

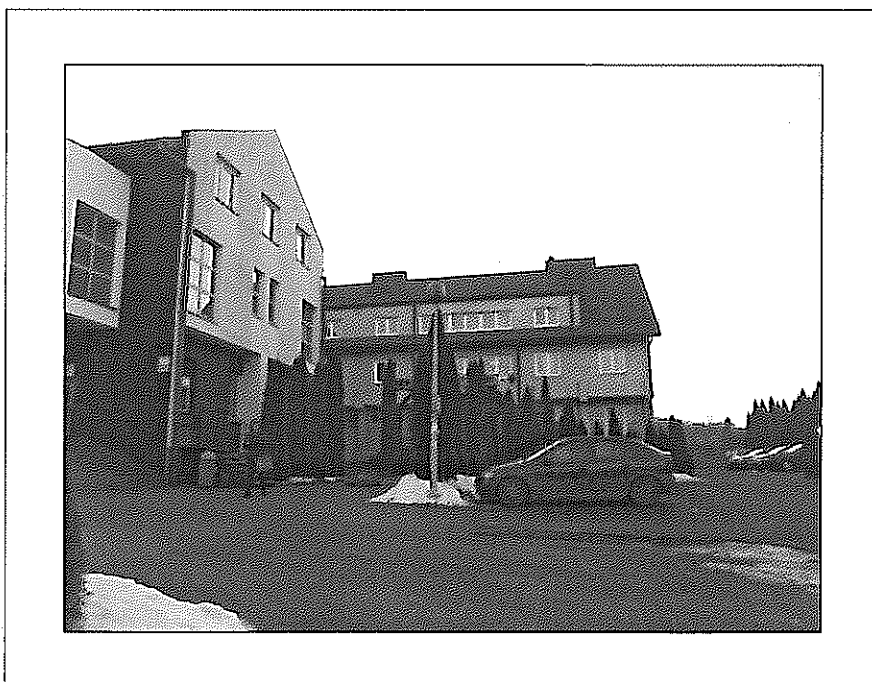
A.W.A. Maliszewscy
Wycena nieruchomości s.c.

20-002 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 7; tel/fax 81 534 26 88; tel. 81 442 36 36
www.wycena.lublin.pl, e-mail: info@wycena.lublin.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej
– lokalu użytkowego nr 2
Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II,

położonego w budynku przy ul. Lwowskiej 80 w Tomaszowie Lubelskim

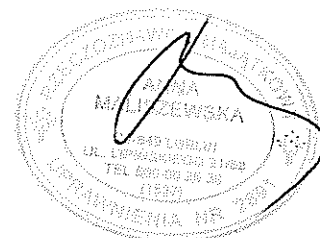


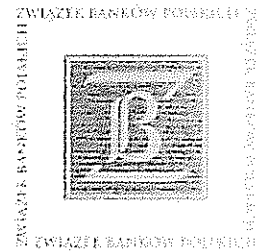
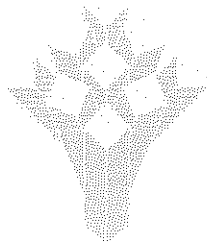
Opracowała:
Anna Maliszewska

Rzecznawca Majątkowy
Upr. UMiRM 2891

Recognised European Valuer
Certyfikat: REV-PL/PFVA/2013/59

Lublin, dn. 02.01.2014 r.





Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

oraz

Związek Banków Polskich

Potwierdza się, że

Pani

ANNA MALISZEWSKA

w dniu 24 maja 2011 roku
zdała egzamin z

Wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych

uzyskując certyfikat o numerze: 268/2011

Wynik egzaminu stanowi potwierdzenie poziomu wiedzy nabytej w trakcie szkolenia z zakresu *Wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych*, zorganizowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i Związek Banków Polskich. Zakres szkolenia jest zgodny ze standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych *Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności*, przyjętym przez Ministra Infrastruktury RP w dniu 4 stycznia 2010 roku. Egzamin został przeprowadzony z wykorzystaniem zasad obowiązujących w Systemie Standardów Kwalifikacyjnych w Bankowości Polskiej.

Krzysztof Pietraszkiewicz
Prezes
ZBP

Krzysztof Urbaniczyk
Prezydent
PFSRM

Warszawa, 24.05.2011 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres: Tomaszów Lubelski, ul. Lwowska 80, lok. użyt. nr 2, obręb 1 – Tomaszów Lubelski

Księga wieczysta:

ZA1T/00045689/2 – działka nr 107

ZA1T/00063655/7 – lokal użytkowy nr 2

Przeznaczenie w PZP:

Brak planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26.03.2010 r. obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski – działka nr ewid. 107 położona jest na terenach usług nauki.

Opis:

Nieruchomość lokalowa – lokal użytkowy nr 2 o powierzchni użytkowej 1981,34 m² wraz z udziałem wynoszącym 198134 / 323957 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (na podstawie księgi wieczystej Nr ZA1T/00063655/7), mieszczący się w czterokondygnacyjnym budynku, zlokalizowanym w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80. W skład przedmiotowego lokalu, zajmującego część kondygnacji piwnicy, parteru, I piętra i poddasza użytkowego, znajdują się pomieszczenia: 10 sal wykładowych, katedra, stołówka, kaplica, portiernia, szatnia, aula, pomieszczenia dla duszpasterstwa, chóru i Samorządu Studenckiego, dziekanat, dwa pokoje biurowe, 13 pokoi socjalnych i 9 łazienek.

W lokalu prowadzona jest działalność dydaktyczna w ramach Wydziału Zamiejscowego Nauk Prawnych i Ekonomicznych KUL. Stan techniczny lokalu dobry, standard wykończenia – współczesny, typowy dla prowadzonej działalności dydaktycznej.

Lokal położony w Tomaszowie Lubelskim w budynku przy ul. Lwowskiej 80, obręb 1 – Tomaszów Lubelski. Lokalizacja korzystna – w centrum miasta tuż przy głównej ulicy – Lwowskiej, w sąsiedztwie zabudowy usługowo-handlowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej, m.in.: szkoły, apteki, przychodnie. Dojazd i dostęp do nieruchomości dobry – uczęszczaną ulicą miejską, stanowiącą część drogi krajowej nr 17. W pobliżu zlokalizowane przestanki komunikacji autobusowej PKS, przed budynkiem urządzone miejsca parkingowe, podjazd dla osób niepełnosprawnych, szeroki chodnik.

Właściciel: osoba prawna

Cel wyceny:

Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:

3 963 000 zł netto – słownie: trzy miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych

Data sporządzenia operatu:

02.01.2014 r.

Data na którą określono wartość:

19.12.2013 r.

Rzeczoznawca majątkowy:

Anna Maliszewska REV
upr. UMiRM nr 2891



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> | 4 |
| 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 | 7 |
| 8 | Analiza i charakterystyka rynku | 7 |
| 8.1 | <i>Charakterystyka rynku</i> | 7 |
| 8.2 | <i>Analiza rynku</i> | 8 |
| 10 | Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny | 12 |
| 10.1 | <i>Określenie zbioru nieruchomości podobnych</i> | 12 |
| 10.2 | <i>Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag</i> | 12 |
| 10.3 | <i>Opis stopniowania cech</i> | 13 |
| 10.4 | <i>Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych</i> | 13 |
| 10.5 | <i>Opis nieruchomości przyjętych do porównania</i> | 14 |
| 10.6 | <i>Określenie wartości przedmiotu wyceny</i> | 15 |
| 11 | Wynik końcowy | 15 |
| 12 | Uzasadnienie wyniku i wnioski | 15 |
| 13 | Klauzule i zastrzeżenia | 16 |

1 Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal użytkowy nr 2 o powierzchni użytkowej 1981,34 m² wraz z udziałem wynoszącym 198134/323957 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, mieszczący się w czterokondygnacyjnym budynku zlokalizowanym w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie – na podstawie księgi wieczystej Nr ZAIT/00063655/7.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakresem swym wycena obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości lokalowej wg stanu i cen na datę wyceny.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim księga wieczysta Nr ZAIT/00063655/7.

2 Cel wyceny

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

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności - 5.5.2.: „Rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny i/lub odpowiednio wg stanu techniczno – użytkowego i zagospodarowania po zakończeniu jej zakładanego rozwoju i cen na dzień wyceny”.

3 Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne wyceny

Umowa o dzieło z dn. 12.12.2013 r. zawarta pomiędzy:

Katolickim Uniwersytetem Lubelskim Jana Pawła II, 20 – 950 Lublin, Al. Raławickie 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” – Rozdział I
- 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)
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności

4 Źródła danych o nieruchomości

- Księgi wieczyste Nr ZA1T/00063655/7, ZA1T/00045689/2
- Akt notarialny Rep. A Nr 1116/2001 – ustanowienie użytkowania
- Ewidencja gruntów i budynków – Tomaszów Lubelski
- Dokumentacja architektoniczno – budowlana
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 19.12.2013 r.
- Informacje o transakcjach sprzedaży podobnych lokali użytkowych oraz wykorzystanie banku informacji własnych
- Literatura i publikacje

5 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- | | |
|---|---------------|
| – data sporządzenia operatu | 02.01.2014 r. |
| – data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 19.12.2013 r. |
| – data na którą określono stan przedmiotu wyceny | 19.12.2013 r. |
| – data dokonania oględzin nieruchomości | 19.12.2013 r. |

6 Opis stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie:

- Księgi wieczystej KW Nr ZA1T/00063655/7 (protokół z badania w/w dokumentu z dn. 27.12.2013 r. w załączeniu)
- Aktu notarialnego Rep. A Nr 1116/2001 – ustanowienie użytkowania (kserokopia w/w dokumentu z dn. 05.03.2001 r., w załączeniu)

- Dane wynikające z księgi wieczystej Nr ZA1T/00063655/7

| Oznaczenie Księgi Wieczystej | |
|-------------------------------------|---|
| Numer księgi | ZA1T/00063655/7 |
| Oznaczenie Wydziału | Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Typ księgi | Lokal stanowiący odrębną nieruchomość |

| | |
|---|--|
| Dział I – Oznaczenie nieruchomości | |
| Położenie | Miejscowość: Tomaszów Lubelski |
| Oznaczenie – lokal | ul. Lwowska 80, lokal nr 2 Lokal niemieszkalny Opis: 26 pomieszczeń w piwnicy, 9 pomieszczeń na parterze, 35 pomieszczeń na I piętrze, 56 pomieszczeń na poddaszu Przyłączenie: KW / 00045689 / |
| Obszar | 1981,34 m ² |
| Komentarz do migracji | Lokal w budynku stojącym na działce nr 107, składający się z 26 pomieszczeń oznaczonych w rzucie piwnic: 015 – 040; 9 pomieszczeń oznaczonych w rzucie parteru: 38 – 46; 35 pomieszczeń oznaczonych w rzucie pierwszego piętra: 109 – 143; 56 pomieszczeń oznaczonych na rzucie poddasza: 201, 201b, 202, 203, 203b, 204 - 254. |
| Dział I – Spis praw związanych z własnością | |
| Udział związany z własnością lokalu | Udział 198134 / 323957 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali |
| Dział II – Własność | |
| Właściciel | Katolicki Uniwersytet Lubelski |
| Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia | |
| Wpisy | Ograniczone prawo rzeczowe: Nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony - na cele naukowo-dydaktyczne lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą oznaczonego nr 2 o powierzchni użytkowej 1981,34 m ² , znajdującego się w budynku stojącym na działce nr 107 o powierzchni 3929 m ² , położonej w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80 wraz z przynależnymi do niego prawami, na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego z siedzibą w Tomaszowie Lubelskim |
| Dział IV – Hipoteka – Brak wpisów | |

- Dane wynikające Aktu notarialnego Rep. A Nr 1116/2001 – ustanowienie użytkowania

Aktem notarialnym Rep. A Nr 1116/2001 z dnia 05.03.2001 r., na przedmiotowej nieruchomości lokalowej objętej KW nr 63655, stanowiącej własność Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, ustanowiono na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Tomaszowie Lubelskim nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony – na cele naukowo - dydaktyczne lokalu objętego w/w księgą wieczystą, oznaczonego nr 2 o pow. użyt. 1981,34 m² wraz z przynależnymi do niego prawami, mieszczącego się w budynku stojącym na działce nr 107 o pow. 3929 m² położonej w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80.

