	Funkcjonalność budynku	20%
5	Standard wykończenia	20%
6	Powierzchnia użytkowa	10%
7	Powierzchnia działki	10%
	<i>SUMA</i>	<i>100%</i>

10.4 Opis stopniowania cech

Stopniowanie cech charakteryzujących wycenianą nieruchomość i nieruchomości porównywalne:

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja ogólna	korzystnie	Kazimierz Dolny
		niekorzystnie	Nałęczów
2	Lokalizacja szczegółowa	korzystnie	Niedaleko Rynku lub Parku w Nałęczowie – do 1000 m
		przeciętnie	W większej odległości od Rynku lub Parku w Nałęczowie – powyżej 1000 m, przy głównych ulicach
		niekorzystnie	Przy uliczkach wewnętrznych trudniej dostępnych
3	Stan techniczny i wiek budynku	korzystnie	Budynek kilku-, kilkunastoletni, w bardzo dobrym lub dobrym stanie technicznym
		niekorzystnie	Budynek starszy, w średnim stanie technicznym
4	Funkcjonalność budynku	korzystnie	Funkcjonalność pozwala na wykorzystanie budynku jako mieszkalnego i pensjonatowego
		przeciętnie	Funkcjonalność typowa dla funkcji mieszkaniowej
		niekorzystnie	Funkcjonalność wymaga przebudowy zarówno dla funkcji mieszkaniowej i pensjonatowej
5	Standard wykończenia	korzystnie	Wysoki, współczesny, z wyposażeniem kuchni i AGD
		przeciętnie	Wysoki, współczesny, bez wyposażenia kuchni
		niekorzystnie	Typowy, wymaga remontów bieżących
6	Powierzchnia użytkowa	korzystnie	Poniżej 200 m ²
		przeciętnie	200 – 300 m ²
		niekorzystnie	Powyżej 300 m ²
7	Powierzchnia działki	korzystnie	4000 m ² i powyżej
		niekorzystnie	Poniżej 4000 m ²

10.5 Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja ogólna	korzystnie	Kazimierz Dolny
2	Lokalizacja szczegółowa	przeciętnie	W większej odległości od Rynku – ok. 1,5 km
3	Stan techniczny i wiek budynku	niekorzystnie	Budynek starszy, w średnim stanie technicznym
4	Funkcjonalność budynku	niekorzystnie	Funkcjonalność wymaga przebudowy zarówno dla funkcji mieszkaniowej i pensjonatowej
5	Standard wykończenia	niekorzystnie	Typowy, wymaga remontów bieżących
6	Powierzchnia użytkowa	niekorzystnie	420 m ²
7	Powierzchnia działki	korzystnie	4929 m ²

10.6 Opis nieruchomości przyjętych do porównania

A. Rep. 4612/2012 z dnia 07.12.2012 r., Kazimierz Dolny, ul. Puławska

$C_{trans.} = 1\,900\,000$ zł, tj. $C_{jedn.} = 6\,666,67$ zł/m²

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja ogólna	korzystnie	Kazimierz Dolny
2	Lokalizacja szczegółowa	korzystnie	Niedaleko Rynku – ok. 300 m
3	Stan techniczny i wiek budynku	korzystnie	Budynek kilkuletni, w bardzo dobrym stanie technicznym
4	Funkcjonalność budynku	korzystnie	Funkcjonalność pozwala na wykorzystanie budynku jako mieszkalnego i pensjonatowego
5	Standard wykończenia	korzystnie	Wysoki, współczesny, z wyposażeniem kuchni i AGD
6	Powierzchnia użytkowa	przeciętnie	285 m ²
7	Powierzchnia działki	niekorzystnie	1776 m ²

B. Rep. 2472/2013 z dnia 19.03.2013 r., Nałęczów, ul. Armatnia Góra

$C_{trans.} = 1\,550\,000$ zł, tj. $C_{jedn.} = 4\,489,50$ zł/m²

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja ogólna	niekorzystnie	Nałęczów
2	Lokalizacja szczegółowa	korzystna	W odległości ok. 300 m od Parku Nałęczów
3	Stan techniczny i wiek budynku	niekorzystnie	Budynek ponad 50-letni, w średnim stanie technicznym, wymaga remontu
4	Funkcjonalność budynku	niekorzystnie	Funkcjonalność wymaga przebudowy zarówno dla funkcji mieszkaniowej i pensjonatowej
5	Standard wykończenia	niekorzystnie	Typowy, wymaga remontów bieżących
6	Powierzchnia użytkowa	niekorzystnie	345,25 m ²
7	Powierzchnia działki	niekorzystnie	3957 m ²

C. Rep. 2608/2012 z dnia 30.10.2012 r., Nałęczów, ul.Lipowa

$C_{trans.} = 2\,550\,000$ zł, tj. $C_{jedn.} = 5\,726,61$ zł/m²

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja ogólna	niekorzystnie	Nałęczów
2	Lokalizacja szczegółowa	korzystnie	W odległości ok. 500 m od Parku Nałęczów
3	Stan techniczny i wiek budynku	korzystnie	Budynek z I poł. XX w, w dość dobrym stanie technicznym,
4	Funkcjonalność budynku	korzystnie	Budynek funkcjonalny – funkcja pensjonatowa (może być również mieszkaniowa)
5	Standard wykończenia	korzystnie	Współczesny, z wyposażeniem
6	Powierzchnia użytkowa	niekorzystnie	445,29 m ²
7	Powierzchnia działki	korzystnie	6303 m ²

10.7 Określenie wartości przedmiotu wyceny

Tabela porównawcza nr 1:

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana A

CJ A= 6 666,67 zł

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy	Wartość cechy	Poprawki [zł]
			(Nier. wyceniana)	(nier. por.)	
1	2	3	4	5	
Lokalizacja ogólna	10%	217,72	korzystnie 1	korzystnie 1	0
Lokalizacja szczegółowa	15%	326,58	przeciętnie 0,5	korzystnie 1	-163,29
Stan techniczny i wiek budynku	15%	326,58	niekorzystnie 0	korzystnie 1	-326,58
Funkcjonalność budynku	15%	326,58	niekorzystnie 0	korzystnie 1	-326,58
Standard wykończenia	20%	435,43	niekorzystnie 0	korzystnie 1	-435,43
Powierzchnia użytkowa	15%	326,58	niekorzystnie 0	przeciętnie 1	-163,29
Powierzchnia działki	10%	217,72	korzystnie 1	niekorzystnie 0	217,72
100%				Suma poprawek:	-1197,45
				Cena skorygowana:	5 469,22 zł

