

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

20-002 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 7; tel/fax (081) 534 26 88; tel. kom. 0 500 06 26 36
www.wycena.lublin.pl, e-mail: info@wycena.lublin.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dz. nr 21
o pow. 2364 m² zabudowanej budynkami Pałacu Potockich

położonej przy ulicy Staszica 3 w Lublinie



Wykonały:

Anna Maliszewska

Rzecznawca Majątkowy
Upr. UMiRM nr 2891

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



Agnieszka Maliszewska

Rzecznawca Majątkowy
Upr. MTBiGM nr 5509



Lublin, dn. 12.11.2013 r.



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców 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 *Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych*, zorganizowanego przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców 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 Urbańczyk
Prezydent
PFSRM

Warszawa, 24.05.2011 r.



Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

oraz

Związek Banków Polskich

Potwierdza się, że

Pani

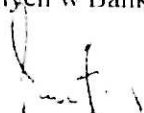
AGNIESZKA MALISZEWSKA

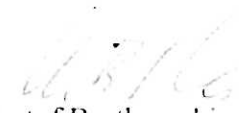
w dniu 10 stycznia 2013 roku
zdała egzamin z

Wyceny dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych

uzyskując certyfikat o numerze: 33/2013

Wynik egzaminu stanowi potwierdzenie poziomu wiedzy nabytej w trakcie szkolenia z zakresu *Wycena 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 Bratkowski
Prezydent
PFSRM

Warszawa, 10.01.2013 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis

nieruchomości

Adres: Lublin, ul. Staszica 3, obręb 36 - Śródmieście

Nr księgi wieczystej: LU11/00133443/6

Przeznaczenie w PZP: Brak planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miasta Lublin z dnia 13.04.2000 r. obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (Lublin 2010) - przedmiotowa działka położona jest w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta).

Dla przedmiotowej nieruchomości dnia 09.11.2006 r. wydano Decyzję nr 342/138 o ustaleniu i lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym dla inwestycji budowlanej polegającej na remoncie kapitalnym zabytkowego pałacu Potockich oraz budowie budynku naukowo – dydaktycznego w północnej części działki przy ul. St. Staszica 3.

Nieruchomość gruntowa – działka nr 21 o pow. 0,2364 ha o kształcie zbliżonym do prostokąta, zabudowana w części południowej działki na ok. 1500 m² budynkiem pałacu oraz w części północnej na pozostałej części tj. 864m² dwoma budynkami: oficyny oraz „baraku” oraz parkingiem- dla tej części uzyskano w decyzji o lokalizacji celu publicznego możliwość budowy budynku o funkcji dydaktyczno-naukowej. Budynek pałacu o pow. uż.(netto) 1260,05 m², 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wybudowany między rokiem 1719 a 1734 na planie litery U. Tworzy go korpus główny wraz z dwoma skrzydłami przylegającymi od południa. Instalacje: el., wod., kan., c.o., tel. Budynek oficyny parterowej usytuowany w podwórzu o pow. uż. 153,39 m², niepodpiwniczony, obecnie wykorzystywany na pomieszczenia dydaktyczne i gospodarcze. Budynek baraku zlokalizowany w podwórzu, w narożniku północno-zachodnim, o pow. uż. 107,21 m², 1-kondygnacyjny, obecnie wykorzystywany jako budynek dydaktyczny. Teren działki utwardzony kostką trylinką.

Nieruchomość zlokalizowana w centrum miasta, w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejskiej (na parterze kamienic sklepy, na piętrach pomieszczenia najczęściej biurowe i kancelarie lub mieszkalne), w niewielkiej odległości od głównego traktu handlowo – usługowego miasta, tzw. deptaka. Dojazd dobry ulicą Staszica. Nieruchomość znajduje się na obszarze zabytkowego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia oznaczonego symbolem A/153. Dawny Pałac Potockich wpisany jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/236.

Właściciel: osoba prawna

Cel wyceny

Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy

Oszacowana
wartość
rynkowa

6 380 000 zł

Słownie: sześć milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy zł

Data
sporządzenia
operatu

12.11.2013 r.

Data
określenia
wartości

28.10.2013 r.

Rzeczoznawcy
majątkowi

Anna Maliszewska REV, upr. UMiRM nr 2891

Agnieszka Maliszewska, upr. MTBiGM nr 5509



Spis treści:

1	Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny.....	3
1.1	Przedmiot wyceny.....	3
1.2	Zakres i uwarunkowania wyceny	3
2	Cel wyceny	3
3	Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego.....	3
3.1	Podstawy formalne wyceny.....	3
3.2	Podstawy prawne i merytoryczne.....	3
4	Źródła danych o nieruchomości.....	4
5	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	4
6	Opis stanu przedmiotu wyceny.....	4
6.1	Stan prawny nieruchomości	4
6.2	Stan techniczno - użytkowy.....	5
7	Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
8	Analiza i charakterystyka rynku	11
8.1	Charakterystyka rynku	11
8.2	Analiza rynku.....	12
10	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	18
10.1	Określenie wartości rynkowej części I przedmiotowej nieruchomości, tj. części działki o pow. 1500 m ² zabudowanej budynkiem pałacu.....	18
10.2	Określenie wartości rynkowej części II przedmiotowej nieruchomości, tj. części działki o pow. 864 m ² zabudowanej budynkami oficyny i baraku.....	20
10.3	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.....	23
11	Wynik końcowy.....	23
12	Uzasadnienie wyniku	24
13	Uwagi.....	24
14	Klauzule i zastrzeżenia	25

1 Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa - dz. nr ewid. 21 o pow. 0,2364 ha zabudowana budynkiem Pałacu Potockich oraz budynkami oficyny parterowej i baraku. Nieruchomość położona w Lublinie, przy ul. Staszica 3, obręb 36-Śródmieście.

Właścicielem nieruchomości jest Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakresem swym opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Staszica 3.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta KW Nr LUII/00133443/6 przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej w/w nieruchomości 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.: „Rzecznik majatkowy określa wartość rynkową nieruchomości według stanu i cen na dzień wyceny (...)”.

3 Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne wyceny

Zleceniodawca:

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, 20-950 Lublin, Al. Racławickie 14

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 (PKZW) - Nota Interpretacyjna nr 1 NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 KSWS 3 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności

4 Źródła danych o nieruchomości

- Księga Wieczysta Nr LU1I/00133443/6
- Rejestr gruntów i budynków, obręb 36 - Śródmieście
- Decyzja nr 342/138 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym z dnia 09.11.2006 r.
- Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z dn. 04.05.1998 r.
- Dokumentacja budowlana – inwentaryzacja
- Opinia techniczna określająca aktualny stan zespołu budynków Pałacu Potockich przy ul. Staszica 3 w Lublinie – Lublin, wrzesień 2013 r.
- Informacje o zawartych transakcjach kupna – sprzedaży kamienic w Lublinie oraz wykorzystanie banku informacji własnych
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28.10.2013 r.
- Literatura i publikacje.

5 Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- | | |
|---|---------------|
| - data sporządzenia operatu | 12.11.2013 r. |
| - data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 28.10.2013 r. |
| - data na którą określono stan przedmiotu wyceny | 28.10.2013 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości | 28.10.2013 r. |

6 Opis stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości - ustalono na podstawie:

- Księgi Wieczystej Nr LU1I/00133443/6 (protokół z badania w/w dokumentu z dnia 30.10.2013 r. w załączeniu)
- Wypisu z Rejestru gruntów i budynków, obręb 36 - Śródmieście (kserokopia wypisu w/w dokumentu z dnia 31.10.2013 r. w załączeniu)

➤ Dane wynikające z Księgi Wieczystej Nr LU1I/00133443/6

Oznaczenie Księgi Wieczystej	
Numer księgi	LU1I/00133443/6
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	Miejscowość Lublin
Oznaczenie	Działka nr 21 Ul. Staszica 1 Sposób korzystania: budynki nauczania
Obszar	0,2364 ha
Dział I – Spis praw związanych z własnością - Brak wpisu	
Dział II - Własność	
Właściciel	Katolicki Uniwersytet Lubelski w Lublinie

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	
Inny wpis	Pałac z oficynami i założeniem dziedzińca przy ul. Staszica 1 w Lublinie na działce nr 21 został wpisany do Rejestru Zabytków Woj. Lubelskiego
Dział IV – Hipoteka	
10 000 000 zł	Hipoteka umowna na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie

➤ Dane wynikające z Rejestru gruntów i budynków

Województwo.....lubelskie
Gmina Lublin
Obręb 36-Śródmieście
Właściciel..... Katolicki Uniwersytet Lubelski
20-037 Lublin, Al. Racławickie 14
Blizsze określenie położenia..... ul. Stanisława Staszica 3
Nr mapy 3
Nr działki, powierzchnia,
rodzaj użytków dz. nr 21 o pow. 0,2364 ha, BI
Budynek..... **Budynek oświaty**
Ul. Stanisława Staszica 3
Kondygnacje nadziemne: 3,0; podziemne: 1
Rejestr zabytków: A/236
Budynek oświaty
Ul. Stanisława Staszica 3
Kondygnacje nadziemne: 1,0; podziemne: 0
Rejestr zabytków: A/236
Budynek gospodarczy
Ul. Stanisława Staszica 3
Kondygnacje nadziemne: 1,0; podziemne: 0

Uwaga:

Występuje rozbieżność lokalizacji przedmiotowej nieruchomości w Księdze wieczystej i Ewidencji gruntów. W operacie przyjęto adres wg Ewidencji gruntów, tj. ul. St. Staszica 3.

6.2 Stan techniczno - użytkowy

• Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Lublinie przy ul. Staszica 3, obręb 36 – Śródmieście, zlokalizowana w układzie urbanistycznym Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/153-jako obszar chroniony. Działka jest zabudowana budynkami Pałacu Potockich usytuowanymi na znacznym obszarze działki. Wjazd zlokalizowany jest od strony zachodniej, tj. od ul. Staszica.