6.2 Stan techniczny – użytkowy

6.2.1 Lokalizacja

Lokal położony w Tomaszowie Lubelskim w budynku przy ul. Lwowskiej 80, obręb 1 – Tomaszów Lubelski. Lokalizacja korzystna – w centrum miasta tuż przy głównej ulicy – Lwowskiej, w sąsiedztwie zabudowy usługowo-handlowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej, m.in.: szkoły, apteki, przychodnie. Dojazd i dostęp do nieruchomości dobry – uczęszczaną ulicą miejską, stanowiącą część drogi krajowej nr 17. W pobliżu zlokalizowane przestanki komunikacji autobusowej PKS, przed budynkiem urządzone miejsca parkingowe, podjazd dla osób niepełnosprawnych, szeroki chodnik.

6.2.2 Opis budynku w którym znajduje się wyceniany lokal:

Budynek czterokondygnacyjny, z dwiema kondygnacjami nadziemnymi, piwnicą i poddaszem użytkowym o pierwotnej funkcji hotelowo – gastronomicznej (dawny zajazd „Lwów”). W 2001 r. części pomieszczeń budynku zaadaptowana do funkcji dydaktycznych. Obecnie w budynku mieszczą się dwa wyodrębnione samodzielne lokale użytkowe, zajmowane przez: Bank PKO S.A. oraz Wydział Zamiejscowy Nauk Prawnych i Ekonomicznych KUL. Budynek z 1985 r. wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem drewnianym krytym blachą trapezową ocynkowaną, wyposażony w pełne media sieciowe: en. el., wod., kan., gaz., tel.; c.o., c.w.u. – piec gazowy.

Dane konstrukcyjne budynku

Fundamenty – brak danych,
Ściany piwnic – brak danych,
Ściany zewnętrzne – cegła pełna,
Ściany wewnętrzne – cegła pełna,
Ścianki działowe wewnętrzne – brak danych (prawdopodobnie płyty gipsowo-kartonowe),
Stropy – Kleina oraz płyty żelbetowe,
Więźba dachowa – konstrukcja drewniana krokwiowo-kleszczowa,
Dach – pokrycie blacha trapezowa ocynkowana,
Stolarka okienna – PCV, drewniana,
Stolarka drzwiowa – drewniana.

6.2.3 Opis lokalu

Wyceniany lokal użytkowy nr 2 o powierzchni użytkowej 1981,34 m² wraz z udziałem wynoszącym 198134 / 323957 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, mieści się w budynku zlokalizowanym w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80.

W skład przedmiotowego lokalu, zajmującego część kondygnacji piwnicy, parteru, I piętra i poddasza znajdują się pomieszczenia:
- 10 sal wykładowych, 4 katedry, stolówka, kaplica, portiernia, szatnia, aula, pomieszczenia dla duszpasterstwa, chóru i Samorządu Studenckiego, dziekanat dwa pokoje biurowe, 13 pokoi socjalnych, 9 łazienek.

W lokalu prowadzona jest działalność dydaktyczna w ramach Wydziału Zamiejscowego Nauk Prawnych i Ekonomicznych KUL.

Standard wykończenia lokalu – współczesny typowy dla prowadzonej działalności dydaktycznej - w zależności od przeznaczenia pomieszczeń:

- ściany: farba emulsyjna, na korytarzach - lamperie, w sanitariatach - glazura;
- podłogi: płytki gresowe i terakota w pomieszczeniach sanitarnych, pom. gospodarczych, ciągach komunikacyjnych; wykładziny dywanowe, panele, klepka w pomieszczeniach administracyjnych i dydaktycznych;
- sufity: podwieszane modułowe, gipsowo-kartonowe oraz konstrukcyjne –z wbudowanym oświetleniem i wentylacją;
- stolarka okienna: cz. PCV, cz. drewniana,
- stolarka drzwiowa: drewniana.

Stan techniczny i standard wykończenia lokalu:

Na podstawie oględzin nieruchomości określam stan techniczny lokalu jako dobry, standard wykończenia – współczesny, typowy dla prowadzonej działalności dydaktycznej. Nie zaobserwowano wyraźnych oznak zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych.

7 Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Brak planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/429/2010 Rady Miasta Tomaszów Lubelski z dnia 26.03.2010 r. obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski – działka nr ewid. 107 położona jest na terenach usług nauki.

8 Analiza i charakterystyka rynku

- *Okres badania cen:* 2011 - 2013
- *Obszar rynku:* województwo lubelskie
- *Rodzaj rynku:* transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji oświatowej, biurowej i usługowej

8.1 Charakterystyka rynku

- **Tomaszów Lubelski** to miasto powiatowe w województwie lubelskim, na Roztoczu Środkowym, w południowo – wschodniej jego części, liczące ok. 19 tys. mieszkańców.
- Zlokalizowane jest w odległości ok. 120 km na południowy wschód od Lublina, 25 km od przejścia granicznego z Ukrainą w Hrebennem i ok. 90 km od Lwowa.
- Miasto jest bazą wypadową na Roztocze, które ze względu na uwarunkowania naturalne jest terenem atrakcyjnym turystycznie, znanym jednak głównie przez mieszkańców Lubelszczyzny.
- Pod koniec 2013 r. wg danych GUS stopa bezrobocia w Polsce wyniosła ok. 13%, w województwie lubelskim ok. 14% a w powiecie tomaszowskim 15,5 %. Obserwuje się migrację ludności z mniejszych miast do większych ośrodków oraz za granicę.
- Ceny lokali mieszkalnych w tym mieście wahają się w przedziale 3500 – 3800 zł/m² na rynku pierwotnym oraz 2800 – 3500 zł/m² na rynku wtórnym.
- Na rynku sporadycznie można spotkać transakcje sprzedaży działek przeznaczonych pod budownictwo usługowe, ich ceny za 1m² wahały się w granicach 200 – 240 zł m² za obiekty położone na obrzeżach miasta. Transakcji sprzedaży działek niezabudowanych w centrum nie zanotowano.

8.2 Analiza rynku

Wycenianą nieruchomość stanowi lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 1981,34 m² o funkcji oświatowej – wyższej uczelni. Nieruchomość zlokalizowana jest przy głównej ulicy miasta, w jego centrum.

Mimo formy władania – tj. lokalu użytkowego stanowiącego odrębną nieruchomość, obiekt de facto stanowi oddzielne skrzydło budynku 2-lokalowego. Ma bardzo dużą powierzchnię (prawie 2000 m²) i fizycznie nie jest podobny do typowych lokali użytkowych, które zazwyczaj mają znacznie mniejszą powierzchnię.

Funkcjonalność nieruchomości pozwala na wykorzystanie jej również jako obiekt biurowo – usługowy.

- Analizę rynku rozpoczęto od badania transakcji sprzedaży przeprowadzonych w ostatnich latach na terenie miasta Tomaszów Lubelski.
- Z uwagi na fakt, iż jest to stosunkowo niewielki rynek nieruchomości nie zanotowano ani jednej transakcji obiektu o podobnych parametrach do wycenianego.
- Lokale użytkowe sprzedawane są sporadycznie, istnieje znaczny popyt na takie nieruchomości i bardzo mała ich podaż. Na rynku pierwotnym sprzedawane są za ok. 4500 zł/m².
- Transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi i usługowymi dotyczyły one przede wszystkim budynków mniejszych lub w znacznie gorszym stanie technicznym. Zanotowano jedną transakcję sprzedaży szkoły, jednak jej stan techniczny – do kapitalnego remontu oraz położenie - na obrzeżach miasta wykluczają ją jako ewentualną nieruchomość podobną.

Poniżej przykłady transakcji z rynku lokalnego:

| Lp. | Nr Rep. | Data | Adres | Pow. dz. (m ²) | Pow. uż. bud. (m ²) | Charakterystyka budynku | Cena trans. w zł | Cena jedn. w zł |
|-----|-----------|------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|------------------|-----------------|
| 1 | 2496/2013 | 2013.05.16 | Tomaszów Lubelski, ul. Wyspiańskiego | 1271 | 448 | Nieruchomość zabudowana murem 2-kondygn. budynkiem usługowym o pow. uż. 448 m ² , dach drewniany kryty blachą trapezową. Budynek w trakcie remontu i rozbudowy. Działka zagospodarowana, podjazd i plac utwardzony płytami betonowymi, uzbrojona, ogrodzona, posiada dostęp do drogi publicznej | 740 000 | 1 651,80 |
| 2 | 2342/2013 | 2013.04.10 | Tom. Lub., ul. Lwowska | 752 | 344 | Nieruchomość zabudowana murem 2-kondygn. budynkiem usługowo-handlowym o pow. zab. 216 m ² , pow. uż. 344 m ² , dach drewniany kryty blachą. Budynek wymaga kapitalnego remontu. Działka o kształcie wąskiego prostokąta zlokalizowana bezpośrednio przy ul. Lwowskiej, w sąsiedztwie zabudowy handl.-usług. | 250 000 | 726,74 |
| 3 | 7546/2011 | 2011.12.22 | Tom. Lub., ul. Łaszczowiecka | 4097 | 784,91 | Nieruchomość zabudowana budynkiem szkoły o pow. uż. 784,91 m ² , wymagającego generalnego remontu. Działka zlokalizowana na obrzeżach miasta, posiada dostęp do drogi publicznej, zagospodarowana – ogrodzona, place utwardzone płytami betonowymi | 696 900 | 887,87 |
| 4 | 7532/2011 | 2011.11.14 | Tom. Lub., ul. Łaszczowiecka | 1108 | 200 | Nieruchomość zabudowana wolnostojącym murem parterowym budynkiem handlowo-usługowym o pow. uż. 200 m ² , krytym blachą. Działka zagospodarowana, utwardzona trylinką (w złym stanie technicznym), ogrodzona. Sąsiedztwo – zabudowa handl.-usług. i przemysłowa | 398 540 | 1 992,70 |

- Ceny za najem lokali użytkowych na terenie miasta wahają się w granicach 25–70 zł/m² miesięcznie. Najwyższe ceny są za lokale położone wzdłuż głównej ulicy Lwowskiej. Najwyższą i utrzymującą się od dłuższego czasu na jednakowym poziomie uzyskuje się za powierzchnie w Galerii Rynek (100 zł/ m² miesięcznie). Nie zanotowano czynszów najmu tak dużych powierzchni o podobnej funkcji jak wyceniana nieruchomość.
- Po wnikliwej analizie rynku ustalono, iż należy rozszerzyć obszar badania transakcji sprzedaży nieruchomości na inne miasta powiatowe w województwie lubelskim.
- Na rynku regionalnym w badanym okresie nie zanotowano ani jednej transakcji nieruchomości zabudowanej budynkiem o funkcji szkoły. W 2010 roku miała miejsce w Krasnymstawie pojedyncza taka transakcja:

| Data | Nr Rep. A | Adres | Pow. działki m ² | Pow. użyt. m ² | Cena trans. netto zł | Cena jedn. zł | Forma władania | Opis |
|------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|--|
| 2010-12-16 | 7540/2010 | Krasnystaw ul. Odrodzenia | 4 474 | 849 | 983 606 | 1 158,55 | użytkowanie wieczyste | Nieruchomość budynkowa zabudowana murem budynkiem szkoły (p.u. 849 mkw). Obiekt 2-kondygnacyjny z salą gimnastyczną, częściowo podpiwniczony. Budynek nowy kilkuletni z 2000 r. (z usterkami budowlanymi), kryty blachodachówką z pełnym wyposażeniem w media. Stan techniczny dobry (gorszy). Teren nieruchomości ogrodzony, w części utwardzony. Lokalizacja na terenie osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne poza strefą centralną, w bliskim jej sąsiedztwie. |