Tabela porównawcza nr 2:

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana B

CJ B= 4 489,50 zł

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy	Wartość cechy	Poprawki [zł]
			(Nier. wyceniana)	(nier. por.)	
1	2	3	4	5	
Lokalizacja ogólna	10%	217,72	korzystnie 1	niekorzystnie 0	217,72
Lokalizacja szczegółowa	15%	326,58	przeciętnie 0,5	korzystnie 1	-163,29
Stan techniczny i wiek budynku	15%	326,58	niekorzystnie 0	niekorzystnie 0	0
Funkcjonalność budynku	15%	326,58	niekorzystnie 0	niekorzystnie 0	0
Standard wykończenia	20%	435,43	niekorzystnie 0	niekorzystnie 0	0
Powierzchnia użytkowa	15%	326,58	niekorzystnie 0	niekorzystnie 0	0
Powierzchnia działki	10%	217,72	korzystnie 1	niekorzystnie 0	217,72
				Suma poprawek:	272,15
				Cena skorygowana:	4 761,65 zł

Tabela porównawcza nr 3:

Nieruchomość wyceniana X - Nieruchomość porównywana C

$$CJ C = 5\,726,61 \text{ zł}$$

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy	Wartość cechy	Wartość cechy	Poprawki [zł]
			(Nier. wyceniana)	(nier. por.)	
1	2	3	4	5	
Lokalizacja ogólna	10%	217,72	korzystnie	niekorzystnie	217,72
Lokalizacja szczegółowa	15%	326,58	przeciętnie	korzystnie	-163,29
Stan techniczny i wiek budynku	15%	326,58	niekorzystnie	korzystnie	-326,58
Funkcjonalność budynku	15%	326,58	niekorzystnie	korzystnie	-326,58
Standard wykończenia	20%	435,43	niekorzystnie	korzystnie	-435,43
Powierzchnia użytkowa	15%	326,58	niekorzystnie	niekorzystnie	0
Powierzchnia działki	10%	217,72	korzystnie	korzystnie	0
Suma poprawek:					-1034,16
Cena skorygowana:					4 692,45 zł

$$W_J = (5\,469,22 \text{ zł/m}^2 + 4\,761,65 \text{ zł/m}^2 + 4\,692,45 \text{ zł/m}^2) / 3 = 4\,974,44 \text{ zł/m}^2$$

$$W_N = 420 \text{ m}^2 \times 4\,974,44 \text{ zł/m}^2 = 2\,089\,264,80 \text{ zł} \approx \underline{\underline{2\,089\,000 \text{ zł}}}$$

11 Wynik końcowy

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej – działki nr ewid. 84 o pow. 0,4929 ha,
zabudowanej budynkiem Domu Pracy twórczej KUL,
zlokalizowanej w Kazimierzu Dolnym, przy ul. Puławskiej 94

$$W_N = 2\,089\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dwa miliony osiemdziesiąt dziewięć tysięcy zł

12 Uzasadnienie wyniku, wnioski i uwagi

- Wyliczona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosząca **2 089 000 zł**, tj. 4 900 zł/m², zważywszy przede wszystkim na:
 - poziom cen ($C_{min} = 4\,489,50 \text{ zł/m}^2$; $C_{max} = 6\,666,67 \text{ zł/m}^2$),
 - popyt – zbliżony do podaży,
 - położenie – dość korzystne, przy głównej wlotowej ulicy do atrakcyjnego turystycznie Kazimierza Dolnego nad Wisłą
 - budynek o pow. użyt. 420 m², z przeciętnym standardem wykończenia,
 - dużą powierzchnię działki – 4929 m²,
 - atrakcyjne zagospodarowanie działki – ogrodzenie, utwardzony podjazd i ciągi komunikacyjne, nasadzenia ozdobne,
 - niekorzystną funkcjonalność budynku – konieczność poniesienia nakładów zgodnie z definicją jest najbardziej prawdopodobną ceną do osiągnięcia na rynku nieruchomości.

- W wyniku analizy cen transakcyjnych budynków mieszkalnych i pensjonatowych w Kazimierzu Dolnym ustalono, że po remoncie (modernizacji układu funkcjonalnego oraz podniesieniu standardu budynku), jego wartość wzrosłaby do ok. 3 mln zł. Koszty takich prac wyniosłyby 0,5 – 1 mln zł.

Przewiduję możliwość przeprowadzenia transakcji sprzedaży w terminie ok. 1,5-3 lat od momentu wystawienia przy zachowaniu prawideł wolnego rynku.
Szybsza sprzedaż wymagałaby obniżenia ceny wywoławczej.



- Powierzchnię użytkową budynku 420 m² przyjęto na podstawie udostępnionej dokumentacji. Udostępniono niepełne rzuty kondygnacji budynku z których wynikają:
 - powierzchnia parteru – ok. 200 m²
 - powierzchnia piętra z uwzględnieniem skosów – ok. 150 m²
- W KW Nr LU1P/00003290/5 w „**Dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**” – widnieje wpis o służebności dożywocia (na podstawie umowy z dn. 07.05.1959 r. § 3 i 5) na rzecz p. Heleny Stankiewicz (r. Jan, Aleksandra) urodzonej w 1884 r. Nie uwzględniono tego w określonej wartości rynkowej nieruchomości, wpis ten bowiem, z przyczyn oczywistych jest nieaktualny.
- Uwzględniając zachowania rynku uważam, iż przedmiotowa nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wiarygodności kredytodawcy. Wszelkie prognozy w dostępnych publikacjach przewidują ustabilizowany poziom zainteresowania nieruchomościami mieszkalnymi, ponieważ rynek nadal wykazuje zapotrzebowanie na takie nieruchomości.

13 Klauzule i zastrzeżenia

- Wycenę opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Zakłada się, iż autorem opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Określone w operacie zużycie techniczne budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat nie może być opublikowany w całości lub w częściach w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Operat sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
- Opinia rzeczoznawcy w kwestii udzielenia kredytu ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

Załączniki

1. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
2. Dokumentacja fotograficzna – 4 strony
3. Lokalizacja na mapie
4. Mapa ewidencyjna
5. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów i budynków m. Kazimierz Dolny z dnia 14.01.2009 r. wraz z badaniem aktualności danych z dnia 13.06.2014 r.
6. Protokół z badania Księgi wieczystej Nr LU1P/00003290/5 z dnia 13.06.2014 r.
7. Wybrane strony książki obiektu wraz z załącznikiem graficznym z m.p.z.p.
8. Wydruk z treści Uchwały Rady Miejskiej Nr VI/29/2003 z dnia 28.03.2003 r. dotyczący przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w m.p.z.p.
9. Kserokopie udostępnionych rzutów kondygnacji i przekrojów budynku.