Położenie korzystne w centralnej części miasta, w strefie śródmiejskiej, w niewielkiej odległości od ul. Krakowskie Przedmieście, budynek widoczny z tzw. deptaka. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry – połączenia ze wszystkimi dzielnicami miasta. Lokalizacja w płatnej strefie parkowania. Sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa miejska (na parterze kamienic sklepy, na piętrach kancelarie, pomieszczenia biurowe lub lokale mieszkalne), budynki służby zdrowia, budynki oświaty oraz obiekty użyteczności publicznej.

- Rys historyczny

Budynek posiada charakter zabytkowy. Wybudowany został w pierwszej połowie XVIII wieku (między rokiem 1719 a 1734) przez Jerzego Potockiego i zwany jest jako Pałac Potockich. Nadano mu wówczas bryłę zbliżoną do obecnej, tj. dwukondygnacyjny korpus główny, nakryty wysokim dachem, z dwoma skrzydłami przylegającymi od południa i zamknięty ceglany murem z metalowymi przesłami.

W latach 1754 – 1755 pałac poddany został przebudowie i rozbudowie. Całość pokryta została dachem mansardowym. W następnych latach pałac stanowił własność Jana Nepomucena Potockiego, który w 1789 roku ofiarował pałac Skarbowi Państwa. Budynek używano jako skład skór a od 1790 roku budynek został samowolnie zajęty przez władze miasta na koszary dla kawalerii narodowej. Od 1792 roku po przebudowie pełnił rolę więzienia. W 1826 roku, po przeniesieniu więzienia na Zamek pałac ponownie zajęty został przez wojsko i policję. W latach 40-tych XIX wieku przeprowadzono remont budynku. W użytkowaniu wojskowym pozostał do końca I wojny światowej. W okresie międzywojennym w pałacu mieścił się Główny Komisariat m. Lublina. W 1939 roku uszkodzony został narożnik pałacu, wkrótce jednak odrestaurowany. Po II wojnie światowej w użytkowaniu Milicji Obywatelskiej, a od 1981 roku do 1994 roku mieściła się Zasadnicza Szkoła Zawodowa Specjalna. Obecnie w posiadaniu Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego.

Nieruchomość zlokalizowana jest w granicach wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/153 – układu urbanistycznego Lublina. Dotyczy ona ponadto budynku - dawnego Pałacu Potockich **wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/236.**

- Opis nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowi działka zabudowana w części południowej na 1500m² budynkiem pałacu obecnie wykorzystywanym do celów dydaktycznych z dziedzińcem, ogrodzona oraz na części północnej działki dwoma budynkami: oficyny oraz „baraku” (na tej części działki uzyskano w decyzji o lokalizacji celu publicznego możliwość budowy budynku o funkcji dydaktyczno- naukowej), zabudowę tej części działki stanowi powierzchnia ok. 20%, pozostała część działki od tej północnej strony stanowi parking. Nieruchomość uzbrojona w infrastrukturę techniczną, ogrodzona – mur oddzielający nieruchomość od ul. Staszica wykazuje ubytki tynków, spękania, korozję murów z cegły ceramicznej, plac przed pałacem zagospodarowany, utwardzony kostką trylinką – widoczne nierówności, ubytki.

➤ Budynek pałacu

Opis budynku

Budynek wybudowany między rokiem 1719 a 1734. Do chwili obecnej kilkakrotnie przeprowadzano remonty budynku o różnym zakresie. Budynek dwukondygnacyjny o ciekawej, atrakcyjnej bryle architektonicznej – zbudowany na planie litery U, składa się z trzech części: skrzydła boczne są wąskie - jednoraktowe zaś część główna, reprezentacyjna jest szersza i ma dwa i pół traktu. Ściany budynku są murowane z cegły ceramicznej pełnej po zewnętrznych stronach, zaś część środkowa wypełniona jest gruzem ceglany. Grubości tych ścian są znaczne i różne, od 0,7 m do 1,5 m. Podpiwniczenie jest tylko na niewielkiej części lewego skrzydła i części głównej pałacu. Nad piwnicami jest sklepienie ceglane typu krzyżowego. Strop między kondygnacjami w części sklepienie ceglane krzyżowe i strop drewniany na belkach o wymiarach 0,24 m x 0,26 m rozstawionych co 0,9 m. Między belkami jest ślepy pułap i ocieplenie z gliny z sieczką.

Jedno z pomieszczeń budynku o pow. 12 m² stanowi przedmiot najmu na czas nieokreślony. Po przeanalizowaniu umowy najmu można stwierdzić, iż jest ona typowa - bez dodatkowych klauzul utrudniających jej rozwiązanie.

Opis techniczny budynku:

Ściany fundamentowe i piwnic – z cegły ceramicznej pełnej

Ściany nadziemne – z cegły ceramicznej pełnej

Ściany działowe – z cegły ceramicznej pełnej

Stropy – częściowo na belkach drewnianych, częściowo w formie sklepień kolebkowych

Konstrukcja dachu – drewniana płatwiowo-jętkowa, dach dwuspadowy

Pokrycie dachowe – blacha płaska ocynkowana

Schody – biegi schodów w formie sklepień ceglanych, wykończenie - lastriko szlifowane

Stolarka okienna – okna drewniane skrzynkowe

Stolarka drzwiowa – drzwi drewniane płycinowe i płytowe, współczesne

Instalacje:

- elektryczna
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- centralnego ogrzewania
- telefoniczna

Standard wykończenia wnętrza:

Sale wykładowe: podłogi – parkiet (rozeschnięty), ściany – tynki (stan dobry)

Schody: lastriko

Pomieszczenia: podłogi – wykładzina PCV i częściowo wykładzina dywanowa,
ściany – tynki (stan dobry)

Toalety: podłogi – okładziny ceramiczne, ściany – cz. malowane, cz. okładziny ceramiczne

Wykaz powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń – na podstawie Inwentaryzacji konserwatorskiej:

Piwnica			Parter			I piętro		
Nr	Pomieszczenie	Pow. uż.(w m ²)	Nr	Pomieszczenie	Pow. uż.(w m ²)	Nr	Pomieszczenie	Pow. uż.(w m ²)
0/1	Schody	6,40	1/1	Recepcja	5,17	2/1	Klatka schodowa	11,36
0/2	Piwnica	17,79	1/2	Klatka schodowa	11,23	2/2	Pom. gospodarcze	5,76
0/3	Piwnica	2,42	1/3	Sala wykładowa	41,44	2/3	Sala wykładowa	26,14
0/4	Korytarz	6,82	1/4	Przedsiónek	4,40	2/4	Sala wykładowa	28,42
0/5	Piwnica	4,61	1/5	WC	4,45	2/5	Sala wykładowa	63,93
0/6	Piwnica	18,40	1/6	Sala wykładowa	17,15	2/6	Sala wykładowa	36,97
0/7	Piwnica	26,37	1/7	Sala wykładowa	35,09	2/7	Sala wykładowa	18,54
0/8	Korytarz	10,77	1/8	Pok. biurowy	17,13	2/8	Sala wykładowa	31,25
0/9	Piwnica	37,83	1/9	Sala wykładowa	35,12	2/9	Sala wykładowa	22,93
			1/10	Pok. biurowy	7,39	2/10	Sala wykładowa	21,68
			1/11	Pok. biurowy	18,37	2/11	Klatka schodowa	24,23
			1/12	Pok. biurowy	14,56	2/12	Korytarz	43,20
			1/13	Pok. biurowy	12,90	2/13	WC	13,71

			1/14	Korytarz	48,77	2/14	Sala wykładowa	33,93
			1/15	Korytarz	4,60	2/15	Sala wykładowa	41,44
			1/16	Pom. gospodarcze	5,20	2/16	Zaplecze	2,46
			1/17	Pok. biurowy	10,34	2/17	Pom. gospodarcze	4,69
			1/18	WC	13,61	2/18	Pom. gospodarcze	3,51
			1/19	Sala wykładowa	30,17	2/19	Pom. gospodarcze	4,87
			1/20	Sala wykładowa	29,27	2/20	Pok. biurowy	11,97
			1/21	Pom. gospodarcze	4,34	2/21	Pok. biurowy	21,55
			1/22	Sala wykładowa	66,00	2/22	Pok. biurowy	25,86
			1/23	Pok. biurowy	8,27	2/23	Korytarz	41,31
			1/24	Pok. biurowy	13,13	2/24	Klatka schodowa	6,05
			1/25	Pok. biurowy	8,79	2/25	Schody na strych	7,27
			1/26	Korytarz	5,86	2/26	Pok. biurowy	19,35
			1/27	WC	1,65	2/27	Pok. biurowy	17,24
			1/28	Korytarz + kl. sch.	11,74	2/28	Pok. biurowy	13,02
			1/29	Korytarz	3,61			
			1/30	zaplecze	9,53			
			1/31	Pom. usługowe	26,72			
Łącznie piwnica		131,41	Łącznie parter		526,00	Łącznie I piętro		602,64
Łącznie						Łącznie I piętro		1260,05

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy	897,80 m ²
Powierzchnia użytkowa (netto z piwnicą)	1260,05 m ²
Kubatura budynku	13960,00 m ³

Stan techniczny budynku

Na podstawie oględzin nieruchomości, wieku budynku, przeprowadzonych remontów oraz opinii technicznej z września 2013 r. - stan techniczny budynku oceniam jako średni, a stopień zużycia ok. 40%.