- W badanym okresie 2011 – 2013 zanotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości o funkcji porównywalnej, tj. biurowej i usługowo – biurowej. Ich ceny kształtowały się w przedziale 1100 – 2800 zł/m².

| Data | Nr Rep. A | Adres | Pow. działki m ² | Pow. użyt. budynku m ² | Cena trans. netto zł | Cena jedn. zł | Opis |
|------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|--|
| 2012-03-19 | 1126/2012 | Bilgoraj, ul. 3-go Maja | 2886 | 1094 | 1 778 000 | 1 625,23 | Nieruchomość zabudowana 2 budynkami murem, funkcja - służba zdrowia, podpiwniczenie częściowe, ilość kondygnacji - 3 stan techniczny budynków dobry, działka częściowo ogrodzona, posiada dostęp do ulic miejskich z trzech stron. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, PZP: tereny komercyjno-wytwórcze. |

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego nr 2
zlokalizowanego w Tomaszowie Lubelskim, przy ul. Lwowskiej 80

| | | | | | | | |
|------------|-----------|--|-------|--------|-----------|----------|---|
| 2011-10-20 | 4286/2011 | Biała Podlaska, ul. Francuska | 1 053 | 560 | 1 100 000 | 1 964,29 | zabudowana budynkiem handlowo-usługowym, wybudowanym w 1999 roku i wyremontowany w ostatnich latach, użytkowany jako sklep spożywczy, budynek parterowy, z poddaszem użytkowym, stan techniczny dobry. Ściany murowane, ocieplone. Lokalizacja jest dość korzystna, przy głównej ulicy osiedla. Stolarka drzwiowa i okienna – stan bardzo dobry. Więźba dachowa – drewniana, kryta blachodachówką. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociąg publiczny, kanalizację telefoniczną, ogrzewanie c.o., gazową. Powierzchnia działki wynosi 1053 m ² . Cena transakcyjna wynosi 1.100.000 zł. Plac przy budynku utwardzony kostką brukową. Dojazd drogą asfaltową z chodnikami. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 306 m ² . Plan miejscowy – MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług. |
| 2011-09-15 | 3694/2011 | Radzyn Podlaski, ul. Warszawska | 1 342 | 1 023 | 1 200 000 | 1 173,02 | Nieruchomość gruntowa zabudowana 2-kondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem biurowym (p.u. 942 mkw, kub. 5222 m ³) oraz budynkiem siłowni (p.u. 81 mkw, kub. 300 m ³) z dobudówką. Obiekt przedwojenny murowany z cegły, dach kryty blachą. Standard wykończenia niski – do remontu. Stan techniczny średni. Teren ogrodzony, w części utwardzony. Lokalizacja w strefie centralnej miasta. PZP – usługi centrum. |
| 2011-05-20 | 990/2011 | Parczew, ul. 11 Listopada | 1 779 | 616,11 | 1 750 000 | 2 840,40 | zabudowana budynkiem usługowym z przeznaczeniem na przychodnię zdrowia, wybudowanym około 1959 roku, budynek piętrowy, w połowie podpiwniczony, stan techniczny dobry. Ściany murowane, otynkowane. Lokalizacja jest dość korzystna, przy głównej ulicy miasta. Stolarka drzwiowa i okienna – stan dobry. Więźba dachowa – drewniana, kryta papą. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociąg publiczny, kanalizację telefoniczną, ogrzewanie c.o. Powierzchnia działki wynosi 1779 m ² . Cena transakcyjna netto wynosi 1.750.000 zł. Plac przy budynku w części utwardzony betonem lany na budowie. Dojazd drogą asfaltową z chodnikami. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 340 m ² . Sprzedana w przetargu przez Gminę Parczew. Plan miejscowy – pod usługi zdrowia. |
| 2011-01-17 | 191/2011 | Biała Podlaska ul. Kossaka – Jana Pawła II | 1 987 | 731,90 | 921 000 | 1 258,37 | Nieruchomość gruntowa zabudowana 2-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym (p.z. 477 mkw, p.u. 731,90 mkw) w zabudowie wolnostojącej, bez podpiwniczenia. Stan techniczny dobry. Ściany zewnętrzne ocieplone, dach wielo-połaciowy kryty gontem bitumicznym. W poziomie parteru część handlowa, na piętrze biurowa. Wyposażony w instalacje elektryczną, telefon, wod-kan i co. Teren przed budynkiem utwardzony kostką brukową, od tyłu ogrodzony. Sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – teren osiedla. |
| 2012-04-02 | 1397/2012 | Biłgoraj, ul. Lubelska | 488 | 856 | 2 275 500 | 2 658,29 | 3-kondygnacyjny budynek w zabudowie szeregowej z l. 80. XX w, po kapitalnym remoncie elewacji i dachu, wymianie instalacji, o funkcji biurowo - usługowej. Wykończenie średnie - schody lastrykowe, brak dostosowania dla osób niepełnosprawnych. Lokalizacja przy ulicy o dużym natężeniu ruchu, dach kryty papą, budynek murowany. Sąsiedztwo - zabudowa mieszkaniowa i usługowa, atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta, przy ulicy o dość dużym natężeniu ruchu. |

| | | | | | | | |
|------------|-----------|--------------------------|-------|--------|-----------|----------|--|
| 2012-12-21 | 7427/2012 | Puławy, ul. Kollątaja | 3 080 | 784,00 | 1 182 500 | 1 508,29 | Budynek biurowy o pow. użytkowej 784 m ² , pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna. Stan techniczny średni, standard przeciętny, typowy dla l. 80. - 90. XX w. |
|------------|-----------|--------------------------|-------|--------|-----------|----------|--|

Poziom cen uzależniony jest głównie od:

- wielkości miasta, jego, atrakcyjności i aktualnej koniunktury, poziomu bezrobocia,
- lokalizacji względem centrum i głównych arterii komunikacyjnych,
- funkcjonalności obiektu, możliwości jego wykorzystania,
- powierzchni użytkowej,
- stanu technicznego i standardu wykończenia.

9 Sposób wyceny

9.1 Rodzaj określonej wartości

W operacie szacunkowym określono **wartość rynkową** nieruchomości.

9.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Uwzględniając dostępność danych o zawartych transakcjach sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym oraz analizując czynsze najmu podobnych nieruchomości – ustalono, iż wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określona zostanie **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,
- lokalizacja, sąsiedztwo, dojazd,
- powierzchnia użytkowa,
- atrakcyjność nieruchomości i stan techniczny budynku,
- funkcjonalność i wyposażenie budynku,
- możliwość parkowania oraz 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

Zbiór nieruchomości porównawczych w załączeniu do opracowania

$C_{min} = 1\,173,02\text{ zł}$, $C_{max} = 2\,840,40\text{ zł}$, $\Delta C = 1\,667,38\text{ zł}$, mediana ok. 1700 zł/m^2

10.2 Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag

Na podstawie obserwacji i stałego monitorowania rynku, dostępnych danych o cenach transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych oraz badań marketingowych środowiskowych, biur pośrednictwa i wywiadów z przeprowadzonych z klientami dotyczącymi preferencji nabywców na przedmiotowym rynku, a także cen ofertowych ustalono udział poszczególnych cech nieruchomości mających wpływ na cenę wg niżej zawartego podziału:

| Lp. | Cecha rynkowa | Waga cechy w % |
|-----|--|----------------|
| 1 | Położenie ogólne | 20 |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | 15 |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | 15 |
| 4 | Funkcja budynku | 15 |
| 5 | Stan techniczny budynku i standard wykończenia | 20 |
| 6 | Możliwość parkowania | 10 |
| 7 | Forma władania | 5 |
| | <i>Razem</i> | <i>100%</i> |

10.3 Opis stopniowania cech charakteryzujących wycenianą nieruchomość i nieruchomości z próbki reprezentatywnej

| Lp | Cecha rynkowa | Stopień | Opis |
|----|--|---------------|--|
| 1 | Położenie ogólne | korzystnie | Miasto powiatowe lub na prawach powiatu, powyżej 40 tys. mieszkańców |
| | | przeciętnie | Miasto powiatowe, 20 – 40 tys. mieszkańców |
| | | niekorzystnie | Miasto powiatowe, poniżej 20 tys. mieszkańców |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | korzystnie | Ścisłe centrum miasta |
| | | przeciętnie | Główna ulica w pewnej odległości od centrum miasta |
| | | niekorzystnie | Pozostałe |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | korzystnie | Poniżej 700 m ² |
| | | przeciętnie | 700 – 1500 m ² |
| | | niekorzystnie | Powyżej 1500 m ² |
| 4 | Funkcja budynku | korzystnie | Handlowo-usługowa lub służba zdrowia |
| | | przeciętnie | Usługowo-biurowa |
| | | niekorzystnie | Oświatowa |
| 5 | Stan techniczny budynku i standard wykończenia | korzystnie | Budynek po remoncie w ostatnim dziesięcioleciu, stan dobry |
| | | przeciętnie | Budynek w dobrym stanie technicznym, standard przeciętny, typowy dla lat 90-tych XX w. |
| | | niekorzystnie | Budynek wymaga remontu |
| 6 | Możliwość parkowania | korzystnie | Duży parking, brak utrudnień |
| | | przeciętnie | Kilka miejsc parkingowych przed budynkiem |
| | | niekorzystnie | Parkowanie przy ulicy, brak parkingu |
| 7 | Forma władania | korzystnie | Własność |
| | | niekorzystnie | Użytkowanie wieczyste |

10.4 Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

| Lp | Cecha rynkowa | Stopień | Opis |
|----|--|---------------|--|
| 1 | Położenie ogólne | przeciętnie | Miasto powiatowe ok. 20 tys. mieszkańców |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | korzystnie | Ścisłe centrum miasta |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | niekorzystnie | 1981,34 m ² |
| 4 | Funkcja budynku | niekorzystnie | Oświatowa |
| 5 | Stan techniczny budynku i standard wykończenia | korzystnie | Budynek po remoncie w ostatnim dziesięcioleciu, stan dobry |
| 6 | Możliwość parkowania | korzystnie | Duży parking, brak utrudnień |
| 7 | Forma władania | korzystnie | Własność |

10.5 Opis nieruchomości przyjętych do porównania

A. Rep. 1126/2012 transakcja z dn. 19.03.2012 r., Biłgoraj, ul. 3-go Maja,
 $C_{trans.} = 1\,778\,000\text{ zł}$, $C_j = 1\,625,23\text{ zł/m}^2$

| Lp | Cecha rynkowa | Stopień | Opis |
|----|--|-------------|--|
| 1 | Polożenie ogólne | przeciętnie | Miasto powiatowe, ok. 27 tys. mieszkańców |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | przeciętnie | Główna ulica w pewnej odległości od centrum miasta |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | przeciętnie | 1094 m ² |
| 4 | Funkcja budynku | korzystnie | Służba zdrowia |
| 5 | Stan techniczny budynku i standard wykończenia | przeciętnie | Budynek w dobrym stanie technicznym, standard przeciętny, typowy dla lat 90-tych XX w. |
| 6 | Możliwość parkowania | korzystnie | Duży parking, brak utrudnień |
| 7 | Forma władania | korzystnie | Własność |