Data sporządzenia operatu 18.06.2014 r.



ZAŁĄCZNIKI



Widok ogólny nieruchomości – Dom Pracy Twórczej KUL

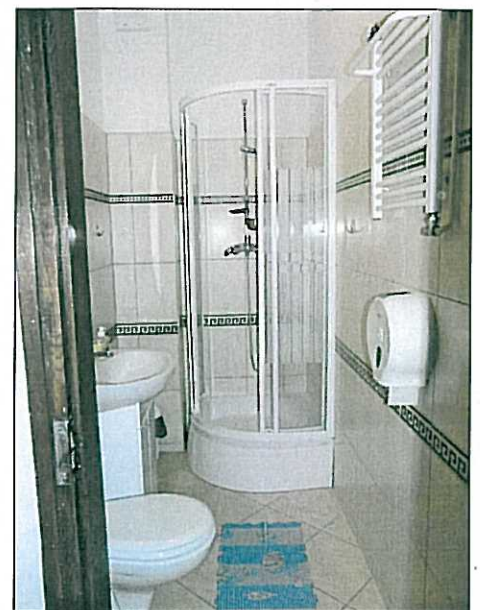


Zagospodarowanie działki



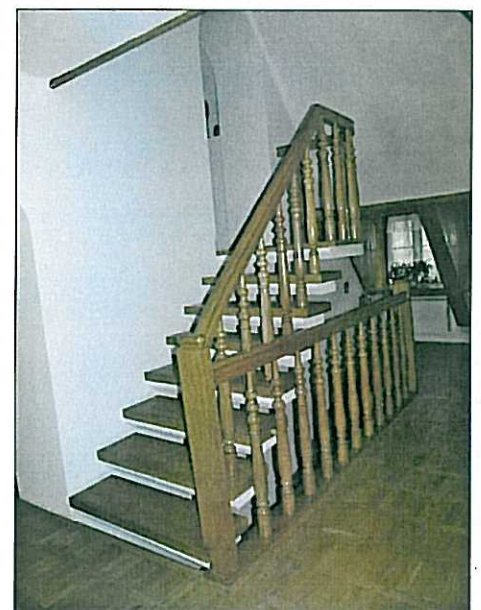