Ściany fundamentowe i fundamenty – na wszystkich murach i fundamentach nie stwierdzono występowania jakiejkolwiek izolacji, zarówno pionowej, jak i poziomej, stan ścian fundamentowych zewnętrznych można określić jako zróżnicowany - od złego do dobrego. Ściany piwnic zostały poddane remontowi, otynkowano ściany i sklepienia oraz wykonano nowe posadzki cementowe, mimo tego stwierdzono zagrzybienia murów widoczne na tynku w postaci wykwitów solnych. Nie zaobserwowano spękań stropów, odkształceń geometrii dachu, stan techniczny stropów można określić jako zadowalający. Stan techniczny elementów nośnych konstrukcji dachu jest zróżnicowany, nad oficyną wschodnią w stanie złym, nad skrzydłem głównym i oficyną zachodnią w stanie zadowalającym. Pokrycie dachu i obróbki blacharskie o średnim stopniu skorodowania. Widoczne spękania i ubytki tynków elewacji zewnętrznej. Tynki wewnętrzne wymagają uzupełnień i naprawy. Klatki schodowe – stan konstrukcyjny dobry. Podłogi i posadzki wymagają remontu. Okna wypaczone - wymagające remontu lub wymiany. Drzwi zewnętrzne w stanie dobrym.

➤ Budynek oficyny

Budynek oficyny parterowej, niepodpiwniczony, usytuowany w podwórzu o pow. uż. 153,39 m², obecnie wykorzystywany na pomieszczenia dydaktyczne i gospodarcze. Budynek murowany, otynkowany od frontu; dach jednospadowy na konstrukcji drewnianej pokryty w części blachą płaską ocynkowaną, w części (nad kotłownią) blachodachówką. W budynku znajduje się kotłownia (kocioł gazowy typu Buderus z urządzeniami uzdatniającymi i automatyką). Komin stalowy. Okna dwuszybowe, zespolone. Drzwi drewniane płycinowe. Posiada pełne instalacje: *elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, oraz gazową*.

Standard wykończenia wnętrza:

Kotłownia: podłoga – terakota, ściany – glazura

Garaże: podłogi – posadzki betonowe, ściany - tynki

Sale wykładowe: podłogi – wykładzina PCV, ściany – tynki

Piwnice: posadzka – płytki lastriko

Wykaz powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń – na podstawie Inwentaryzacji konserwatorskiej:

Nr	Pomieszczenie	Pow. uż.(w m ²)
1/1	Przedśionek	4,65
1/2	Pom. gospodarcze	2,92
1/3	Kotłownia	28,5
1/4	Pom. gospodarcze	29,27
1/5	Pom. gospodarcze	12,14
1/6	Garaż	16,06
1/7	Garaż	25,07
1/8	Sala wykładowa	17,96
1/9	Sala wykładowa	16,82
		153,39

Stan techniczny budynku

Na podstawie oględzin nieruchomości, wieku budynku, przeprowadzonych remontów oraz opinii technicznej z września 2013 r. - stan techniczny budynku oceniam jako średni, stopień zużycia ok. 50%.

Stan techniczny pokrycia i elementów nośnych konstrukcji dachu zróżnicowany. Nad kotłownią świeżo wyremontowaną, zarówno pokrycie – blachodachówka, jak i konstrukcja dachu – w stanie dobrym. Na pozostałej części pokrycie dachowe z blachy płaskiej silnie skorodowane i kwalifikuje się do wymiany, do wymiany również konstrukcja dachu łącznie z konstrukcją nośną drewnianych stropów. Stropy Kleina w dobrym stanie technicznym, nie wykazują nadmiernych ugięć, stropy drewniane w złym stanie technicznym, do generalnego remontu. Stan ścian fundamentowych zewnętrznych bardzo zły, cegła mocno spękana, łatwo odpajająca się kawałkami od reszty muru. Remont ścian fundamentowych, z uwagi na ich stan, musiałby polegać na ich wymianie, co podważa opłacalność takiego rozwiązania i jest jednym z czynników do zakwalifikowania budynku do wyburzenia. Zaobserwowano zawilgocenie pomieszczeń w dolnej części ścian. Nie zaobserwowano spękań stropów, odkształceń geometrii dachu. Widoczne spękania i ubytki tynków elewacji zewnętrznej. Tynki wewnętrzne wymagają naprawy. Podłogi i posadzki wymagają remontu. Stolarka drzwiowa i okienna wymagająca remontu – poza częścią dotyczącą pomieszczenia kotłowni.

➤ *Tzw. barak*

Opis budynku

Budynek baraku zlokalizowany w podwórzu, w narożniku północno-zachodnim, o pow. uż. 107,21 m², obecnie wykorzystywany jako budynek dydaktyczny. Budynek murowany, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, otynkowany, z nawą boczną. Wzdłuż ściany wschodniej do budynku przylega dobudówka przykryta dachem jednospadowym. Nad częścią główną występuje poddasze nieużytkowe. Dach dwuspadowy z pokryciem z blachy ocynkowanej. Okna drewniane zespolone, drzwi płytowe typowe. Budynek posiada instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną.

Standard wykończenia wnętrza:

Sale wykładowe: podłogi – wykładzina PCV i wykładzina dywanowa, ściany – tynki

Pomieszczenia: podłogi – wykładzina dywanowa, ściany – tynki

Sanitariat: podłoga – okładziny ceramiczne, ściany – okładzina ceramiczna

Stolarka okienna: drewniana, okna zespolone

Stolarka drzwiowa: drzwi płytowe typowe.

Wykaz powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń – na podstawie Inwentaryzacji konserwatorskiej:

Nr	Pomieszczenie	Pow. uż.(w m ²)
1/1	Przedśionek	1,08
1/2	Korytarz	11,65
1/3	Sala wykładowa	16,96
1/4	Pok. Biurowy	7,63
1/5	WC	9,78
1/6	Pom. gospodarcze	2,94
1/7	Sala wykładowa	29,94
1/8	Sala wykładowa	23,95
1/9	Śmietnik	3,28
Łącznie		107,21

Stan techniczny budynku

Na podstawie oględzin nieruchomości, wieku budynku, przeprowadzonych remontów oraz opinii technicznej z września 2013 r. - stan techniczny budynku oceniam jako średni, stopień zużycia ok. 50%.

Stan fundamentów i ścian fundamentowych – dobry. Na ścianach zewnętrznych widoczne pionowe zarysowania, tynki zewnętrzne na murach w stanie złym - widoczne spękania i ubytki elewacji zewnętrznej. Nie zaobserwowano spękań stropów, odkształceń geometrii dachu, jednak nośność belek stropowych jest niewystarczająca, strop należy wzmocnić. Stan techniczny pokrycia i elementów nośnych konstrukcji dachu – średni. Zaobserwowano zawilgocenie pomieszczeń w dolnej części ścian. Tynki wewnętrzne wymagają naprawy. Podłogi i posadzki wymagają remontu. Stolarka drzwiowa i okienna wymagająca remontu.

7 Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Brak planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miasta Lublin z dnia 13.04.2000 r. obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (Lublin 2010) - *przedmiotowa działka położona jest w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta).*

Dla przedmiotowej nieruchomości dnia 09.11.2006 r. wydano Decyzję nr 342/138 o ustaleniu i lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym dla inwestycji budowlanej polegającej na remoncie kapitalnym zabytkowego pałacu Potockich oraz budowie budynku naukowo – dydaktycznego w północnej części działki przy ul. St. Staszica 3.

8 Analiza i charakterystyka rynku

- *Okres badania cen:* 2009 - 2013
 - *Zakres rynku:* przede wszystkim obręb śródmiejskie Lublina -34 - Stare Miasto, 36 - Śródmieście oraz inne o zbliżonej charakterystyce
 - *Rodzaj rynku:* kamienice Starego Miasta i Śródmieścia oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane lub z niewielką zdegradowaną zabudową
- ✓ Część przedmiotowej działki ok. 1500m² od strony południowej zabudowana jest budynkiem pałacu,
- ✓ Pozostała część działki 864m² posiada decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz mało wartościową zabudowę o niewielkiej pow. zabudowy – dlatego też tą część działki można traktować jako grunt inwestycyjny.

8.1 Charakterystyka rynku

Lublin jest miastem wojewódzkim, w którym poprzez transformację gospodarczą powstaje wiele podmiotów o różnorodnych profilach działalności i obserwowana jest stała aktywność w tym zakresie. Sytuacja ta wywiera znaczny wpływ na rozwój rynku nieruchomości.

Zabudowę staromiejską i centrum miasta stanowią kamienice najczęściej w zwartej zabudowie – pochodzące z XVI - XIX w. najczęściej trzy- i czterokondygnacyjne w średnim stanie technicznym lub po remoncie w ostatnim 10-leciu, gdzie na parterze znajdują się lokale użytkowe (sklepy, restauracje), a na pozostałych kondygnacjach lokale biurowe, kancelarie lub lokale mieszkalne.

Podczas badania rynku - ustalono stałe zainteresowanie transakcjami sprzedaży nieruchomości położonych w Centrum miasta tj. obiektami często zabytkowymi; całymi kamienicami, wyodrębnionymi w kamienicach lokalami mieszkalnymi często przeznaczonymi do użytkowania jako biurowe lub usługowe oraz udziałów. Podaż jednak tego typu obiektów, z uwagi na ich unikalność, jest niewielka.

Okres badania rynku z uwagi na brak wystarczającej transakcji sprzedaży nieruchomości wykazujących cechy podobieństwa w okresie dwuletnim oraz ustabilizowany poziom cen w dłuższym okresie (nawet od 2009 roku) - poszerzono do czterech lat.

8.2 Analiza rynku

8.2.1 Analiza rynku transakcji sprzedaży obiektów zabytkowych w centrum miasta

Wyceniana nieruchomość to obiekt zabytkowy z XVIII w o dość dużych walorach historycznych i architektonicznych, jednak o dużej powierzchni użytkowej, w średnim stanie technicznym oraz obecnej mało atrakcyjnej rynkowo funkcji użytkowej- dydaktyka. Korzystna lokalizacja w ścisłym centrum miasta, z ekspozycją od głównego deptaka miejskiego (ul. Krakowskie Przedmieście), dodatkowo atrakcyjna z uwagi na możliwość parkowania w obrębie działki oraz dostępność dla ruchu kołowego.