B. Rep. Nr 1397/2012 z dnia 02.04.2012 r., Biłgoraj, ul. Lubelska,
 $C_{trans.} = 2\,275\,500\text{ zł}$, tj. $C_{jedn.} = 2\,658,29\text{ zł/m}^2$

| Lp | Cecha rynkowa | Stopień | Opis |
|----|--|---------------|--|
| 1 | Polożenie ogólne | przeciętnie | Miasto powiatowe, ok. 27 tys. mieszkańców |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | korzystnie | Ścisłe centrum miasta |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | przeciętnie | 856 m ² |
| 4 | Funkcja budynku | przeciętnie | Usługowo-biurowa |
| 5 | Stan techniczny budynku i standard wykończenia | przeciętnie | Budynek w dobrym stanie technicznym, standard przeciętny, typowy dla lat 90-tych XX w. |
| 6 | Możliwość parkowania | niekorzystnie | Parkowanie przy ulicy, brak parkingu |
| 7 | Forma władania | niekorzystnie | Użytkowanie wieczyste |

C. Rep. Nr 7427/2012 z dnia 21.12.2012 r., Puławy, ul. Kółkątaja,
 $C_{trans.} = 1\,182\,500\text{ zł}$, tj. $C_{jedn.} = 1\,508,29\text{ zł/m}^2$

| Lp | Cecha rynkowa | Stopień | Opis |
|----|--|---------------|---|
| 1 | Polożenie ogólne | korzystnie | Miasto powiatowe, ok. 50 tys. mieszkańców |
| 2 | Lokalizacja szczegółowa | niekorzystnie | Pozostałe |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | przeciętnie | 784 m ² |
| 4 | Funkcja budynku | przeciętnie | Usługowo-biurowa |
| 5 | Stan techniczny budynku i standard wykończenia | niekorzystnie | Budynek wymaga remontu |
| 6 | Możliwość parkowania | korzystnie | Duży parking, brak utrudnień |
| 7 | Forma władania | niekorzystnie | Użytkowanie wieczyste |

10.6 Określenie wartości przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości

(na podstawie załączonej tabeli wyceny)

$$W_N = 1\,981,34 \text{ m}^2 \times 2\,000,08 \text{ zł/m}^2 = 3\,962\,838,51 \text{ zł} \approx \underline{\underline{3\,963\,000 \text{ zł}}}$$

11 Wynik końcowy

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej
- lokalu użytkowego nr 2 o pow. użyt. 1 981,34 m²,

zlokalizowanej w budynku przy ul. Lwowskiej 80 w Tomaszowie Lubelskim

(Wydział Zamiejscowy Nauk Prawnych i Ekonomicznych
Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II)

W_N = 3 963 000 zł

Słownie: trzy miliony dziewięćset sześćdziesiąt trzy tysiące zł

12 Uzasadnienie wyniku i wnioski

- Wyliczona wartość rynkowa – 2000,08 zł/m², tj. w przybliżeniu **3 963 000 zł** zważywszy przede wszystkim na:

- poziom cen ($C_{min.} = 1\,173,02 \text{ zł/m}^2$, $C_{max.} = 2\,840,40 \text{ zł/m}^2$, mediana ok. 1700zł/m²,
- położenie – przy głównej ulicy miasta, w centrum,
- dużą powierzchnię użytkową, tj. 1981,34 m²,
- dobry standard wykończenia z niewielkim zużyciem technicznym i średnim zużyciem funkcjonalnym (aktualnie wykorzystywana jako szkoła wyższa),
- dogodne parkowanie i inne cechy nieruchomości

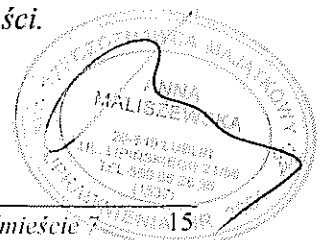
stanowi najbardziej prawdopodobną ceną do osiągnięcia na rynku nieruchomości.

- Uwzględniając cechy nieruchomości oraz ceny, uważam, że przedmiotowa nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

W najbliższym czasie, z uwagi na przewidywany wzrost podaży nieruchomości podobnych (likwidacja wydziałów KUL w Tomaszowie Lubelskim) oraz w związku z tym również spadek atrakcyjności lokalizacji, może nastąpić spadek wartości nieruchomości.

- Przewiduję możliwość przeprowadzenia transakcji sprzedaży w terminie 1,5 roku – 3 lat od momentu wystawienia przy zachowaniu prawideł wolnego rynku.

stanowi najbardziej prawdopodobną ceną do osiągnięcia na rynku nieruchomości.



• W księdze wieczystej Nr ZA1T/00063655/7 przedmiotowej nieruchomości lokalowej, w dziale III – *Prawa, roszczenia i ograniczenia*, widnieje wpis - **Ograniczone prawo rzeczowe: Nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony - na cele naukowo-dydaktyczne lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą oznaczonego nr 2 o powierzchni użytkowej 1981,34 m², znajdującego się w budynku stojącym na działce nr 107 o powierzchni 3929 m², położonej w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80 wraz z przynależnymi do niego prawami, na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego z siedzibą w Tomaszowie Lubelskim.**

- Granice lokalu oznaczono na załączonym do opracowania rzucie kolorem żółtym
- Pomieszczenia przynależne do wycenianego lokalu przyjęto na podstawie rzutów udostępnionych przez Zleceniodawcę, nie otrzymałam załącznika jak w zapisie w KW, tj. w komentarzu do migracji z wyspecyfikowanymi pomieszczeniami

| | |
|-----------------------|---|
| Komentarz do migracji | Lokal w budynku stojącym na działce nr 107, składający się z 26 pomieszczeń oznaczonych w rzucie piwnic: 015 – 040; 9 pomieszczeń oznaczonych w rzucie parteru: 38 – 46; 35 pomieszczeń oznaczonych w rzucie pierwszego piętra: 109 – 143; 56 pomieszczeń oznaczonych na rzucie poddasza: 201, 201b, 202, 203, 203b, 204 - 254. |
|-----------------------|---|

13 Klauzule i zastrzeżenia

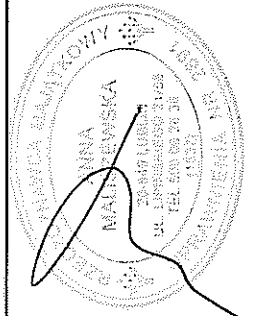
- ✓ Wyceniona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatku VAT.
- ✓ Wycenę opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez zleceniodawcę.
- ✓ Zakłada się, iż autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające 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.
- ✓ Opinia rzeczoznawcy w kwestii udzielenia kredytu ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.
- ✓ Operat sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Tabele

1. Tabela wyceny
2. Zbiór nieruchomości porównawczych

Tabela wyceny

| Cecha | Waga cechy w % | Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą | Parametry cech nieruchomości porównywalnej A w stosunku do nieruchomości wycenianej | Parametry cech nieruchomości porównywalnej B w stosunku do nieruchomości wycenianej | Parametry cech nieruchomości porównywalnej C w stosunku do nieruchomości wycenianej | ΔC | Poprawki w zł | | |
|--|----------------|--|---|---|---|----|----------------|---------|---------|
| | | | | | | | Zakres kwotowy | A | B |
| Adres | | Tomaszów Lubelski, ul. Lwowska 80 | Biłgoraj, ul. Lubelska | Putów, ul. Koltaję | | | | | |
| Cena transakcyjna netto w zł | | * | 1 778 800 | 2 275 500 | 1 182 500 | | | | |
| Cena jednostkowa (zł/m ²) | | * | 1 625,23 | 2 658,29 | 1 508,29 | | | | |
| Data transakcji | | 12.2013 | 03.2012 | 04.2012 | 12.2012 | | | | |
| Cena poprawiona ze względu na upływ czasu 0%/m-c | | | 1 625,23 | 2 658,29 | 1 508,29 | | | | |
| Położenie ogólne | 20% | przeciętnie | przeciętnie | przeciętnie | korzystnie | | 0,00 | 0,00 | -166,74 |
| Lokalizacja szczegółowa | 15% | korzystnie | przeciętnie | korzystnie | niekorzystnie | | 250,11 | 0,00 | 250,11 |
| Powierzchnia użytkowa | 15% | 1981,34 niekorzystnie | 1094,00 przeciętnie | 856,00 przeciętnie | 784,00 przeciętnie | | 250,11 | -125,1 | -125,05 |
| Funkcja budynku | 15% | niekorzystnie | korzystnie | przeciętnie | przeciętnie | | 250,11 | -125,05 | -125,05 |
| Stan techniczny i standard | 20% | korzystnie | przeciętnie | przeciętnie | niekorzystnie | | 333,48 | 166,74 | 166,74 |
| Możliwość parkowania | 10% | korzystnie | korzystnie | niekorzystnie | korzystnie | | 166,74 | 0,00 | 166,74 |
| Forma władania | 5% | korzystnie | korzystnie | niekorzystnie | niekorzystnie | | 83,37 | 0,00 | 83,37 |
| Zagospodarowanie działki | * | NL | 2886 | 488 | 3080 | | * | * | * |
| Powierzchnia działki | * | własność | własność | własność | własność | | * | * | * |
| SUMA | | | | | | | | | |
| Cena poprawiona w zł/m ² | 100% | | 1 541,86 | 2 699,98 | 1 758,41 | | | -83,4 | 250,1 |
| Srednia jednostkowa cena (zł/m ²) | | | | 2 000,08 zł | | | | | |
| Wartość nieruchomości | | | | 3 962 838,51 zł | | | | | |
| Po zaokrągleniu: | | | | 3 963 000 zł | | | | | |