Sąsiedztwo i dojazd do nieruchomości

Widok pomieszczeń wewnątrz budynku



Parter

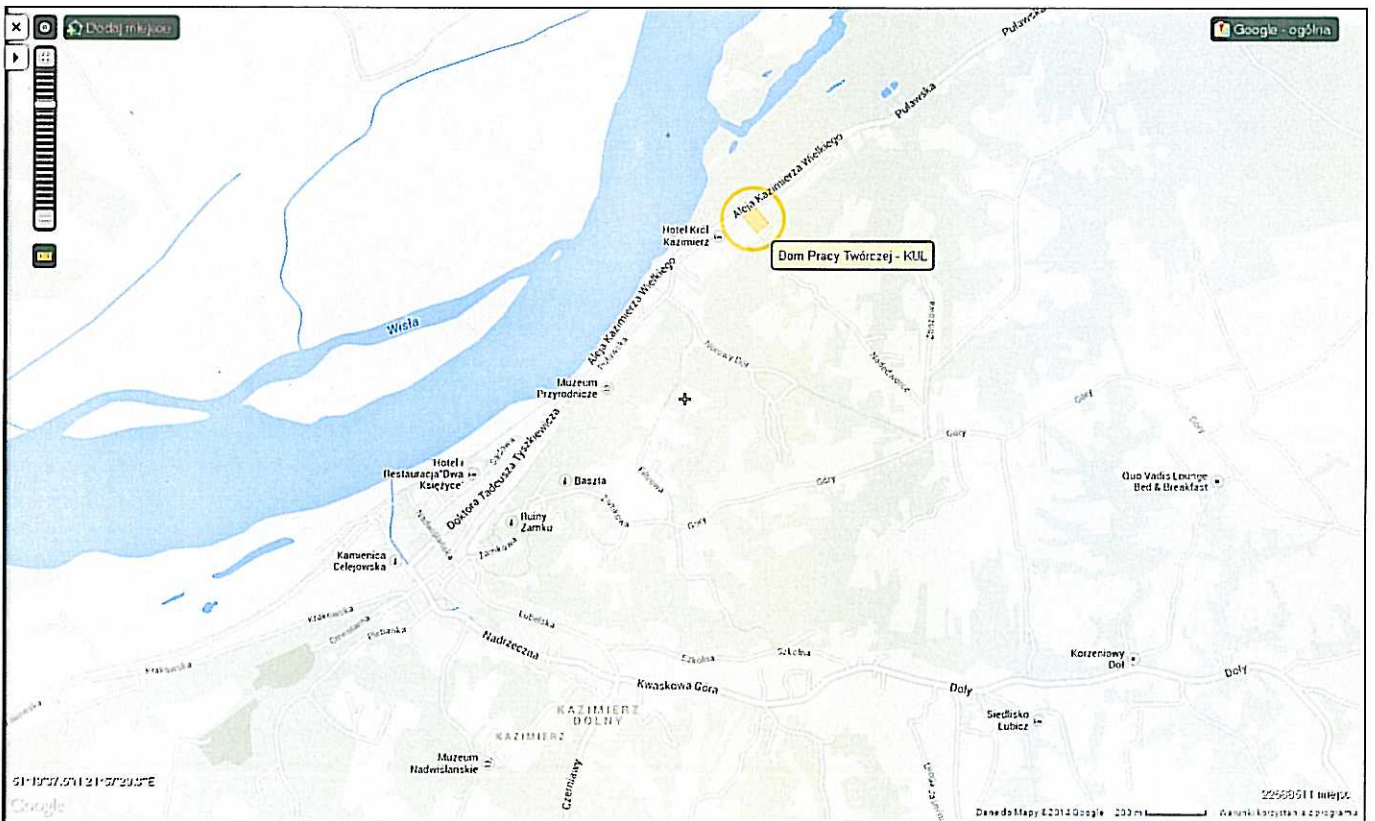
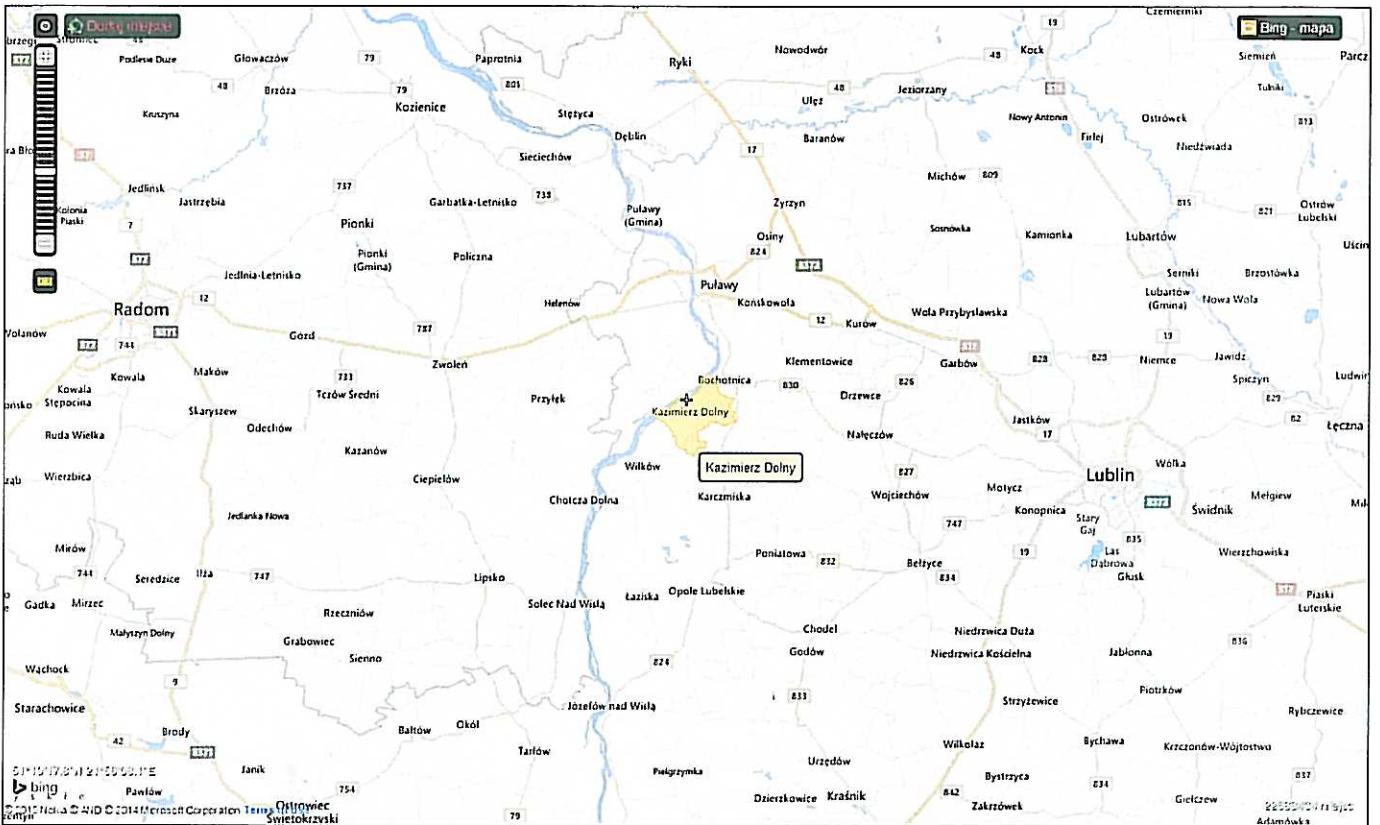
Widok pomieszczeń wewnątrz budynku – c.d.