Przeanalizowano rynek ofert sprzedaży nieruchomości w zabudowie śródmiejskiej, w atrakcyjnej lokalizacji:

- Ul. Świętoduska, kamienica z 1912 r., narożna, usługowo- mieszkalna, otynkowana. 4 kondygnacje, stan techniczny dobry. P. uż. 1 500 m², działka - powierzchnia 600 m². Cena ofertowa 9 000 000 zł (6 000 zł/m²),
- Śródmieście – ul. Cicha, trzypiętrowa kamienica z poddaszem użytkowym, oddana do użytku 1925. Budynek znajduje się w strefie chronionej przez konserwatora zabytków. Budynek usytuowany na działce o powierzchni 613 m², pow. uż. 2106 m². Technologia budowy: cegła, dach kryty blachą cynkową. Budynek do generalnego remontu. Zatwierdzony plan remontu. Cena ofertowa 6 500 000 zł (3 086 zł/m²),
- Śródmieście - obiekt inwestycyjny - kamienica 2-kondygnacyjna z przeznaczeniem pod hotel, pow. uż. 510 m². Budynek w końcowej fazie inwestycji, zaprojektowane zostało 20 pokoi, restauracja i recepcja. Obiekt znajduje się pod opieką konserwatora zabytków. Do Starego Miasta ok. 800m. W budynku przeprowadzony został kapitalny remont z wymianą wszelkich instalacji, nowy dach, okna, stan: do wykończenia wewnątrz. Cena ofertowa 6 000 000 zł (11 765 zł/m²),
- Kamienica w centrum Lublina o powierzchni ok 450 m². Budynek położony na działce o powierzchni 400 m². Na parterze lokale usługowe, na pierwszym piętrze 3 mieszkania gotowe do zamieszkania. Dodatkowo możliwość nadbudowy 3 kondygnacji (wydane pozwolenia i cała dokumentacja techniczna dotycząca instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, specyfikacje budowlane itp-czyli kompletny projekt nadbudowy). Ogrzewanie i ciepła woda z pieca gazowego. Cena ofertowa 3 500 000 zł (7 778 zł/m²),
- Stare Miasto - XVIII wieczna kamienica częściowo do remontu (ok 16 mieszkań wszystkie bez lokatorów). Bezpośrednia okolica Teatru Starego w Lublinie. 3 kondygnacje piwnic, 4 kondygnacje nadziemne w tym strych z możliwością adaptacji na pomieszczenia mieszkalne zgoda na podwyższenie. Pow. uż. 650 m², pow. dz. 504 m². Cena ofertowa 3 000 000 zł (4 615 zł/m²).

Na podstawie powyższych, aktualnych ofert ustalono, iż za nieruchomości przeznaczone do remontu i w stosunkowo korzystnej lokalizacji (ścisłym Śródmieściu) sprzedający oczekują 3000 – 4500 zł/m², natomiast za obiekty po remoncie powyżej 6000 zł/m².

Ceny ofertowe są na podobnym poziomie, jak ceny uzyskane w zawartych w ostatnich latach transakcjach nieruchomości podobnych – poniżej przykłady transakcji zawartych w latach 2007 – 2013 w obrębach Śródmieście i Stare Miasto:

Nr Rep.	Data	Adres	Pow. działki (m ²)	Pow. uż. bud. (m ²)	Charakterystyka budynku	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna jednostkowa w PLN
3948/2009	2009-05-28	Lublin, ul. 3-go Maja	1294	758	Działka zabudowana budynkiem o funkcji biurowej, wybudowanym w 1880 r. Budynek wolnostojący z zapleczem, podpiwniczony, wyposażony w instalacje el., wod., kan., gaz., tel., po generalnym remoncie w 2009 r, dostosowany do współczesnego standardu biurowego. Budynek atrakcyjny architektonicznie. Dojazd do nieruchomości bardzo dobry, bezpośrednio od ulicy 3-go Maja, możliwość parkowania na terenie posesji (kilka miejsc postojowych). Nieruchomość położona w ścisłym centrum miasta w sąsiedztwie zabudowy handlowej, usługowej i mieszkaniowej. Znajduje się w zespole urbanistycznym objętym ochroną konserwatorską.	4 800 000	6 332,45
65/2007	2007-02-12	Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście	711	1132,9	Działka zabudowana budynkiem frontowym o pow. 415,4 m ² , budynkiem oficyny południowej o pow. 361,2 m ² , oficyny prawej o pow. 146,1 m ² i oficyny lewej o pow. 210,2 m ² - suma pow. użyt. 1132,9 m ² . Kamienica znajduje się w części pieszej, wyłączonej dla ruchu kołowego tzw. "deptaku". Dojazd bezpośredni do nieruchomości utrudniony, w niewielkiej odległości miejskie parkingi z ograniczoną ilością miejsc. W budynku znajdują się lokale usługowe oraz mieszkalne. Standard wykończenia części budynku - współczesny, część wymaga remontu. Sąsiedztwo - zrwarta zabudowa kamienic, głównie obiekty usługowe i handlowe. Nieruchomość w rejestrze zabytków pod indywidualnym numerem.	6 120 000	5 402,07
992/2007	2007-05-24	Lublin, ul. Kollątaja / Krakowskie Przedmieście	399	1811	Działki zabudowane budynkiem usługowo - handlowym, 3-4 kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1811 m ² , z 2004 r. Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, dominująca funkcja - usługowa (bank), także handlowa. Sąsiedztwo - zabudowa usługowa i handlowa oraz mieszkalna. Dojazd dobry, parkowanie utrudnione - najbliższy parking miejski w odległości ok. 100 m, ok. 300 m parking podziemny płatny. Nieruchomość zlokalizowana w zespole urbanistycznym Starego Miasta i Śródmieścia Lublina.	9 760 000	5 389,29
5354/2009	07.10.2009	Rynek	324	607	Nieruchomość zabudowana XV-wieczną kamienicą o powierzchni całkowitej 607 m ² , spełniającą funkcję mieszkalno - użytkową. W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych (wolnych) oraz jeden użytkowy. Kamienica przeznaczona do generalnego remontu - oficyna w bardzo złym stanie - do rozbiórki, tylna ściana budynku w złym stanie. Na parterze - lokal gastronomiczny. W rejestrze zabytków pod indywidualnym numerem.	1 995 000	3 286,66
2597/2012	2012-04-16	Plac Łokietka, Bramowa	622	931,9	Budynek murowany z cegiel na zaprawie cementowo - wapiennej, obustronnie tynkowany, stropy typu Kleina. Budynek z 1954 r o powierzchni zabudowy 466 mkw, usytuowany w centrum Lublina przy Bramie Krakowskiej, będącej wejściem na Stare Miasto oraz na zakończeniu Krakowskiego Przedmieścia. W sąsiedztwie zlokalizowany jest Ratusz, zabytkowe budynki sakralne z Katedrą Lubelską. Do budynku prowadzą dwa wejścia główne od Bramy Krakowskiej i jedno administracyjne od strony Placu Łokietka. W podziemiu budynku oraz na części parteru zlokalizowana jest restauracja. Główną powierzchnię parteru oraz piętro zajmował sklep odzieżowy. W ramach transakcji - sprzedano udział 93190/103850. Stan techniczny dobry.	4 950 000	5 311,73
5262/2013	2013-05-28	Al. 1000-lecia	119	150,76	Działka o pow. 119 mkw, zabudowana murowanym budynkiem biurowym (bank) z 1994 r.: Powierzchnia zabudowy: 94 mkw Powierzchnia użytkowa: 150,76 mkw Powierzchnia użytkowa lokali: 124,90 mkw Powierzchnia przynależna lokali: 25,86 mkw Kubatura: 728 m ³ Liczba lokali użytkowych: 1 Liczba garaży: 1 Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 Instalacje: - Sieć wodociągowa - Sieć centralnej ciepłej wody - Sieć elektroenergetyczna 230V - CO lokalne - Kanalizacja sanitarna sieciowa Sąsiedztwo - centrum miasta, zabudowa mieszkalno-usługowa, bazar, Zamek Lubelski, Plac Zamkowy PZP - brak Obszar rozwoju funkcji centrowtórzących (centrum miasta) - Wg studium zagospodarowania gminy Nr rejestru zabytków: A/153 Opis zabytku: Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina - w granicach wg zał. planu.	1 655 700	10 982,36
689/2013	2013-01-30	Krakowskie Przedmieście	711	2023,28	Działka nr ewid. 53 o pow. 711 mkw, zabudowana zespołem budynków składającym się z kamienicy i trzech oficyn, w 2012 wyremontowany i przebudowany: m.in. zadaszenie dziedzińca wewnętrznego, połączenie budynków komunikacją pionową i poziomą. Budynek handlowo-usługowy (frontowy) - pow. zab. 481 mkw, pow. uż. 415,40 mkw, 3-kondygn., podpiwniczony,	17 417 135	8 608,37

					murowany, instalacje: wod., en.el, c.o. sieciowe, gaz., kan. san. sieciowe; Budynek handlowy (dom towarowy) - pow. uż. 2008,04 mkw, 3-kondygn., podpiwniczony, murowany, - kapitalny remont 2012 r., instalacje: wod., en.el, c.c.w., c.o. lokalne, gaz., kan. san. sieciowe, tel., wentyl. mech		
2286/2012	2012-11-23	Leszczyńskiego	406	748	Cena transakcji została ustalona na podstawie sporządzonego w dniu 8.12.2011 r. operatu szacunkowego w którym wartość nieruchomości określono na kwotę 1.608.880,00zł. Budynek szkoły wyższej z 1924 roku. Kapitalny remont w 1989 roku. Powierzchnia użytkowa lokali 748 m ² . Liczba kond. nadz. 4, liczba kond. podz. 1.	1 608 880	2 150,91
38214/2012	2012-10-15	Niecała	891	744	Nieruchomość zabudowana budynkiem kamienicy wybudowanym w 1881 r., budynek trzykondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony. Instalacje w budynku: el., wod., kan. - do szamba, ogrzewanie - piec na węgiel, gaz. - z sieci. Stan techniczny budynku - zły, budynek wymaga kapitalnego remontu. Nieruchomość zlokalizowana w układzie urbanistycznym Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/153 - obszar chroniony. Budynek usytuowany po wschodniej stronie ulicy Niecałej. Brak zieleni wysokiej. Podwórze budynku jest wydzielone od sąsiednich działek murami. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zwarta wielorodzinna - kamienice, budynki oświaty. Położenie korzystne w centralnej części miasta, w strefie śródmiejskiej, dostęp do komunikacji miejskiej dobry - połączenia ze wszystkimi dzielnicami miasta.	2 501 000	3 361,56

Spośród wyżej wymienionych transakcji, jako podobne można potraktować 3 obiekty zlokalizowane w ścisłym centrum, w średnim lub dobrym stanie technicznym, tj. przy ul. Niecałej, Pl. Łokietka oraz przy 3 Maja. Pozostałe nieco odbiegają w podobieństwie z powodu gorszej lokalizacji, która wywiera znaczny wpływ na ceny lub z powodu przeprowadzonego remontu kapitalnego – również duża rozbieżność cenowa.