Zbiór nieruchomości porównawczych

| Data | Nr Rep. A | Adres | Pow. działki w m ² | Pow. użyt. w m ² | Cena trans. netto w zł | Cena jedn. w zł | Forma wladania | Opis |
|------------|-----------|---|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|---|
| 2012-03-19 | 1126/2012 | Biłgoraj, ul. 3-go Maja | 2886 | 1094 | 1 778 000 | 1 625,23 | własność | Nieruchomość zabudowana 2 budynkami murowanymi, funkcja - służba zdrowia, podpiwniczenie częściowe, ilość kondygnacji - 3 stan techniczny budynków dobry, działka częściowo ogrodzona, posiada dostęp do ulic miejskich z trzech stron. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, PZP: tereny komercyjno-wytwórcze. |
| 2011-10-20 | 4286/2011 | Biała Podlaska, ul. Francuska | 1053 | 560,00 | 1 100 000 | 1 964,29 | własność | Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo-usługowym, wybudowanym w 1999 roku i wyremontowany w ostatnich latach, użytkowany jako sklep spożywczy, budynek parterowy, z poddaszem użytkowym, stan techniczny dobry. Ściany murowane, ocieplone. Lokalizacja jest dość korzystna, przy głównej ulicy osiedla. Stoiarka drzewiowa i okienna - stan bardzo dobry. Więźba dachowa - drewniana, kryta blachodachówką. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociąg publiczną, kanalizację telefoniczną, ogrzewanie c.o., gazową. Powierzchnia działki wynosi 1053 m ² . Cena transakcyjna wynosi 1 100 000 zł. Plac przy budynku utwardzony kostką brukową. Dojazd drogą asfaltową z chodnikami. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 306 m ² . Plan miejscowy - MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług. |
| 2011-09-15 | 3694/2011 | Radzyn Podlaski, ul. Warszawska | 1342 | 1 023,00 | 1 200 000 | 1 173,02 | własność | Nieruchomość gruntowa zabudowana 2-kondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem biurowym (p.u. 942 mkw, kub. 5222 m ³) oraz budynkiem silowni (p.u. 81 mkw, kub. 300 m ³) z dobudową. Obiekt przedwojenny murowany z cegły, dach kryty blachą. Standard wykończenia niski - do remontu. Stan techniczny średni. Teren ogrodzony, w części utwardzony. Lokalizacja w strefie centralnej miasta. PZP - usługi centrum. |
| 2011-05-20 | 990/2011 | Parczew, ul. 11 Listopada | 1779 | 616,11 | 1 750 000 | 2 840,40 | własność | Nieruchomość zabudowana budynkiem usługowym z przeznaczeniem na przychodnię zdrowia, wybudowanym około 1959 roku, budynkiem piętrowym, w połowie podpiwniczony, stan techniczny dobry. Ściany murowane, otynkowane. Lokalizacja jest dość korzystna, przy głównej ulicy miasta. Stoiarka drzewiowa i okienna - stan dobry. Więźba dachowa - drewniana, kryta papą. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociąg publiczny, kanalizację telefoniczną, ogrzewanie c.o. Powierzchnia działki wynosi 1779 m ² . Cena transakcyjna netto wynosi 1 750 000 zł. Plac przy budynku w części utwardzony betonem laniem na budowie. Dojazd drogą asfaltową z chodnikami. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 340 m ² . Sprzedana w przetargu przez Gminę Parczew. Plan miejscowy - pod usługi zdrowia. |
| 2011-01-19 | | Radom, Waryńskiego | 1039 | 1065,9 | 1 910 569 | 1 792,45 | | Nieruchomość gruntowa zabudowana 3-kondygnacyjnym, podpiwniczonym budynkiem o funkcji: "oswiaty, kultury i b. sportowe" (p.z. 409 mkw, p.u. 1065,9 mkw). Dach kopertowy czterospadowy kryty eternitem falistym, stan techniczny dobry. Sąsiedztwo - miejska zabudowa handlowo - usługowa. |
| 2011-01-17 | 191/2011 | Biała Podlaska ul. Koszaka - Jana Pawła II | 1987 | 731,90 | 921 000 | 1 258,37 | własność | Nieruchomość gruntowa zabudowana 2-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym (p.z. 477 mkw, p.u. 731,90 mkw) w zabudowie wolnostojącej, bez podpiwniczenia. Stan techniczny dobry. Ściany zewnętrzne ocieplone, dach wielo-połaciowy kryty gontem bitumicznym. W poziomie parteru część handlowa, na piętrze biurowa. Wyposażony w instalację elektryczną, telefon, wod-kan i c.o. Teren przed budynkiem utwardzony kostką brukową, od tyłu ogrodzony. Sąsiedztwo - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - teren osiedla. |
| 2012-04-02 | 1397/2012 | Biłgoraj, Lubelska | 488 | 856,00 | 2 275 500 | 2 658,29 | własność- u.wieczyste | Na nieruchomości 3-kondygnacyjny budynek w zabudowie szeregowej z l. 80. XX w. po kapitalnym remoncie elewacji i dachu, wymianie instalacji, o funkcji biurowo - usługowej. Wykończenie średnie - schody listrikowe, brak dostosowania dla osób niepełnosprawnych. Lokalizacja przy ulicy o dużym natężeniu ruchu, dach kryty papą, budynek murowany. Sąsiedztwo - zabudowa mieszkaniowa i usługowa, atrakcyjna lokalizacja w centrum miasta, przy ulicy o dość dużym natężeniu ruchu. |
| 2012-12-21 | 7427/2012 | Puławy, Kolałtāja | 3080 | 784,00 | 1 182 500 | 1 508,29 | u. wieczyste | Na nieruchomości zlokalizowany budynek biurowy o pow. użytkowej 784 m ² , pięć kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna. Stan techniczny średni, standard przeciętny, typowy dla l. 80. - 90. XX w. |

min = 1 173,02
 max = 2 840,40
 AC = 1 667,38
 średnia = 1 852,54
 mediana = 1 708,84

Załączniki

1. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością
2. Dokumentacja fotograficzna – 4 strony
3. Lokalizacja na mapie
4. Mapa zasadnicza
5. Kserokopia wypisów z rejestru gruntów i budynków – m. Tomaszów Lubelski, z dnia 21.11.2013 r.
6. Protokół z badania księgi wieczystej Nr ZA1T/00045689/2 – działka nr 107, z dnia 27.12.2013 r.
7. Protokół z badania księgi wieczystej Nr ZA1T/00063655/7 – lokal użytkowy nr 2, z dnia 27.12.2013 r.
8. Kserokopia Aktu notarialnego Rep. A Nr 1116/2001 – ustanowienie użytkowania, z dnia 05.03.2001 r.
9. Wydruk ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – m. Tomaszów Lubelski
10. Rzut poszczególnych kondygnacji budynku dydaktycznego zajmowanego przez przedmiotowy lokal

Data sporządzenia operatu 02.01.2014 r.



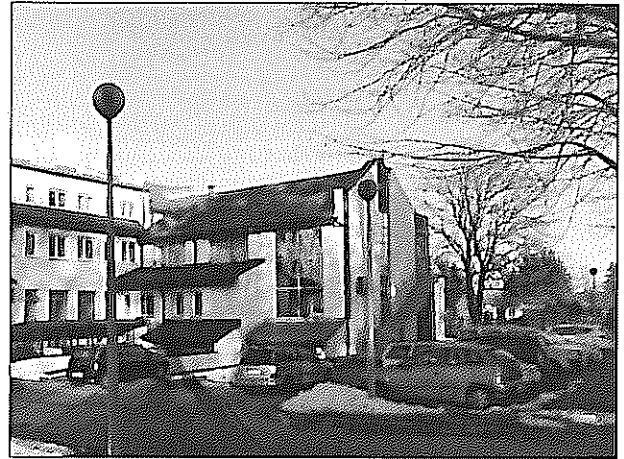
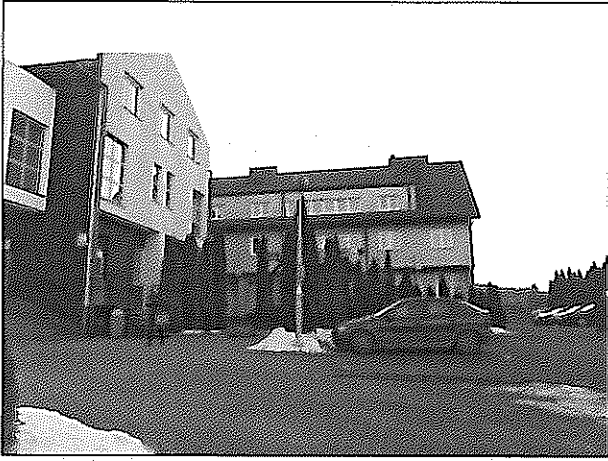
ZAŁĄCZNIKI

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ

Ustalone zgodnie z wymogami obowiązującego *Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego Nr 3 KSW 3 Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności.*

| OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ | |
|--|---|
| <i>Ryzyko rynku - rodzaj nieruchomości</i> | Nieruchomość – lokal użytkowy funkcji dydaktyczno – naukowej w dobrym stanie technicznym i o przeciętnym standardzie, niezbyt duże zapotrzebowanie na tego typu obiekty. Ryzyko przeciętne |
| <i>Ryzyko związane z cechami fizycznymi nieruchomości</i> | Lokalizacja przy głównej ulicy w mieście powiatowym, dobry dojazd, niekorzystna, duża powierzchnia użytkowa ponad 1900 m ² , obecna funkcja użytkowa (sale wykładowe) nieatrakcyjna. Ryzyko znaczne |
| <i>Ryzyko związane ze stanem prawnym nieruchomości</i> | Nieruchomość lokalowa – lokal użytkowy w budynku 2-lokalowym. Brak ryzyka |
| <i>Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości</i> | Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, ale inne funkcje bez ponoszenia nakładów dalyby dużo lepszy potencjał finansowy. Brak ryzyka |
| <i>Ryzyko związane z wyposażeniem nieruchomości w media</i> | Teren zurbanizowany wyposażony we wszystkie media w., kan., el. |
| <i>Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości</i> | Otoczenie i sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa, usługowa, handlowa. Brak ryzyka |
| <i>Zagrożenia środowiskowe</i> | Brak |
| PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RELACJI DO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI | |
| <i>Przewidywane zmiany popytu</i> | W najbliższym czasie, z uwagi na możliwą likwidację wydziałów KUL w Tomaszowie Lubelskim oraz w związku z tym spadek atrakcyjności lokalizacji, może nastąpić spadek popytu na takie nieruchomości. |
| <i>Przewidywane zmiany podaży</i> | Z tych samych powodów bardzo prawdopodobny wzrost podaży powierzchni (do najmu lub sprzedaży). |
| <i>Ryzyko związane ze zmianą MPZP lub zmianą funkcji nieruchomości</i> | Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w studium uwarunkowań – w terenach usług nauki). |
| <i>Trend zmiany cen na rynku</i> | Aktualny trend waha się w pobliżu zera. |
| <i>Przewidywany okres ekspozycji na rynku</i> | 1,5 - 3 lata |
| RYZYKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW (POTENCJALNYCH KLIENTÓW) | |
| <i>Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat</i> | W najbliższym czasie, z uwagi na przewidywany wzrost podaży nieruchomości podobnych (likwidacja wydziałów KUL w Tomaszowie Lubelskim) oraz w związku z tym również spadek atrakcyjności lokalizacji, może nastąpić spadek wartości nieruchomości. |
| <i>Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)</i> | Nieruchomość zlokalizowana atrakcyjnie przy głównej ulicy miasta, dobry dojazd, dogodne parkowanie. |
| <i>Niekorzystne cechy nieruchomości</i> | Funkcja – sale dydaktyczne, duża powierzchnia użytkowa. |
| <i>Obciążenia na nieruchomości</i> | Brak. |
| <i>Ryzyko zmian lokalnych preferencji</i> | W najbliższym czasie, z uwagi na przewidywany wzrost podaży nieruchomości podobnych (likwidacja wydziałów KUL w Tomaszowie Lubelskim) oraz w związku z tym również spadek atrakcyjności lokalizacji, może nastąpić spadek wartości nieruchomości. |
| <i>Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa</i> | Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowo - handlowa. Brak ryzyka |
| <i>Ryzyko wynikające z procesu inwestycyjnego</i> | Nie dotyczy. |
| OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKU WPLYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI | |
| Ryzyko związane z dużą powierzchnią użytkową i ograniczoną liczbą potencjalnych nabywców lub najemców oraz wzrostu podaży powierzchni. | |

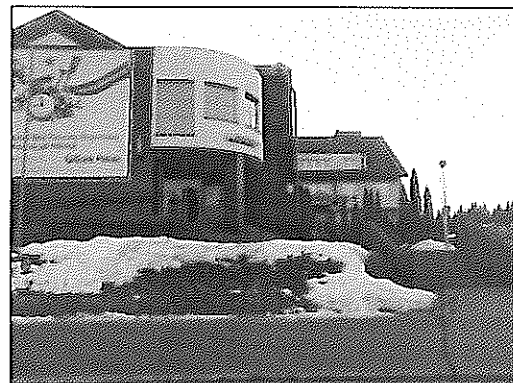
Fiszczynski
 Inż. Anna
 upr. V/11/2014 nr 224