Piętro

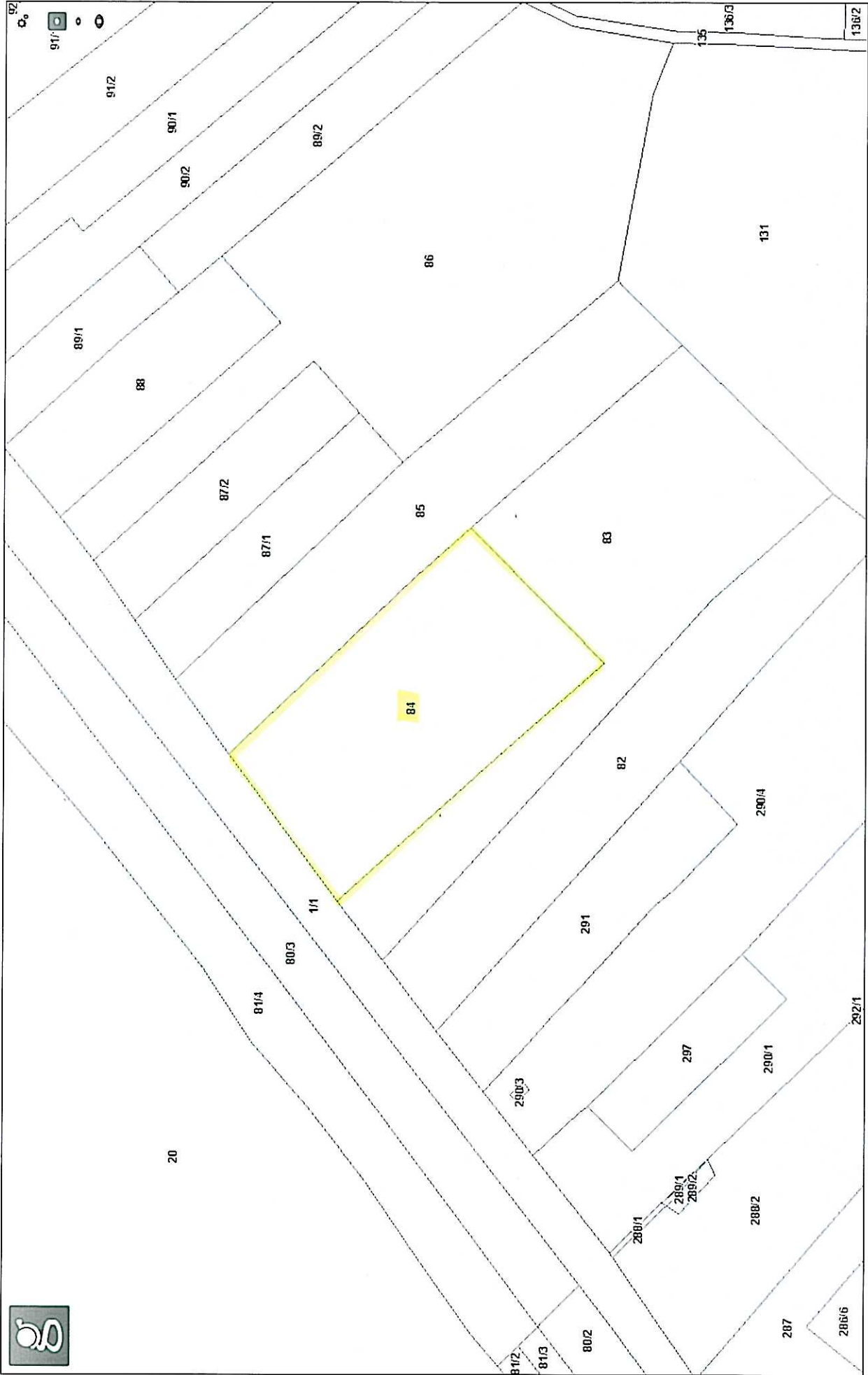


Poddasze



Lokalizacja na mapie

Źródło: <http://wikimapia.org/>



Mapa ewidencyjna

Źródło: <http://mapy.geoportat.gov.pl/map/>

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2009-01-14

Jednostka rejestrowa : G.11

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	KATOLICKI UNIWERSYTET LUBELSKI AL.RACŁAWICKIE 20-059 LUBLIN;	władanie (na zasadach posiadania samoistnego)	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Nr KW lub inny dokument własności	Pow. działki [ha]	Opis użytku	Klasa	Pow. uż. [ha]
84	4	PUŁAWSKA 94		0.4929	Br R S R S R Br R S Ps	IIIb IIIb IVa IIIa V	0.0260 0.0389 0.0614 0.1353 0.2313

Razem powierzchnia działek : 0.4929 ha

Słownie : cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia dziewięć m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 0.4929 ha

Słownie : cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia dziewięć m. kwadr.

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Powierzchnia		Ilość lokali odr. ogółem
					zabud [m]	uzytk [m]	
84;1	84	UL.PUŁAWSKA 94 Kazimierz Dolny	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	2.0 / 0.0	85.68		0
Wartość w tys. zł:					Rok zakończ. bud. -	Rejestr zbytków :	Materiał : MUR
84;2	84	UL.PUŁAWSKA Kazimierz Dolny	oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	2.0 / 0.0	69.06		0
Wartość w tys. zł:					Rok zakończ. bud. -	Rejestr zbytków :	Materiał : MUR
84;3	84	UL.PUŁAWSKA Kazimierz Dolny	inne niemieszkalne	1.0 / 1.0	13.54		0
Wartość w tys. zł:					Rok zakończ. bud. -	Rejestr zbytków :	Materiał : MUR

Badanie z dnia 24.02.2014r. potwierdziło powyższych danych.



Z up. Starosty
[Signature]
Województwo Lubelskie, Powiat Puławski

Protokół z badania Księgi wieczystej Nr LU1P/00003290/5

z dnia 25.02.2014 r.

<u>Oznaczenie Księgi wieczystej</u>	
Numer księgi	LU1P/00003290/5
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy w Puławach – V Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
<u>Dział I – Oznaczenie nieruchomości</u>	
Położenie	Województwo: lubelskie Powiat: puławski Gmina: Kazimierz Dolny Miejscowość: Kazimierz Dolny
Oznaczenie	Działka nr ewid. – 84 Obręb 1 – Kazimierz Dolny ul. Puławska 94 Sposób korzystania – B – grunty rolne zbudowane
Obszar	0,4929 ha
<u>Dział I – Spis praw związanych z własnością – Brak wpisów</u>	
<u>Dział II – Własność</u>	
Właściciel	Katolicki Uniwersytet Lubelski
<u>Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia</u>	
Treść wpisu	Prawo osobiste: Prawo z umowy o dożywocie na rzecz p. Heleny Stankiewicz (r. Jan, Aleksandra) o treści § 3 i 5 umowy z dnia 7 maja 1959 r. Zb. Dok. Nr 6.
<u>Dział IV – Hipoteka – Brak wpisów</u>	



Załącznik do rozporządzenia
Ministra Infrastruktury
z dnia 3 lipca 2003
(Dz. U. Nr 120, poz. 1134)

Książka
objektu budowlanego

tom^I.....

Nazwa obiektu: DOM Pracy Twórczej KUL

Adres obiektu: ul. Puławska 94
24-120 Kazimierz Dolny

Data założenia książki obiektu: 03.12.2008

II. DANE IDENTYFIKACYJNE OBIEKTU

Tablica nr 2

1.	Nazwa obiektu:	Dom Pracy Twórczej		
2.	Funkcja obiektu:	nolegowo - gastr.		
3.	Rok zakończenia budowy:	~ 197		
4.	Adres obiektu:	24-120 kod ul. Putawska ulica Kazimierz Dln. miejscowość 94 gmina numer		
5.	Właściciel obiektu:	Katolicki Uniwersytet Lubelski J.P. II nazwa/nazwisko Lublin gmina Al. Racławickie ulica 14 numer 20-950 kod i miejscowość numer telefonu		
5.1	Zmiana właściciela obiektu: nazwa/nazwisko kod i miejscowość gmina ulica numer numer telefonu		
6.	Zarządca obiektu	Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II nazwa/nazwisko Lublin gmina Al. Racławickie ulica 14 numer 20-950 Lublin kod i miejscowość 445-32-04 numer telefonu		
6.1	Zmiana zarządcy obiektu: nazwa/nazwisko kod i miejscowość gmina ulica numer numer telefonu		
7.	Księga wieczysta nr:	KW nr 154 Znajduje się w sądzie: Rejonowym Puławcy		
8.	Numer ewidencyjny gruntów:	dz. nr 84		
9.	Protokół odbioru obiektu z dnia: nr		
10.	Pozwolenie na użytkowanie obiektu z dnia: nr		
	wydane przez		

p. Adam z dnia 1901-2000-21

IV. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE OBIEKT

Budynek tradycyjny murowany z kamienia i cegły
Wieżba dachowa konstrukcji stalowej

Dach kryty gontem
Obróbki blaszarskie z blachy ocynkowanej
Stalownia obłożona i drzwi zewnętrzne drewniane
nowe /na gwarancji/

Tynki gładkie malowane. Stropy typu kleina.

Ściany zaplecza kuchennego i sanitariatów obłożone
glazurą. Posadzki z terakoty a w korytarzach
z marmuru Tamańskiego i bobrowa.
W. schodowa ^{obłożona} drewniana. Posadzki w korytarzach z terakoty.
Ściany licowane glazurą.