W konsekwencji przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży kamienic wymagających remontu - najniższą cenę osiągnęła kamienica położona przy ul. Leszczyńskiego, w średnim stanie technicznym i w znacznie mniej atrakcyjnej lokalizacji, $C_{jedn.} = 2151 \text{ zł/m}^2$, najwyższą cenę osiągnęła kamienica zlokalizowana przy Al. Tysiąclecia, w bardzo dobrym stanie technicznym, w której znajduje się bank – $C_{jedn.} = \text{ok. } 11000 \text{ zł/m}^2$.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż występuje stałe, znaczne zainteresowanie nabyciem kamienic śródmiejskich, a popyt zrównany jest z podażą.

Ustalono, iż podstawowy wpływ na cenę miały niżej wymienione cechy nieruchomości:

- położenie – najwyższe ceny przy głównej ulicy miasta tj. Krakowskim Przedmieściu,
- funkcja budynku (funkcja handlowo – usługowa, osiąga ceny najwyższe)
- tzw. „zajętość” lokali mieszkalnych przez najemców z czynszem regulowanym – niekorzystna cecha nieruchomości
- stan techniczny budynku i standard wykończenia pomieszczeń.
- atrakcyjność bryły architektonicznej i wpis do rejestru zabytków,
- powierzchnia użytkowa,
- możliwość parkowania.

8.2.2 Analiza rynku transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych lub z niewielką zdegradowaną zabudową

Przeprowadzona analiza rynku wykazała niewielką liczbę transakcji sprzedaży działek niezabudowanych położonych w ścisłym centrum miasta i jego sąsiedztwie, z uwagi na fakt, iż jest to teren o dość gęstej zabudowie i brakuje tu obszarów niezabudowanych. Dlatego też ceny nieruchomości zlokalizowanych w strefie śródmiejskiej przy najatrakcyjniejszych ulicach (np. Kr. Przedmieście, Al. Racławickie, Lipowa i Wieniawska oraz „Rogatka Warszawska”) znacznie odbiegają od cen nieruchomości położonych w innych lokalizacjach w strefie centralnej.

Notuje się stały popyt na działki niezabudowane lub z niewielką zabudową, najczęściej w złym stanie technicznym, z przeznaczeniem pod różnego rodzaju usługi, popyt wciąż przewyższa podaż, która maleje ze względu na coraz mniejszą ilość obszarów niezabudowanych na terenie miasta. Przyjęto trend czasowy na poziomie 0, gdyż na podstawie analizy rynku ustalono, iż w badanym okresie ceny utrzymują się na stałym poziomie. Potwierdzają ten fakt publikacje specjalistyczne zajmujące się profesjonalnie badaniem rynku nieruchomości i publikujące wyniki w internecie.

Lokalizacja przedmiotowej działki charakteryzuje się atrakcyjnym położeniem, w ścisłym centrum miasta, w pobliżu głównego traktu handlowo – usługowego, tzw. deptaka, w sąsiedztwie obiektów handlowych, usługowych, obiektów użyteczności publicznej. Jest to położenie dość atrakcyjne w stosunku do sprzedanych w badanym okresie działek niezabudowanych.

Przeanalizowano rynek transakcji sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych podobnie do działki wycenianej, tj. w ścisłym centrum miasta i w niewielkiej odległości od centrum, w atrakcyjnych lokalizacjach. Obserwuje się, iż przede wszystkim wpływ na cenę takich nieruchomości ma możliwość wykorzystania ich jako inwestycje, wynikająca przede wszystkim z lokalizacji, dojazdu oraz możliwości zabudowy.

Ceny działek niezabudowanych lub z niewielką zabudową, wykazujących podobieństwo do działki przedmiotowej, zawierają się w przedziale ok. 950 – 1400 zł/m². Są to działki o podobnym położeniu i przeznaczeniu, tj. zlokalizowane w centralnej części miasta, w terenie o dużym zurbanizowaniu, dużym natężeniu ruchu kołowego i pieszego, o znacznej atrakcyjności i potencjale inwestycyjnym, przeznaczone pod zabudowę usługowo – handlową lub usługowo – handlowo – mieszkaniową.

Zestawienie sprzedanych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej:

nr rep./ data	obręb	adres	pow. dz. (m ²)	cena trans. (zł) netto	cena jedn. w zł/m ²	PZP, opis	forma władania
285/2013 2013-03-22	34 - Stare Miasto	Dolna Panny Marii	990	1 020 901	1031,21	Działki stanowiące monolit, o kształcie zbliżonym do trapezu. W studium obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), dla działek wydano warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę budynku usługowo - biurowo - mieszkalnego. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zdegradowana zabudowa mieszkaniowa oraz pojedyncza zabudowa handlowo - usługowa. Dojazd asfaltową drogą publiczną - od ul. Rusalka.	własność
2408/20122 2012-06-18	34 - Stare Miasto	Dolna Panny Marii	485	460 290	949,05	W studium obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta). Budynek jednorodzinny o pow. zab. 103 m ² przeznaczony jest do rozbioru. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zdegradowana zabudowa mieszkaniowa oraz pojedyncza zabudowa handlowo - usługowa. Dojazd asfaltową drogą publiczną.	własność
1332/20112 2011-03-25	18 - Lemszczy zna	Północna	3023	3 657 830	1210,00	Działki stanowiące monolit o kształcie nieregularnym, w sąsiedztwie - zabudowa usługowa, przy drodze krajowej, w niewielkiej odległości od centrum miasta, w sieci w,el, kan, g. Teren płaski. Wydano warunki zabudowy polegające na realizacji budynku usługowego (restauracji) budynku stacji kontroli pojazdów, myjni bezdotykowej, zjazdów zagospodarowania na działkach.	własność
444/2012 2012-01-27	7 - Czwartek	Unicka	3337	4 620 000	1384,48	Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażem podziemnym. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta. Na działce znajduje się budynek usługowy - salon samochodowy. Budynek murowany, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 658 m ² , powierzchnia użytkowa 602 m ² , kilkudziesięcioletni, w średnim stanie technicznym. Działka zagospodarowana - ogrodzona, podjazd do budynku oraz w części plac przed budynkiem utwardzone asfaltem. Sąsiedztwo nieruchomości od strony północnej, północno - zachodniej i południowej stanowią obiekty usługowe i usługowo - handlowe, od strony południowo - wschodniej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	użyt. wiecz.

Ceny niższe dotyczą nieruchomości zlokalizowanych w większej odległości od ścisłego centrum i głównych ulic.

Ceny wyższe osiągają nieruchomości położone w ścisłym centrum blisko głównych ulic. Dla działek nie objętych planem zagospodarowania przestrzennego (jak działka przedmiotowa) istotne znaczenie mają uzyskane warunki zabudowy oraz sąsiedztwo wpływające na rodzaj uzyskanych warunków zabudowy. Sąsiedztwo zróżnicowane – usługowo - mieszkaniowe – stwarza możliwość uzyskania warunków zabudowy zarówno dla zabudowy usługowej jak i mieszkaniowej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku uzyskano następujące wnioski:

- nieliczne notowane transakcje sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o położeniu zbliżonym do nieruchomości przedmiotowej dotyczą najczęściej działek pod zabudowę usługową lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami – na takie inwestycje bowiem wydaje się najczęściej warunki zabudowy na obszarach śródmiejskich (tereny nie objęte planem zagospodarowania przestrzennego), niewielka część transakcji sprzedaży dotyczy gruntów bez wydanych warunków zabudowy;
- w ostatnich latach aktywność rynku działek pod zabudowę usługowo – handlową i wielorodzinną z usługami w centrum i jego bliskim sąsiedztwie była niewielka – wynika to z coraz mniejszej ilości gruntów niezabudowanych i zabudowanych zdegradowanymi obiektami, coraz większym współczynnikiem zabudowy w najatrakcyjniejszych lokalizacjach.

9 Sposób wyceny

9.1 Rodzaj określonej wartości

Z uwagi na możliwość wydzielenia dwóch odrębnych funkcjonalnie części na przedmiotowej nieruchomości, do celów wyceny podzielono ją w następujący sposób:

- część I – część działki o powierzchni 1500 m² zabudowana budynkiem pałacu,
- część II – część działki o powierzchni 864 m² zabudowana niewielkimi budynkami oficyny i baraku, z wydanymi warunkami zabudowy dla inwestycji celu publicznego

(budynki znajdujące się na tej części działki są w złym stanie technicznym, kwalifikującym je do rozbiórki, wydane warunki zabudowy dotyczą terenu, na którym znajduje się budynek baraku, a więc również one zakładają jego rozbiórkę; pomimo tego, iż przedmiotowa działka znajduje się pod ochroną konserwatorską, po zrealizowaniu nowej inwestycji, zwyczajowo wydziela się część działki z nowo powstałym budynkiem, z tego też względu wydzielono część działki traktując ją jako teren inwestycyjny).

Ustalono, iż nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, zatem ustalono *Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU)*.