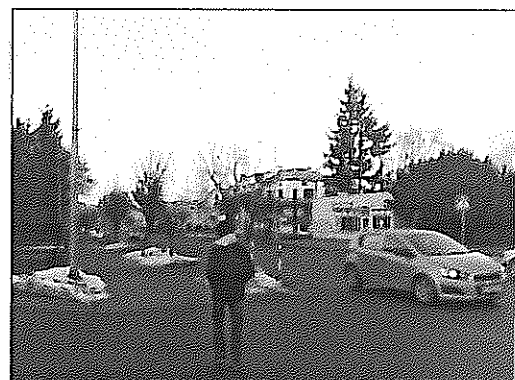
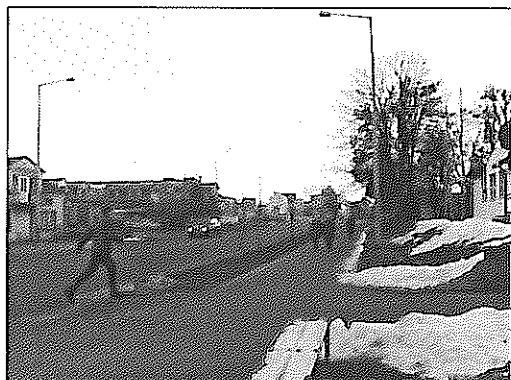
Widok ogólny budynku w którym mieści się przedmiotowy lokal



Parking od strony frontowej

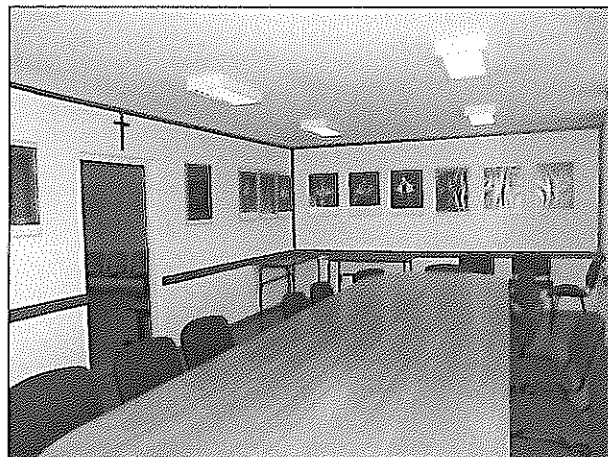


Najbliższe sąsiedztwo (lokal nr 1 - bank)

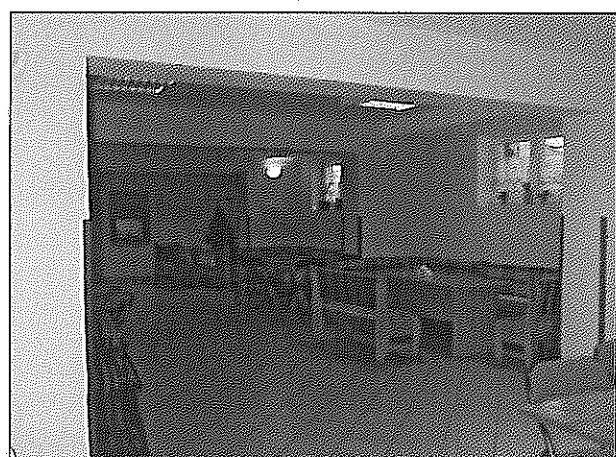


Sąsiedztwo i otoczenie

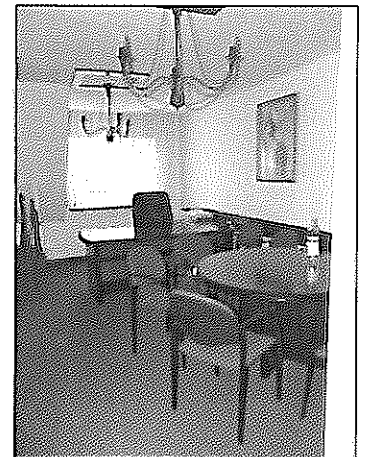
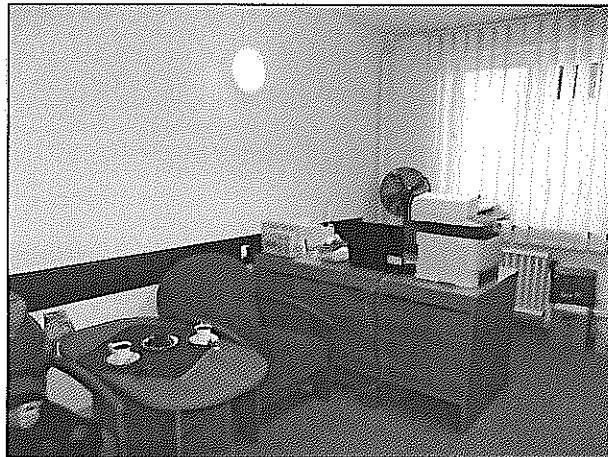
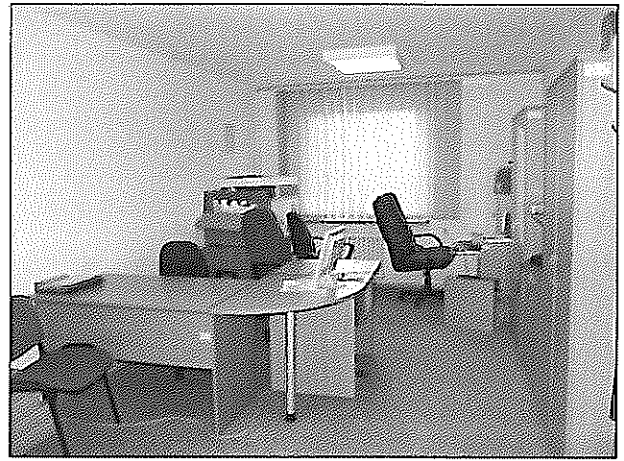
Widok pomieszczeń wewnątrz budynku, zajmowanych przez lokal użytkowy nr 2



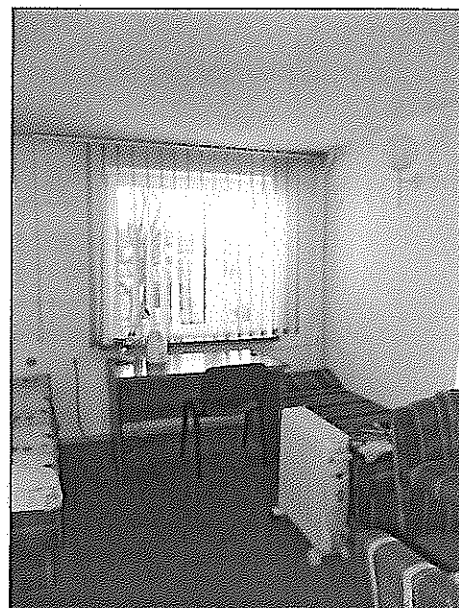
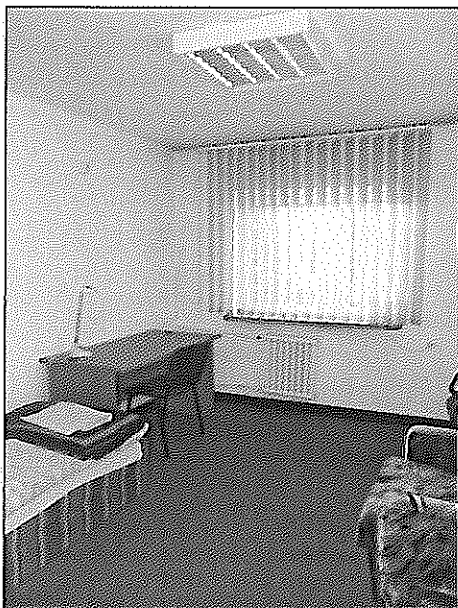
Aule i sale wykładowe



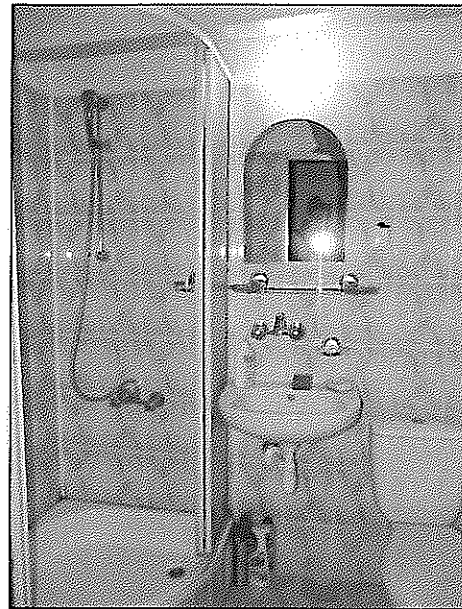
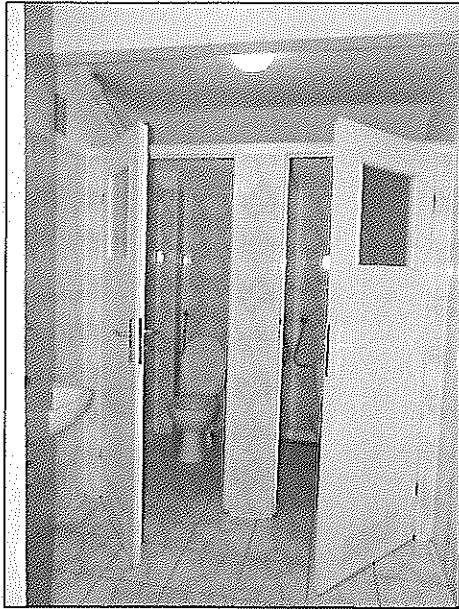
Stółówka