Instalacja c.o z kotła gazowego, ciepła woda z podgrzewacza
gazowego. - zasilana z sieci gazowej.

Instalacja kanalizacji sanitarnej podłazowa do kanalizacji
miejskiej. Instalacja wodociągowa zasilana z sieci miejskiej.

Instalacja elektryczna - zasilana napięciem 230/400V

Kubatura budynku 1700 m^3

Pow. użytkowa $471,87 \text{ m}^2$

Pow. zabudowy $254,71 \text{ m}^2$ $(85,61 + 89,06 + 13,34 + 168,98 \text{ m}^2)$

Kawaleria
d. d. 4929 m^2

Uchwała Nr VI/29/2003
Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym
z dnia 28 marca 2003 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kazimierza Dolnego.**

§ 11

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW O
RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA.**

Przyjmuje się ogólną zasadę iż nowa zabudowa, adaptacje, modernizacje i przebudowy, a w pewnych sytuacjach rekonstrukcje, powinny być prowadzone w oparciu o studia i badania niezbędne dla wyboru właściwego wariantu kształtowania krajobrazu Kazimierza.

3. MP – zabudowa pensjonatowa.

- 1) za zabudowę pensjonatową uznaje się obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodziennie wyżywienie.
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m².
- 3) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 400 m².
- 4) w granicach posesji należy zapewnić potrzebną ilość miejsc parkingowa samochodów, wyłącznie dla zamieszkujących osób, lecz nie więcej niż 7 stanowisk.
- 5) zabudowie pensjonatowej mogą towarzyszyć tereny sportowo-rekreacyjne i ogród do wypoczynku biernego.
- 6) dopuszcza się różne formy zieleni komponowanej z zaleceniem dostosowania do krajobrazu i naturalnych warunków siedliskowych.
- 7) ustala się następujące wymagania wobec zabudowy pensjonatowej:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem.
 - b) posadowienie części parterowej do 50 cm nad terenem.
 - c) wysokość kalenicy dachu do 11 m licząc od najniższego punktu posadowienia budynku na terenie.
 - d) wyklucza się formy "awangardowe", zalecając dostosowanie architektury do tradycji budownictwa willowego, charakterystycznego dla okolic Kazimierza.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W JEDNOSTKACH ARCHITEKTONICZNO – KRAJOBRAZOWYCH.

Przyjmuje się ustalenia ogólnych zasad zagospodarowania terenów oznaczonych jako strefy o nr 1, 2A, 2B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7, 10, 11, 16A, 16B, 17, 20b, 21-46, położonych w obszarze objętym niniejszym planem, a wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierz Dolny uchwalonym uchwałą nr LI 284/98 Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym z dnia 17 czerwca 1998 r.

5. STREFA 3b – Kazimierz, Przedmieście Gdańskie.

Odcinek ul. Puławskiej od Spichlerza "Pod Wianuszkami" do granicy opracowania niniejszego planu; teren o dużych walorach krajobrazowych i kulturowych.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A".

1) *Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:*

- a) należy dążyć do stopniowego przekształcania terenu na cele zagospodarowania turystycznego.
- b) adaptuje się istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczając zmianę na funkcję turystyczną, w celu stworzenia spójnego kompleksu rekreacyjnego i obsługi turystyki przed wjazdem do centrum miasta.

Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo wnoszenia szczegółowych warunków konserwatorskich w stosunku do obowiązujących w zapisach planu – na etapie uzgodnień projektów decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) *w zakresie ochrony środowiska:*

- a) w strefie przykrawędziowej zakaz podomama zboczy.
- b) obowiązuje ochrona wału przeciwpowodziowego przed działaniami zagrażającymi jego stabilności, to jest:
 - przejeżdżania pojazdami i konno lub przepędzania zwierząt gospodarskich, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych.
 - uprawy gruntu w odległości co najmniej 3 m od stopy wału.
 - rozkopywania wału, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nie upoważnione osoby, sadzenia drzew lub krzewów.
 - naruszania gruntu (kopania studni, sadzawek, dolów i rowów) w odległości co najmniej 50 m od stopy wału.
 - uszkodzania darniny i innych umocnień.
 zakazów tych nie stosuje się do robót związanych z utrzymaniem i modernizacją wału przeciwpowodziowego.
- c) uwzględnia się uwarunkowania związane z modernizacją wału przeciwpowodziowego, to jest:
 - podwyższenie wału.
 - zagęszczenie materiału zgodnie z obecnymi wymogami bezpieczeństwa.

7. STREFA 5b – Kazimierska strefa krawędziowa przelomu Wisły.

Północny odcinek kazimierskiej strefy krawędziowej wzniesienia zamkowego w Kazimierzu do granicy planu: teren o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A".

1) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) Adaptacja stanu istniejącego z bezwzględnym zakazem dalszej zabudowy kubaturowej oprócz wskazanej na rysunku planu, zarówno ze względów krajobrazowych, jak i wynikających z ochrony zboczy przed podcinaniem.
- b) Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo wnoszenia szczegółowych warunków konserwatorskich w stosunku do obowiązujących w zapisach planu – na etapie uzgadniania projektów decyzji o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) w zakresie ochrony środowiska:

- a) obowiązuje adaptacja stanu w celu ochrony wybitnych wartości krajobrazowych i miejscami – wysokich przyrodniczych.
- b) przyjmuje się zasady ochrony w odniesieniu do objętego statusem pomnika przyrody stanowiska wawrzynka wilczelyko, wprowadzone decyzją administracyjną Wojewody Lubelskiego, tj.:
 - zakaz penetracji terenu stanowiska krzewu poprzez umieszczenie zakazów poruszania się poza istniejącymi drogami i ścieżkami.
 - zakaz wydeptywania, zrywania i przesadzania okazów na tereny działek prywatnych.
- c) obejmuje się ochroną planistyczną teren projektowanego rezerwatu stepowego "Góra Trzech Krzyży", obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach ogólnych planu, wprowadza się nakaz likwidacji dzikich ścieżek prowadzących na Górę Trzech Krzyży z obowiązkiem realizacji zabezpieczeń przeciwerozryjnych.
- d) obowiązuje konieczność ochrony równowagi geodynamicznej zboczy, której zagraza podcinanie ich dolnych partii.
- e) obowiązuje zakaz eksploatacji surowców mineralnych (lessu i piasku) i nakaz rekultywacji piaskowni.
- f) wprowadza się zakaz ingerencji w naturalną szatę roślinną z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych i rewaloryzacyjnych.
- g) w odniesieniu do lasów obowiązują zasady ochrony i gospodarowania określone w ustaleniach ogólnych.