9.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości - części I i części II - wyceniono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

➤ Podejście porównawcze, metoda 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 wartości rynkowej części I przedmiotowej nieruchomości, tj. części działki o pow. 1500 m² zabudowanej budynkiem pałacu

10.1.1 Określenie zbioru nieruchomości podobnych

Próbka reprezentatywna nieruchomości podobnych została załączona do opracowania

$$C_{min} = 3\,361,56 \text{ zł/m}^2, C_{max} = 6\,332,45 \text{ zł/m}^2, \Delta C = 2\,970,89 \text{ zł/m}^2$$

10.1.2 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 przeprowadzonych z klientami dotyczących preferencji nabywców na przedmiotowym rynku, a także cen ofertowych określono cechy nieruchomości mające wpływ na wartość i cenę oraz ich udział procentowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %
1	Lokalizacja	20
2	Powierzchnia użytkowa	15
3	Powierzchnia działki	10
4	Stan techniczny budynku	20
5	Ochrona konserwatorska	15
6	Atrakcyjność architektoniczna	10
7	Podpiwniczenie	5
8	Inne ograniczenia	5
		100%

10.1.3 Opis stopniowania cech

charakteryzujących wycenianą nieruchomość i nieruchomości ze zbioru nieruchomości porównawczych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	korzystnie	W ścisłym centrum, przy głównej ulicy
		przeciętnie	W ścisłym centrum, z ekspozycją od głównej ulicy
		niekorzystnie	Pozostałe ulice
2	Powierzchnia użytkowa	korzystnie	Poniżej 1000 m ²
		niekorzystnie	1000 m ² i powyżej
3	Powierzchnia działki	korzystnie	Powyżej 1000 m ²
		niekorzystnie	1000 m ² i poniżej
4	Stan techniczny budynku	korzystnie	Budynek wymaga remontu, stopień zużycia poniżej 40%
		przeciętnie	Budynek wymaga remontu, stopień zużycia 40-50%
		niekorzystnie	Budynek wymaga kapitalnego remontu, stopień zużycia powyżej 50%
5	Ochrona konserwatorska	korzystnie	Obiekt w zespole urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków
		niekorzystnie	Obiekt wpisany do rejestru zabytków

6	Atrakcyjność architektoniczna	korzystnie	Obiekt o dużej atrakcyjności architektonicznej, dużych walorach historycznych
		niekorzystnie	Obiekt z XX wieku
7	Podpiwniczenie	korzystnie	Budynek podpiwniczony – pow. piwnicy nie wliczona w pow. użyt.
		niekorzystnie	Budynek podpiwniczony – pow. piwnicy wliczona w pow. użyt.
8	Inne ograniczenia	korzystnie	Nieruchomość we własności, sprzedaż 100%
		niekorzystnie	Nieruchomość w części sprzedanej w użytkowaniu wieczystym – udz. ok. 90%

10.1.4 Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	przeciętnie	W ścisłym centrum, z ekspozycją od głównej ulicy
2	Powierzchnia użytkowa	niekorzystnie	1260,05 m ²
3	Powierzchnia działki	korzystnie	1500 m ²
4	Stan techniczny budynku	przeciętnie	Budynek wymaga remontu, stopień zużycia 40%
5	Ochrona konserwatorska	niekorzystnie	Obiekt wpisany do rejestru zabytków
6	Atrakcyjność architektoniczna	korzystnie	Obiekt o dużej atrakcyjności architektonicznej, dużych walorach historycznych
7	Podpiwniczenie	niekorzystnie	Budynek podpiwniczony – pow. piwnicy wliczona w pow. użyt.
8	Inne ograniczenia	korzystnie	Nieruchomość we własności, sprzedaż 100%

10.1.5 Opis nieruchomości przyjętych do porównania

A. Rep. Nr 3948/2009 z dnia 28.05.2009 r., Lublin, ul. 3-go Maja

Działka o pow. 1294 m², zabudowana budynkiem o funkcji biurowej, wybudowanym w 1880 r. Budynek wolnostojący z zapleczem, podpiwniczony, wyposażony w instalacje el., wod., kan., gaz., tel., po generalnym remoncie w 2009 r, dostosowany do współczesnego standardu biurowego. Budynek atrakcyjny architektonicznie. Dojazd do nieruchomości bardzo dobry, bezpośrednio od ulicy 3-go Maja, możliwość parkowania na terenie posesji (kilka miejsc postojowych). Nieruchomość położona w ścisłym centrum miasta w sąsiedztwie zabudowy handlowej, usługowej i mieszkaniowej. Znajduje się w zespole urbanistycznym objętym ochroną konserwatorską. $C_{trans.} = 4\ 800\ 000\ \text{zł}$, tj. $C_{jedn.} = 6\ 332,45\ \text{zł/m}^2$

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	korzystnie	W ścisłym centrum, przy głównej ulicy
2	Powierzchnia użytkowa	korzystnie	758,00 m ²
3	Powierzchnia działki	korzystnie	1294 m ²
4	Stan techniczny budynku	korzystnie	Budynek wymaga remontu, stopień zużycia ok. 30%
5	Ochrona konserwatorska	korzystnie	Obiekt w zespole urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków
6	Atrakcyjność architektoniczna	korzystnie	Obiekt o dużej atrakcyjności architektonicznej, dużych walorach historycznych
7	Podpiwniczenie	korzystnie	Budynek podpiwniczony – pow. piwnicy nie wliczona w pow. użyt.
8	Inne ograniczenia	korzystnie	Nieruchomość we własności, sprzedaż 100%

B. Rep. Nr 2597/2012 z dnia 16.04.2012 r., Lublin, Plac Łokietka, ul. Bramowa

Działka o pow. 622 m². Budynek murowany z cegieł na zaprawie cementowo - wapiennej, obustronnie tynkowany, stropy typu Kleina. Budynek z 1954 r o powierzchni zabudowy 466 mkw, usytuowany w centrum Lublina przy Bramie Krakowskiej, będącej wejściem na Stare Miasto oraz na zakończeniu Krakowskiego Przedmieścia. W sąsiedztwie zlokalizowany jest Ratusz, zabytkowe budynki sakralne z Katedrą Lubelską. Do budynku prowadzą dwa wejścia główne od Bramy Krakowskiej i jedno administracyjne od strony Placu Łokietka. W podziemiu budynku oraz na części parteru zlokalizowana jest restauracja. Główną powierzchnię parteru oraz piętro zajmował sklep odzieżowy. W ramach transakcji - sprzedano udział 93190/103850. Stan techniczny dobry. Obiekt znajdujący się w rejestrze zabytków jako część d. fortyfikacji miasta.

$C_{trans.} = 4\ 950\ 000\ \text{zł}$, tj. $C_{jedn.} = 5\ 311,73\ \text{zł/m}^2$

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	korzystnie	W ścisłym centrum, przy głównej ulicy
2	Powierzchnia użytkowa	korzystnie	931,90 m ²
3	Powierzchnia działki	niekorzystnie	622 m ²
4	Stan techniczny budynku	korzystnie	Budynek wymaga remontu, stopień zużycia ok. 30%
5	Ochrona konserwatorska	niekorzystnie	Obiekt wpisany do rejestru zabytków
6	Atrakcyjność architektoniczna	niekorzystnie	Obiekt z XX wieku
7	Podpiwniczenie	niekorzystnie	Budynek podpiwniczony – pow. piwnicy wliczona w pow. użyt.
8	Inne ograniczenia	niekorzystnie	Nieruchomość w części sprzedanej w użytkowaniu wieczystym – udz. ok. 90%

C. Rep. Nr 38214/2012 z dnia 15.10.2012 r., Lublin, ul. Niecała

Działka o pow. 891 m², zabudowana budynkiem kamienicy wybudowanym w 1881 r., budynek trzykondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony. Instalacje w budynku: el., wod., kan. – do szamba, ogrzewanie – piec na węgiel., gaz. – z sieci. Stan techniczny budynku – zły, budynek wymaga kapitalnego remontu. Nieruchomość zlokalizowana w układzie urbanistycznym Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/153 – obszar chroniony. Budynek usytuowany po wschodniej stronie ulicy Niecałej. Brak zieleni wysokiej. Podwórze budynku jest wydzielone od sąsiednich działek murami. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zwarta wielorodzinna - kamienice, budynki oświaty. Położenie korzystne w centralnej części miasta, w strefie śródmiejskiej, dostęp do komunikacji miejskiej dobry – połączenia ze wszystkimi dzielnicami miasta. $C_{trans.} = 2\,501\,000 \text{ zł}$, $C_{jedn.} = 3\,361,56 \text{ zł/m}^2$

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	niekorzystnie	Centrum miasta – poza głównymi traktami – ul. Niecała
2	Powierzchnia użytkowa	korzystnie	744 m ²
3	Powierzchnia działki	niekorzystnie	891 m ²
4	Stan techniczny budynku	niekorzystnie	Budynek wymaga kapitalnego remontu, stopień zużycia 70-80%
5	Ochrona konserwatorska	korzystnie	Obiekt w zespole urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków
6	Atrakcyjność architektoniczna	korzystnie	Obiekt o dużej atrakcyjności architektonicznej, dużych walorach historycznych
7	Podpiwniczenie	korzystnie	Budynek podpiwniczony – pow. piwnicy nie wliczona w pow. użyt.
8	Inne ograniczenia	korzystnie	Nieruchomość we własności, sprzedaż 100%

10.1.6 Określenie wartości rynkowej części I nieruchomości

Wartość rynkowa części I nieruchomości, tj. części działki o pow. 1500 m² zabudowanej budynkiem pałacu wg stanu i cen na datę wyceny
(na podstawie załączonej do opracowania tabeli wyceny nr 1)

$$W_{NczI} = 1260,05 \text{ m}^2 \times 4\,308,71 \text{ zł/m}^2 = 5\,429\,190,04 \text{ zł} \approx \mathbf{5\,429\,000 \text{ zł}}$$