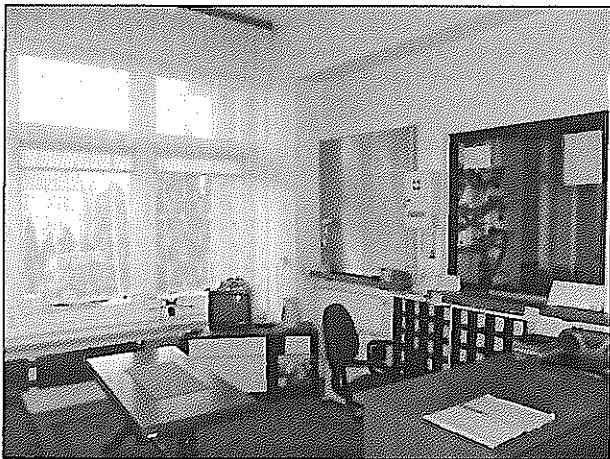
Pokoje biurowe i administracyjne



Pokoje socjalne



Sanitariaty

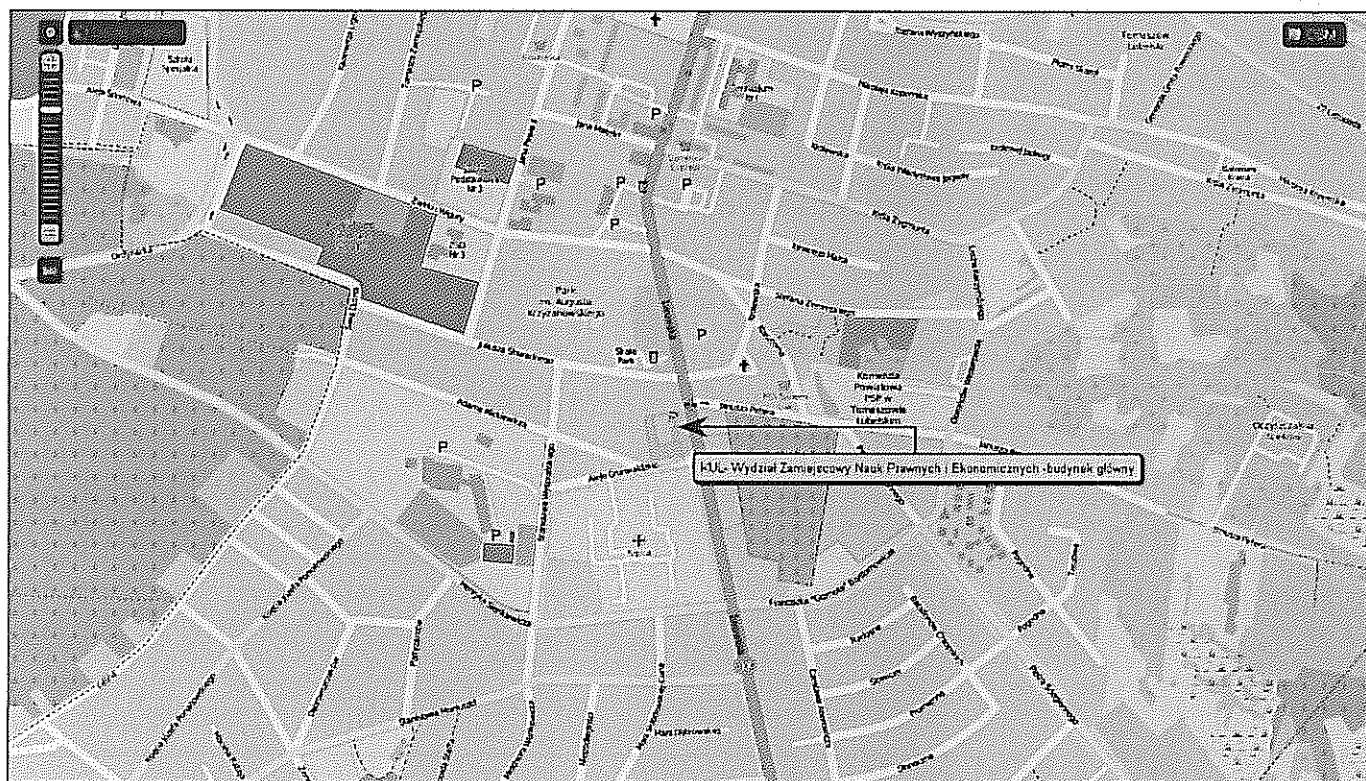
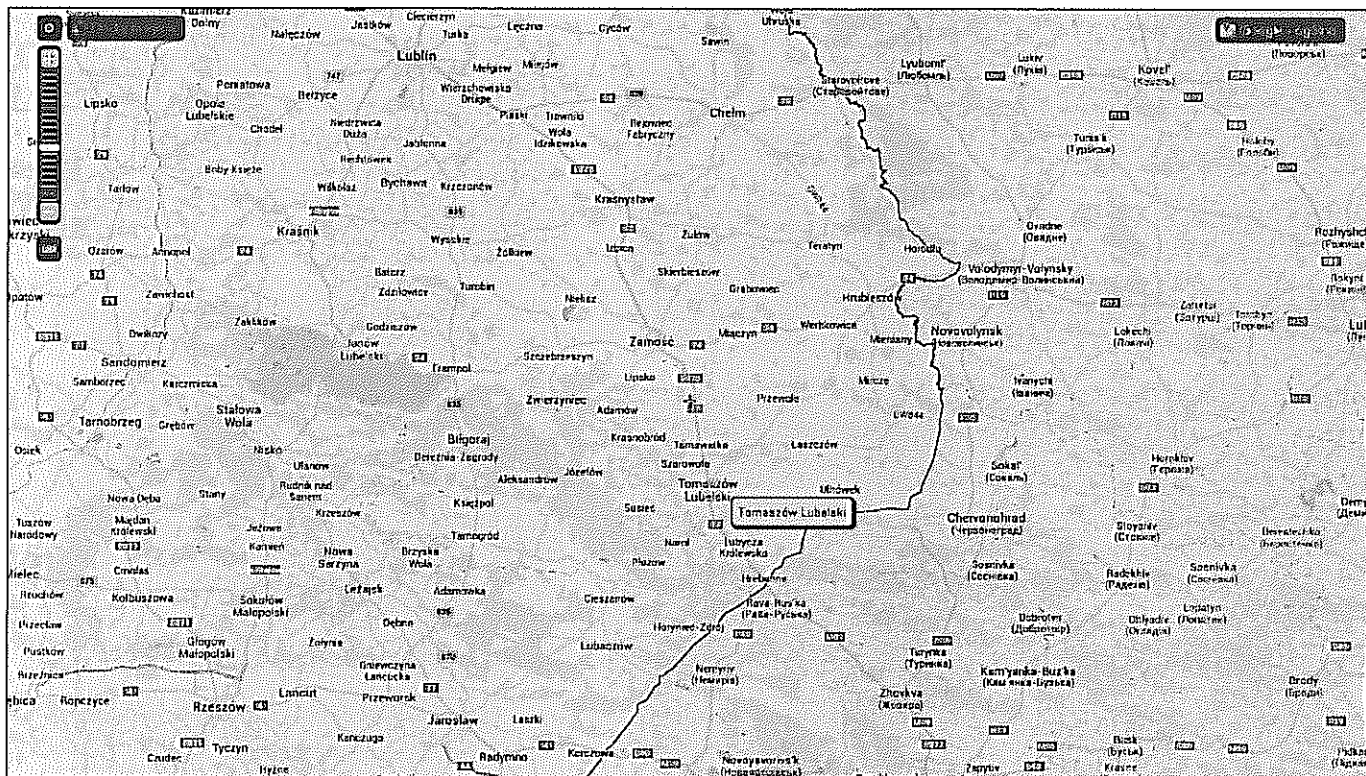


Portiernia

Szatnia



Komunikacja



Lokalizacja na mapie
Źródło: <http://wikimapia.org/>

MAROSIA TOMASZOWSKI
ul. Lwowska 68
22-600 Tomaszów Lubelski

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : TOMASZÓW LUBELSKI
Jednostka ewidencyjna : 061801_1 TOMASZÓW LUBELSKI
Obręb : 1 TOMASZÓW LUBELSKI

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2013-11-21

Jednostka rejestrowa : G.4534

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---|--------------------------------|---------------|
| 1 | MIASTO TOMASZÓW LUBELSKI LWOWSKA 57; 22-600 TOMASZÓW LUBELSKI; | własność | 1/1 |
| 2 | BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA UL.GRZYBOWSKA 53/57; 00-950 WARSZAWA; | Użytkowanie wieczyste | 125823/323957 |
| 3 | KATOLICKI UNIWERSYTET LUBELSKI ALEJE RACŁAWICKIE 14 ; 20-950 LUBLIN; | Użytkowanie wieczyste | 198134/323957 |

| Nr działki | Ark. | Położenie działki | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności | Opis użytku | Klasa | Pow. uż. [ha] |
|------------|------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|-------|---------------|
| 30.107 | 30 | LWOWSKA 80 | 0.3928 | AN 890/93 ZA1T/00045689/2 | Bi | | 0.3928 |

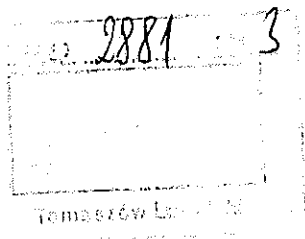
Id działki: 061801_1.0001.AR_30.107

Razem powierzchnia działek : 0.3928 ha

Słownie : trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 0.3928 ha

Słownie: trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem m. kwadr.



Z UP. ST. Z 11
AN 890/93
ZA1T/00045689/2
w Wódzkiej Kancelarii
w Tomaszowie Lubelskim

STAROSTA TOMASZOWSKI

ul. Lwowska 68
19-600 Tomaszów Lubelski

Województwo : LUBELSKIE

Powiat : TOMASZÓW LUBELSKI

Jednostka ewidencyjna : 061801_1 TOMASZÓW LUBELSKI

Obręb : 1 TOMASZÓW LUBELSKI

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2013-11-21

Jednostka rejestrowa : B.73

| Lp. | Podmiot ewidencyjny | Charakter | | Udział |
|-----|---|----------------------|--|---------------|
| | | własności / wiadania | | |
| 1 | BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA UL.GRZYBOWSKA 53/57; 00-950 WARSZAWA; | własność | | 125823/323957 |
| 2 | KATOLICKI UNIWERSYTET LUBELSKI ALEJE RACŁAWICKIE 14 ; 20-950 LUBLIN; | własność | | 198134/323957 |

| Nr ewid. budynku | Działka | Adres budynku | Funkcja budynku | Liczba kondyg. nad/pod ziemią | Pow zabud [m2] | Liczba lokali | | Pow. użyt. [m2] | |
|------------------|---------|---------------|--|-------------------------------|----------------|---------------|--------|-----------------|------------------|
| | | | | | | odrębne | ogółem | lokali | pom. przy-należ. |
| 1417 | 30.107 | LWOWSKA 80 | oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe | 3.0/ 1.0 | 1072.00 | 2 | | 3239.57 | 0.00 |

Id budynku: 061801_1.0001.1417_BUD

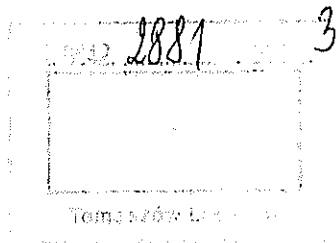
Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - 1985 Rejestr zabytków : Material : MUR

Lokale odrębne: 1, 2

| | | | | | | | | |
|---------|--|--|--|----------|---------|---|---------|------|
| Razem : | | | | 3.0/ 1.0 | 1072.00 | 2 | 3239.57 | 0.00 |
|---------|--|--|--|----------|---------|---|---------|------|

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2013-11-21

Sporządził : Dariusz Pitura



Z up. star. 1051 w
Aleja Lubelska
19-600 Tomaszów Lubelski
w. M. A. ...
...
...

Protokół z badania księgi wieczystej Nr ZA1T/00063655/7 – lokal użytkowy nr 2

z dnia 27.12.2013 r.

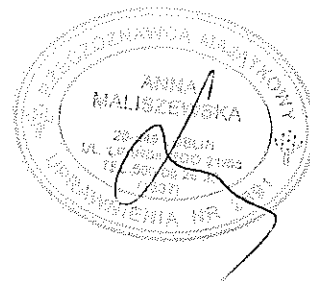
| | |
|--|---|
| <u>Oznaczenie księgi wieczystej</u> | |
| Numer księgi | ZA1T/00063655/7 |
| Oznaczenie Wydziału | Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Typ księgi | Lokal stanowiący odrębną nieruchomość |
| <u>Dział I – Oznaczenie nieruchomości</u> | |
| Położenie | Miejscowość: Tomaszów Lubelski |
| Oznaczenie – lokal | ul. Lwowska 80, lokal nr 2 Lokal niemieszkalny Opis: 26 pomieszczeń w piwnicy, 9 pomieszczeń na parterze, 35 pomieszczeń na I piętrze, 56 pomieszczeń na poddaszu Przyłączenie: KW / 00045689 / |
| Obszar | 1 981,34 m ² |
| Komentarz do migracji | Lokal w budynku stojącym na działce nr 107, składający się z 26 pomieszczeń oznaczonych w rzucie piwnic: 015 – 040; 9 pomieszczeń oznaczonych w rzucie parteru: 38 – 46; 35 pomieszczeń oznaczonych w rzucie pierwszego piętra: 109 – 143; 56 pomieszczeń oznaczonych na rzucie poddasza: 201, 201b, 202, 203, 203b, 204 - 254. |
| <u>Dział I – Spis praw związanych z własnością</u> | |
| Udział związany z własnością lokalu | Udział 198134 / 323957 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali |
| <u>Dział II – Własność</u> | |
| Właściciel | Katolicki Uniwersytet Lubelski |
| <u>Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia</u> | |
| Wpisy | Ograniczone prawo rzeczowe: Nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony - na cele naukowo-dydaktyczne lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą oznaczonego nr 2 o powierzchni użytkowej 1981,34 m ² , znajdującego się w budynku stojącym na działce nr 107 o powierzchni 3929 m ² , położonej w Tomaszowie Lubelskim przy ul. Lwowskiej 80 wraz z przynależnymi do niego prawami, na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego z siedzibą w Tomaszowie Lubelskim |
| <u>Dział IV – Hipoteka – Brak wpisów</u> | |