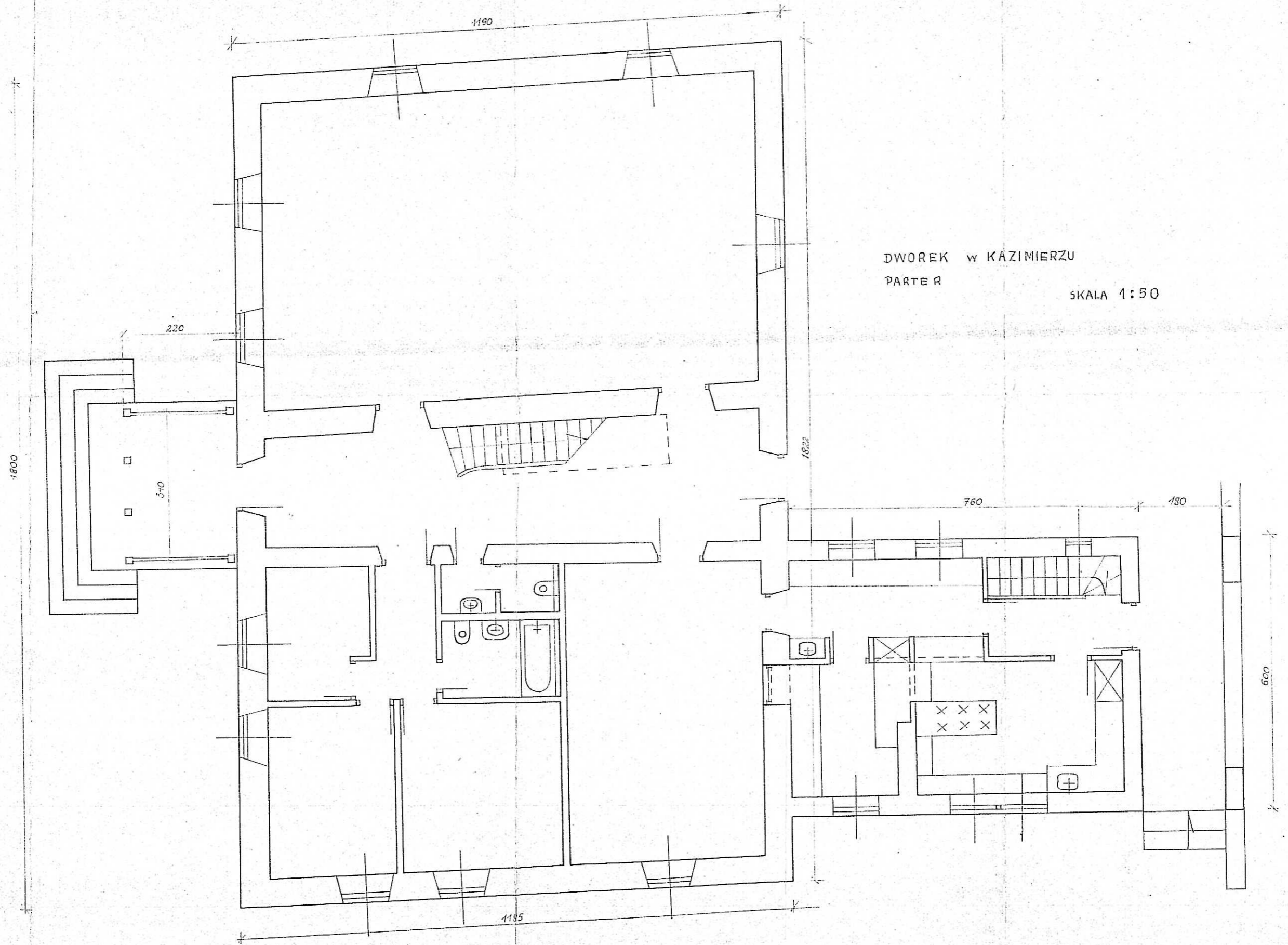
§ 6

WARUNKI I KRYTERIA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

5. Obejmuje się ochroną na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r. (Dz. U. 62 10.48 – z późniejszymi zmianami) następujące dobra kultury nie wpisane do rejestru zabytków, a chronione w ramach działalności samorządu (gminy), jako ważne elementy środowiska kulturowego:

Lp.	Nr wpisu do ewidencji zabytków	Nazwa obiektu	Ulica
92	12353	Dom	Puławska 94

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne projektowane w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich oraz opinii - na etapie ustalania warunków realizacji; w przypadku zamiaru rozbiórki budynków figurujących w ewidencji dóbr kultury wymagane jest jej uzgodnienie z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