10.2 Określenie wartości rynkowej części II przedmiotowej nieruchomości, tj. części działki o pow. 864 m² zabudowanej budynkami oficyny i baraku

10.2.1 Określenie zbioru nieruchomości podobnych

Próbka reprezentatywna nieruchomości podobnych została załączona do opracowania

$$C_{min} = 949,05 \text{ zł/m}^2, C_{max} = 1384,48 \text{ zł/m}^2, \Delta C = 435,43 \text{ zł/m}^2$$

10.2.2 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 przeprowadzonych z klientami dotyczących preferencji nabywców na przedmiotowym rynku, a także cen ofertowych określono cechy nieruchomości mające wpływ na wartość i cenę oraz ich udział procentowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %
1	Lokalizacja	25
2	Sąsiedztwo	25
3	Powierzchnia działki	15
4	Przeznaczenie terenu	20
5	Zagospodarowanie terenu	10
6	Forma władania	5
		100%

10.2.3 Opis stopniowania cech

charakteryzujących wycenianą nieruchomość i nieruchomości ze zbioru nieruchomości porównawczych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	korzystnie	Ścisłe centrum miasta
		przeciętnie	Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miasta, w terenie współcześnie zurbanizowanym, atrakcyjnym inwestycyjnie
		niekorzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miasta, w dzielnicy historycznie zamieszkiwanej przez ludność o niskim statusie społecznym
2	Sąsiedztwo	korzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy handlowo – usługowo – mieszkalnej, w pobliżu głównego traktu handlowego miasta – deptaka
		przeciętnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy usługowo – handlowej oraz trasy szybkiego ruchu
		niekorzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej
3	Powierzchnia działki	korzystnie	Do 1000 m ²
		niekorzystnie	Powyżej 1000 m ²
4	Przeznaczenie terenu	korzystnie	Brak pzp, wydano warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo - usługowego
		przeciętnie	Brak pzp, wydano warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego lub dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze
		niekorzystnie	Brak pzp, brak wydanych warunków zabudowy
5	Zagospodarowanie terenu	korzystnie	Brak zabudowy i zagospodarowania działki
		niekorzystnie	Na działce zabudowa oraz zagospodarowanie – ogrodzenie, utwardzenie – o niewielkiej wartości lub do likwidacji
6	Forma władania	korzystnie	Własność
		niekorzystnie	Użytkowanie wieczyste

10.2.4 Opis przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	korzystnie	Ścisłe centrum miasta
2	Sąsiedztwo	korzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy handlowo – usługowo – mieszkalnej, w pobliżu głównego traktu handlowego miasta – deptaka
3	Powierzchnia działki	korzystnie	864 m ²
4	Przeznaczenie terenu	przeciętnie	Brak pzp, wydano warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego
5	Zagospodarowanie terenu	niekorzystnie	Na działce zabudowa o niewielkiej kubaturze, powierzchni i wartości budowlanej oraz zagospodarowanie – ogrodzenie, utwardzenie – w średnim stanie technicznym
6	Forma władania	korzystnie	Własność

10.2.5 Opis nieruchomości przyjętych do porównania

A. Rep. Nr 285/2013 z dnia 22.03.2013 r., Lublin, ul. Dolna Panny Marii, obr 34-Stare Miasto
C_{trans.} = 1 020 901 zł, tj. C_{jedn.} = 1031,21 zł/m²

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	niekorzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miasta, w dzielnicy historycznie zamieszkiwanej przez ludność o niskim statusie społecznym
2	Sąsiedztwo	niekorzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej
3	Powierzchnia działki	korzystnie	990 m ²
4	Przeznaczenie terenu	korzystnie	Brak pzp, wydano warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo - usługowego
5	Zagospodarowanie terenu	korzystnie	Brak zabudowy i zagospodarowania działki
6	Forma władania	korzystnie	Własność

B. Rep. Nr 2408/2012 z dnia 18.06.2012 r., Lublin, ul. Dolna Panny Marii, obr 34-Stare Miasto
C_{trans.} = 460 290 zł, tj. C_{jedn.} = 949,05 zł/m²

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	niekorzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miasta, w dzielnicy historycznie zamieszkiwanej przez ludność o niskim statusie społecznym
2	Sąsiedztwo	niekorzystnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej
3	Powierzchnia działki	korzystnie	485 m ²
4	Przeznaczenie terenu	niekorzystnie	Brak pzp, brak wydanych warunków zabudowy
5	Zagospodarowanie terenu	niekorzystnie	Na działce zabudowa oraz zagospodarowanie – ogrodzenie, utwardzenie – do likwidacji
6	Forma władania	korzystnie	Własność

C. Rep. Nr 1332/2011 z dnia 25.03.2011 r., Lublin, ul. Północna, obr. 18 - Lemszczyzna,
 $C_{trans.} = 3\,657\,830 \text{ zł}$, $C_{jedn.} = 1210,00 \text{ zł/m}^2$

Lp.	Cecha rynkowa	Stopień	Opis
1	Lokalizacja	przeciętnie	Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miasta, w terenie współcześnie zurbanizowanym, atrakcyjnym inwestycyjnie
2	Sąsiedztwo	przeciętnie	Nieruchomość zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy usługowo – handlowej oraz trasy szybkiego ruchu
3	Powierzchnia działki	niekorzystnie	3032 m ²
4	Przeznaczenie terenu	korzystnie	Brak pzp, wydano warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowo - usługowego
5	Zagospodarowanie terenu	korzystnie	Brak zabudowy i zagospodarowania działki
6	Forma władania	korzystnie	Własność

10.2.6 Określenie wartości rynkowej części II nieruchomości

Wartość rynkowa części II nieruchomości, tj. części działki o pow. 834 m² zabudowanej
budynkami oficyny i baraku

(na podstawie załączonej do opracowania tabeli wyceny nr 2)

Zastosowano współczynnik zmniejszający 10% z uwagi na ograniczenia formalno – prawne terenu – ochrona konserwatorska.

$$W_{Ncz.II} = 864 \text{ m}^2 \times (1\,223,08 \text{ zł/m}^2 \times 0,9) = 951\,065,28 \text{ zł} \approx \underline{\underline{951\,000 \text{ zł}}}$$

10.3 Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

$$W_N = W_{Ncz.I} + W_{Ncz.II},$$

$$W_N = 5\,429\,000 \text{ zł} + 951\,000 \text{ zł} = \underline{\underline{6\,380\,000 \text{ zł}}}$$

11 Wynik końcowy

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej
dz. nr 21 o pow. 0,2364 ha, zabudowanej budynkami Pałacu Potockich
położonej przy ul. Staszica 3 w Lublinie

$$W_N = 6\,380\,000 \text{ zł}$$

Słownie: sześć milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy zł



12 Uzasadnienie wyniku

▪ Z uwagi na możliwość wydzielenia dwóch odrębnych funkcjonalnie części na przedmiotowej nieruchomości, do celów wyceny podzielono ją w następujący sposób:
- część I – część działki o powierzchni 1500 m² zabudowana budynkiem pałacu,
- część II – część działki o powierzchni 864 m² zabudowana niewielkimi budynkami oficyny i baraku, z wydanymi warunkami zabudowy dla inwestycji celu publicznego .

(budynki znajdujące się na tej części działki są o małej wartości budowlanej, niewielkiej powierzchni i kubaturze, w złym i średnim stanie technicznym, wydane warunki zabudowy dotyczą terenu, na którym znajduje się budynek baraku, a więc również one zakładają jego rozbiórkę; pomimo tego, iż przedmiotowa działka znajduje się pod ochroną konserwatorską, po zrealizowaniu nowej inwestycji, zwyczajowo wydziela się część działki z nowo powstałym budynkiem, z tego też względu wydzielono część działki traktując ją jako teren inwestycyjny).

• Wartość rynkową **części I** przedmiotowej nieruchomości określono w wysokości **5 429 000 zł tj. 4308,71 zł/m² pow. użyt.** Wyceniana część nieruchomości, tj. działka o pow. 1500 m² zabudowana jest budynkiem pałacu o pow. użyt. 1260,05 m² wpisanym do rejestru zabytków, budynek posiada atrakcyjną bryłę architektoniczną, korzystną lokalizację w ścisłym centrum miasta – w pobliżu głównego traktu handlowo – usługowego miasta – deptaka, ale nieatrakcyjną funkcjonalność pomieszczeń i średni stan techniczny.

Określona wartość rynkowa zawiera się w przedziale cen przyjętych w próbie reprezentatywnej obiektów najbardziej podobnych ($C_{min} = 3\,361,56 \text{ zł/m}^2$ – $C_{max} = 6\,332,45 \text{ zł/m}^2$ w odniesieniu do 1 m² pow. użyt. budynku).

• Wartość rynkową **części II** przedmiotowej nieruchomości określono w wysokości **951 000 zł tj. 1100,77 zł/m² gruntu.** Wyceniana część nieruchomości, tj. działka o pow. 864 m² zabudowana jest budynkami oficyny i baraku, budynki w stanie technicznym kwalifikującym je do rozbiórki; dla przedmiotowej działki zostały wydane warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego, z uwagi na powyższe potraktowano wydzielony teren jako inwestycyjny. Określona wartość rynkowa zawiera się w przedziale cen przyjętych w próbie reprezentatywnej nieruchomości najbardziej podobnych ($C_{min} = 949,05 \text{ zł/m}^2$ – $C_{max} = 1384,48 \text{ zł/m}^2$ w odniesieniu do 1 m² gruntu).

Przydatność obiektu jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy

Atrakcyjna lokalizacja nieruchomości w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej, usługowo – handlowo - mieszkalnych, średni stan techniczny zabudowy, możliwość generowania dochodu z ewentualnego najmu, sugerują, że nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy, a okres wystawienia do sprzedaży w razie takiej konieczności określiłabym na 1,5 - 3 lata.

13 Uwagi

• Jedno z pomieszczeń budynku pałacu, o pow. 12 m² stanowi przedmiot najmu na czas nieokreślony. Po przeanalizowaniu umowy najmu można stwierdzić, iż jest ona typowa - bez dodatkowych klauzul utrudniających jej rozwiązanie.