Protokół z badania księgi wieczystej Nr ZAIT/00045689/2 – działka nr 107

z dnia 27.12.2013 r.

| | |
|---|---|
| Oznaczenie księgi wieczystej | |
| Numer księgi | ZAIT/00045689/2 |
| Oznaczenie Wydziału | Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych |
| Typ księgi | Grunt oddany w użytkowanie wieczyste, budynek i urządzenie stanowiące odrębną nieruchomość |
| Dział I – Oznaczenie nieruchomości | |
| Polożenie | Województwo: lubelskie Powiat: tomaszowski Gmina: Tomaszów Lubelski Miejscowość: Tomaszów Lubelski |
| Oznaczenie | Działka nr ewid. 107 Obręb 1 – Tomaszów Lubelski ul. Lwowska 80 Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane Przyłączenie: KW / 00045064 / |
| Budynek | ul. Lwowska Budynek: 3 – kondygnacyjny, 2 – lokalowy, murowany, podpiwniczony z poddaszem użytkowym Powierzchnia użytkowa budynku: 3 239,57 m ² Przyłączenie: KW / 00045064 / Wyodrębnione lokale: KW / 00063654 / KW / 00063655 / |
| Urządzenie | Budowla – inne urządzenie Przyłączenie: KW / 00045064 / |
| Obszar | 0,3928 ha |
| Komentarz do migracji | Budynek z poddaszem użytkowym jedynie w części zajmowanej przez bank nad głównym wejściem posiadającym dwie kondygnacje nadziemne obejmującym 2 (dwa) lokale użytkowe |
| Dział I – Spis praw związanych z własnością | |
| Prawo użytkowania wieczystego | Okres użytkowania: 2091-10-13 Sposób korzystania: działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste zabudowana budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności |
| Dział II – Własność | |
| Właściciel | Skarb Państwa – Gmina miejska Tomaszów Lubelski |
| Użytkownik wieczysty | Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna – udział 125823 / 323957 Katolicki Uniwersytet Lubelski – udział 198134 / 323957 |
| Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia | |
| Wpisy | Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności: - Zarząd nieruchomością wspólną, prawem wieczystego użytkowania będzie sprawowany przez Katolicki Uniwersytet Lubelski |
| Dział IV – Hipoteka – Brak wpisów | |



Repertorium A Nr 116/2001

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego marca dwutysięcznego pierwszego roku / 5.03.2001 r / przede mną notariuszem Adelą Bielecką prowadzącą Kancelarię Notarialną w Tomaszowie Lubelskim przy ulicy Lwowskiej nr 48 w siedzibie Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie , przy ulicy Al. Raławickie nr 14 stawił się :-----

1. Rektor - Ksiądz Prof.dr hab. Andrzej SZOSTEK , syn Ryszarda i Ireny / TK 2856409 / , zamieszkały w Lublinie , przy ulicy Bazylianówka nr 54 B- działający w imieniu i na rzecz Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie - na podstawie okazanych dokumentów:-----
a/ wyciągu z protokołu nr 562 posiedzenia Senatu Akademickiego KUL w dniu 9.05.1998 r .-----
b/ Statutu Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego .-----
c / ustawy z dnia 17.05.1989r o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej .-----
d/ustawy z dnia 12.09.1990 r o szkolnictwie wyższym .-----
Tożsamość stawającego notariusz ustaliła na podstawie powołanego wyżej dowodu osobistego. -----

AKT USTANOWIENIA

UŻYTKOWANIA

§1. Rektor Ksiądz Prof. dr hab. Andrzej Szostek - działając w imieniu Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie oświadczył , że w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Lubelskim , Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw nr 63655 - dla nieruchomości położonej w Tomaszowie Lubelskim

NR 1

przy ulicy Lwowskiej 80 - obejmującej lokal użytkowy oznaczony nr 2 w budynku stojącym na działce nr 107, objętej księgą wieczystą Kw nr 45689, składający się z dwudziestu sześciu pomieszczeń oznaczonych na rzucie piwnic nr 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, dziewięciu pomieszczeń oznaczonych na rzucie parteru nr 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, trzydziestu pięciu pomieszczeń oznaczonych na rzucie I piętra nr 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 oraz pięćdziesięciu sześciu pomieszczeń oznaczonych na rzucie poddasza nr 201, 201 B, 202, 203, 203 B, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254 o łącznej powierzchni użytkowej 1.981,34 m² / jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt jeden 34/100 metra kwadratowego /, gdzie w dziale II własność wpisano na rzecz Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego - na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali i umowy darowizny z dnia 4.12.2000 r.-----

Z własnością lokalu związane są prawa wpisane w dziale I Sp powołanej księgi wieczystej: to jest udział wyno zący 198134/323957 części wspólnych budynków, budowli, urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w wieczystym użytkowaniu działki nr 107 o obszarze 3929 m².-----

Działy III, IV powołanej księgi wieczystej wpisów nie zawierają, a ponadto księga wieczysta nie posiada wpisanych wzmianek o wnioskach.-----

§2. Do aktu przedłożono wyciąg z protokołu nr 590 posiedzenia Senatu Akademickiego KUL w dniu 25.01.2001 r, z treści którego wynika, że Senat Akademicki w głosowaniu jawnym jednogłośnie wyraził zgodę na ustanowienie nieodpłatnego użytkowania na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Tomaszowie Lubelskim, odrębnej własności lokali położonych w Tomaszowie Lubelskim przy ulicy Lwowskiej 80,

wraz z przynależnymi do nich prawami .-----

§3.Rektor Książ Prof. dr hab. Andrzej Szostek - działając w imieniu Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie oświadczył , że aktem niniejszym ustanawia na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Tomaszowie Lubelskim nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony - na cele naukowo-dydaktyczne lokalu objętego księgą wieczystą Kw nr 63655 , oznaczonego nr 2 o powierzchni użytkowej 1.981,34 m2 , znajdującego się w budynku stojącym na działce nr 107 o powierzchni 3929 m2 położonej w Tomaszowie Lubelskim przy ulicy Lwowskiej 80 , wraz z przynależnymi do niego prawami .-----

§4.Wydanie lokalu w posiadanie użytkownika nastąpiło dnia 1.01.2001r.-----

§5.W pozostałym zakresie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego .-----

§6.Wypisy tego aktu wydawane mogą być także Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów KUL w dowolnej ilości .-----

§7.Stawający wnosi na podstawie niniejszego aktu aby Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim wykonał wniosek poprzez wpisanie w dziale III księgi wieczystej Kw nr 63655 prawa użytkowania lokalu na rzecz Fundacji Wspierania Rozwoju Studiów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Tomaszowie Lubelskim - zgodnie z treścią § 3 tego aktu .-----

§8.Pobrano: - taksy notarialnej na podstawie rozp.Min.Spr. z dnia 12.04.1991 r w sprawie taksy notarialnej , z późn. zm. z §16 - 100 zł , z § 12 za 3 / trzy / wypisy / aktu wpisane w Repertorium A pod kolejnymi numerami - 30 zł .-----

- podatku VAT na podstawie art.18 ustawy z dnia 8.01.1993 r o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym / Dz.U. Nr.11 poz. 50 / , z późn.zm . - 22 % od kolejnych kwot taksy notarialnej : 22 zł + 6,60 zł = 28,60 zł,-----

Razem pobrano: 158,60 zł / sto pięćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt groszy / .-----

Akt ten odczytano , przyjęto i podpisano.-----

Na oryginale podpisy złożyli stawający i notariusz.

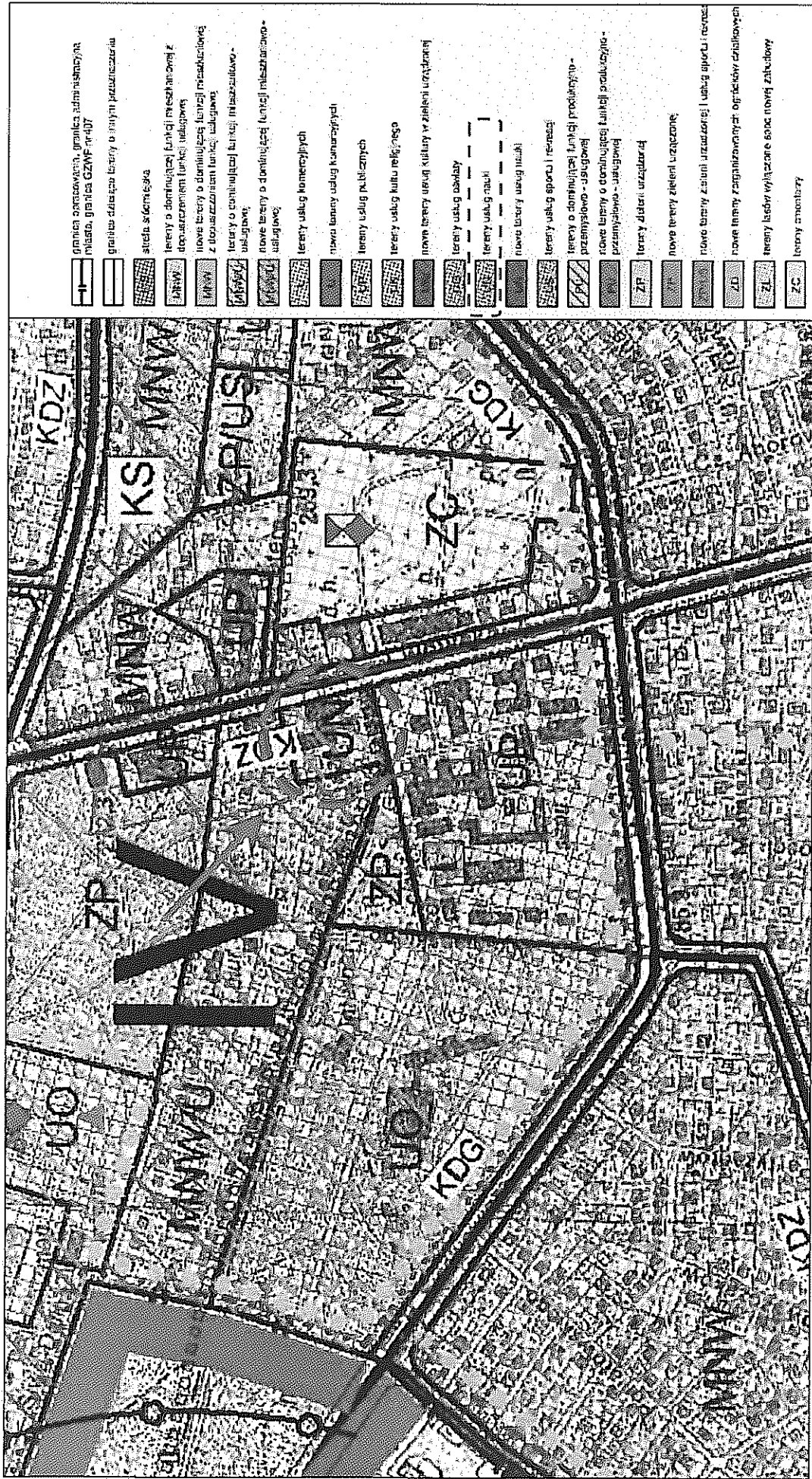


Nr Repertorium A MM7 /2001

Wypis ten wydano datą aktu

Katolickiemu Uniwersytetowi Lubelskiemu
pobierając takse notarialną oraz podatek VAT
przy oryginale aktu.

NOTARIUSZ
Bielecka
Adela Bielecka



Wydruk ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Lubelski