DWOREK W KAZIMIERZU
PARTEA

SKALA 1:50

1180

1068

DWOREK W KAZIMIERZU

PIĘTRO I

SKALA 1:50

ARCH. M. CHOMENTOWSKA

1800

1732

193

1748

1822

600

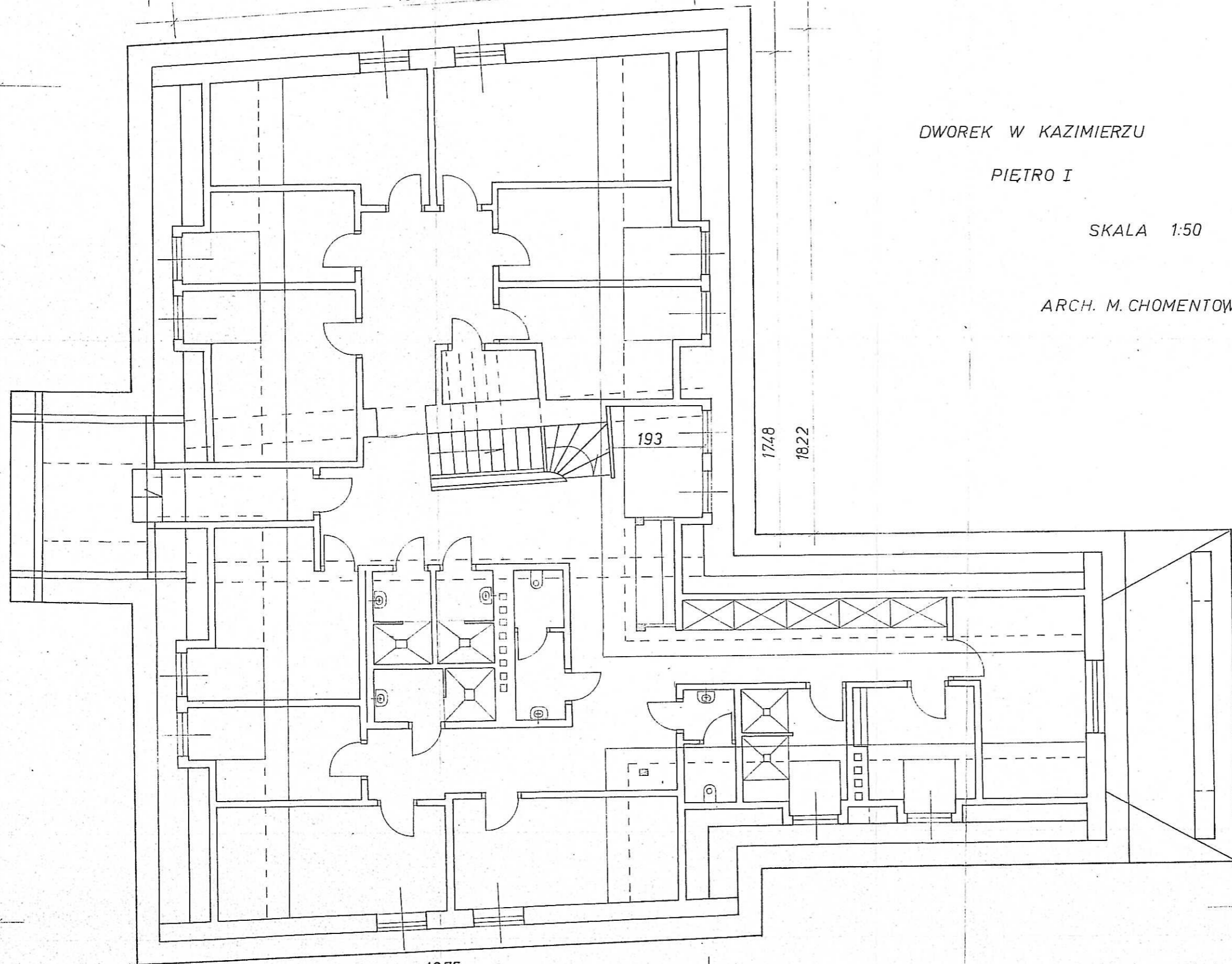
140

1075
1190

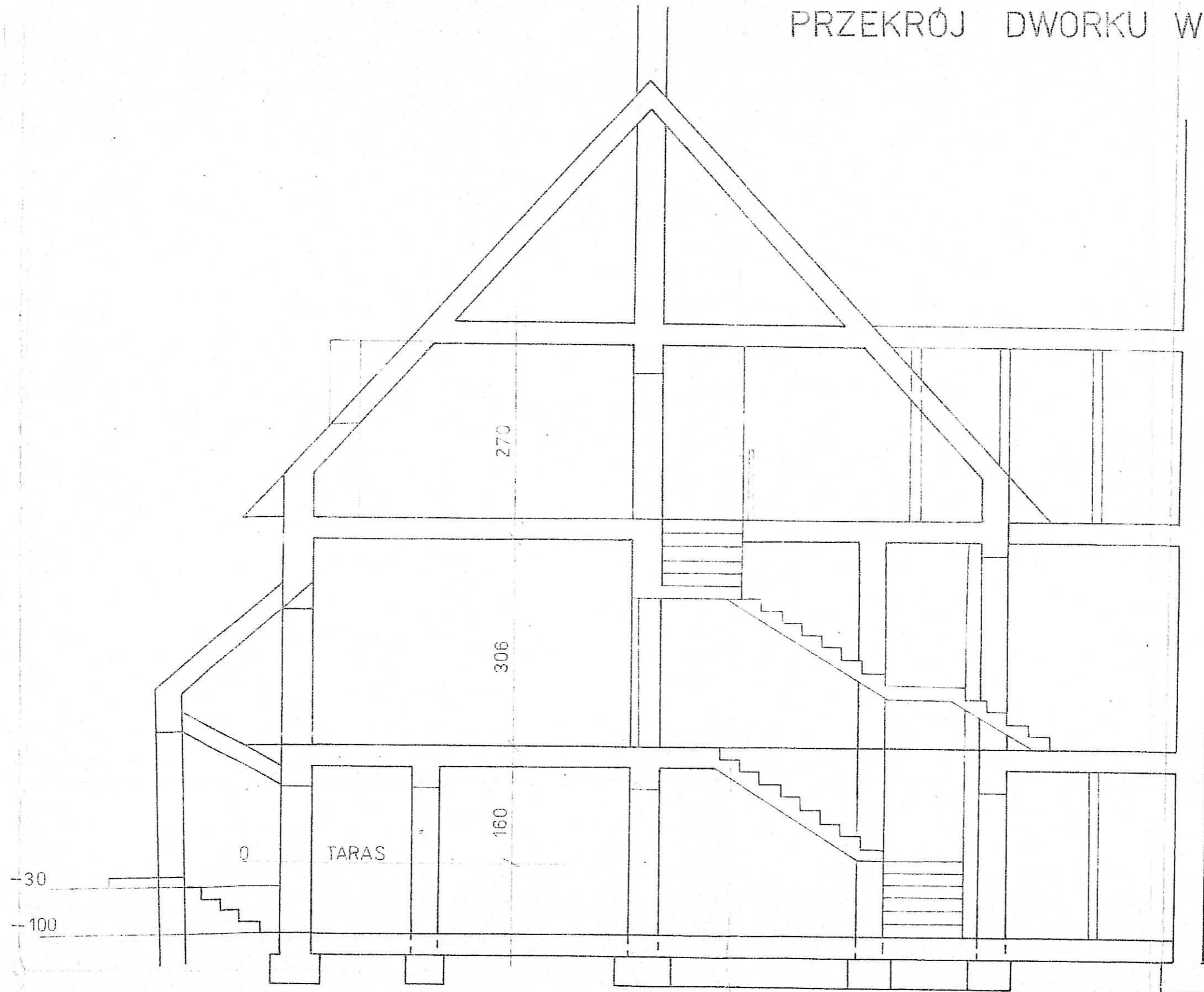
760

180

4045



PRZEKRÓJ DWORKU W KAZIMIERZU



SKALA 1:50

PROJEKTOWAŁA: ARCH. M. CHOMENTOWSKA
LUBLIN SIERPIEŃ 1980
RYSOWAŁA: *[Signature]*