• Po przeprowadzeniu remontu i zmianie sposobu użytkowania na np. hotel, restaurację, sale konferencyjne, obiekt stałby się atrakcyjny i mógłby generować znaczny dochód.

- Po przeprowadzeniu procesu inwestycyjnego w północnej części działki również obiekt przy tak dobrej lokalizacji na pewno znalazłby najemców i także generował dochód.
- Reasumując: przedmiotowa nieruchomość posiada duży potencjał inwestycyjny, ale też wymaga dużych środków finansowych.
- Obiekt w latach 2010 – 2012 był wystawiony na sprzedaż za ok. 8 mln zł i nie znalazł nabywcy. W chwili obecnej oferta została wycofana.

14 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 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

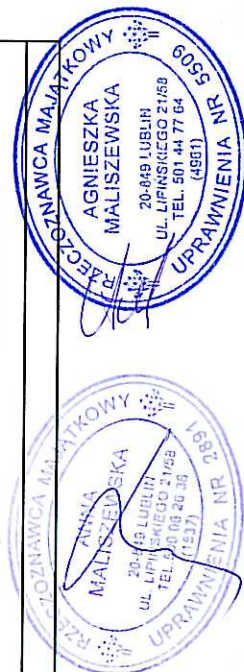
1. Obszary ryzyka związane z nieruchomością
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Lokalizacja na mapie
4. Mapa ewidencyjna
5. Kserokopia Wypisu z rejestru gruntów i budynków z dnia 31.10.2013 r.
6. Protokół z badania Księgi wieczystej KW Nr LU11/00133443/6 z dnia 30.10.2013 r.
7. Kserokopia Decyzji nr 342/138 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym z dnia 09.11.2006 r.
8. Kserokopia Decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu 04.05.1998 r.
9. Rzuty kondygnacji budynków



Data sporządzenia operatu 12.11.2013 r.

Tabela wyceny nr 1

Cecha	Waga cechy w %	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomości 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	C
Adres		Lublin, ul. Staszica	Lublin, ul. 3-go Maja	Lublin, Pl. Łokietka	Lublin, ul. Niecała					
Cena transakcyjna w zł		*	4 800 000 zł	4 950 000 zł	2 501 000 zł					
Cena jednostkowa (zł/m ²)		*	6 332,45	5 311,73	3 361,56					
Data transakcji		11.2013	05.2009	04.2012	10.2012					
Cena poprawiona ze względu na upływ czasu 0%/m-c			6 332,45	5 311,73	3 361,56					
Lokalizacja	20	przeciętnie	korzystnie	korzystnie	niekorzystnie		594,18	-297,09	-297,09	297,09
Powierzchnia użytkowa (m ²)	15	1260,05	758,00	931,90	744,00		445,63	-445,6	-445,63	-445,63
		niekorzystnie	korzystnie	korzystnie	korzystnie					
Powierzchnia działki (m ²)	10	1500	1294	622	891		297,09	0,0	297,09	297,09
		korzystnie	korzystnie	niekorzystnie	niekorzystnie					
Stan techniczny budynku	20	przeciętnie	korzystnie	korzystnie	niekorzystnie		594,18	-297,09	-297,09	297,09
Ochrona konserwatorska	15	niekorzystnie	korzystnie	niekorzystnie	korzystnie		445,63	-445,63	0,00	-445,63
Atrakcyjność architektoniczna	10	korzystnie	korzystnie	niekorzystnie	korzystnie		297,09	0,00	297,09	0,00
Podpiwniczenie	5	niekorzystnie	korzystnie	niekorzystnie	korzystnie		148,54	-148,54	0,00	-148,54
Inne ograniczenia	5	korzystnie	korzystnie	niekorzystnie	korzystnie		148,54	0,00	148,54	0,00
Forma władania	*	własność	własność	uż. wiecz.	własność		*	*	*	*
Przeznaczenie terenu	*	teren koncentracji funkcji centrotwórczych	teren koncentracji funkcji centrotwórczych	teren koncentracji funkcji centrotwórczych	teren koncentracji funkcji centrotwórczych		*	*	*	*
SUMA										
Cena poprawiona w zł/m ²	100		4 698,46	5 014,64	3 213,02			-1634,0	-297,1	-148,5
Średnia jednostkowa wartość nieruchomości (zł/m ²)				4 308,71 zł						
Wartość nieruchomości				5 429 190,04 zł						
Po zaokrągleniu:				5 429 000 zł						



Zbiór nieruchomości porównawczych - nr 1

Nr Rep.	Data	Adres	Obręb	Pow. działki (m ²)	Pow. uż. budynku (m ²)	Charakterystyka budynku	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna jednostkowa w zł	forma władania
3948/2009	2009-05-28	Lublin, ul. 3-go Maja	36-Śródmieście	1294	758	Działka zabudowana budynkiem o funkcji biurowej, wybudowanym w 1880 r. Budynek wolnostojący z zapleczem, podpiwniczony, wyposażony w instalacje el., wod., kan., gaz., tel., po generalnym remoncie w 2009 r, dostosowany do współczesnego standardu biurowego. Budynek atrakcyjny architektonicznie. Dojazd do nieruchomości bardzo dobry, bezpośrednio od ulicy 3-go Maja, możliwość parkowania na terenie posesji (kilka miejsc postojowych). Nieruchomość położona w ścisłym centrum miasta w sąsiedztwie zabudowy handlowej, usługowej i mieszkaniowej. Znajduje się w zespole urbanistycznym objętym ochroną konserwatorską.	4 800 000	6 332,45	własność
2597/2012	2012-04-16	Lublin, Plac Łokietka, Bramowa	34 - Stare Miasto	622	931,9	Budynek murowany z cegiel na zaprawie cementowo - wapiennej., obustronnie tynkowany, stropy typu Kleina. Budynek z 1954 r o powierzchni zabudowy 466 mkw, usytuowany w centrum Lublina przy Bramie Krakowskiej, będącej wejściem na Stare Miasto oraz na zakończeniu Krakowskiego Przedmieścia. W sąsiedztwie zlokalizowany jest Ratusz, zabrytkowe budynki sakralne z Katedrą Lubelską. Do budynku prowadzą dwa wejścia główne od Bramy Krakowskiej i jedno administracyjne od strony Placu Łokietka. W podziemiu budynku oraz na części parteru zlokalizowana jest restauracja. Główną powierzchnię parteru oraz piętro zajmował sklep odzieżowy. W ramach transakcji - sprzedano udział 93190/103850. Stan techniczny dobry. Obiekt znajdujący się w rejestrze zabytków jako część d. fortyfikacji miasta.	4 950 000	5 311,73	uż. wiecz.
38214/2012	2012-10-15	Lublin, ul. Niecała	36 - Śródmieście	891	744	Nieruchomość zabudowana budynkiem kamienicy wybudowanym w 1881 r., budynek trzykondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony. Instalacje w budynku: el., wod., kan. - do szamba, ogrzewanie - piec na węgiel., gaz. - z sieci. Stan techniczny budynku - zły, budynek wymaga kapitalnego remontu. Nieruchomość zlokalizowana w układzie urbanistycznym Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/153 - obszar chroniony. Budynek usytuowany po wschodniej stronie ulicy Niecałej. Brak zieleni wysokiej. Podwórze budynku jest wydzielone od sąsiednich działek murami. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa zwarta wielorodzinna - kamienice, budynki oświaty. Położenie korzystne w centralnej części miasta, w strefie śródmiejskiej, dostęp do komunikacji miejskiej dobry - połączenia ze wszystkimi dzielnicami miasta.	2 501 000	3 361,56	własność

C min = 3 361,56 zł

C max = 6 332,45 zł

Δ C = 2 970,89 zł

Tabela wyceny nr 2

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	C
Adres		Lublin, ul. Staszica	Lublin, ul. Dolna Panny Marii	Lublin, ul. Dolna Panny Marii	Lublin, ul. Północna					
Cena transakcyjna w zł		*	1 020 901	460 290	3 657 830					
Cena jednostkowa (zł/m ²)		*	1 031,21	949,05	1 210,00					
Data transakcji		11.2013	03.2013	06.2012	03.2011					
Cena poprawiona ze względu na upływ czasu 0%/m-c										
Lokalizacja	25	korzystnie	niekorzystnie	niekorzystnie	przeciętnie	435,43	108,86	108,86	108,86	54,43
Sąsiedztwo	25	korzystnie	niekorzystnie	niekorzystnie	przeciętnie		108,86	108,86	108,86	54,43
Powierzchnia działki (m ²)	15	864 korzystnie	990 korzystnie	485 korzystnie	3032 niekorzystnie		65,31	0,00	0,00	65,31
Przeznaczenie terenu	20	przeciętnie	korzystnie	niekorzystnie	korzystnie		87,09	-43,54	43,54	-43,54
Zagospodarowanie terenu	10	niekorzystnie	korzystnie	niekorzystnie	korzystnie		43,54	-43,54	0,00	-43,54
Forma władania	5	korzystnie	korzystnie	korzystnie	korzystnie		21,77	0,00	0,00	0,00
Dojazd	*	dobry - drogą publiczną	dobry - drogą publiczną	dobry - drogą publiczną	dobry - drogą publiczną		*	*	*	*
Kształt działki	*	dogodny inwestycyjnie	dogodny inwestycyjnie	dogodny inwestycyjnie	dogodny inwestycyjnie		*	*	*	*
Uzbrojenie	*	bliskość wszystkich mediów - teren zurbanizowany	bliskość wszystkich mediów - teren zurbanizowany	bliskość wszystkich mediów - teren zurbanizowany	bliskość wszystkich mediów - teren zurbanizowany		*	*	*	*
SUMA								130,63	261,3	87,09
Cena poprawiona w zł/m ²	100		1 161,84	1 210,31	1 297,09					
Srednia jednostkowa wartość			1 223,08 zł							
Zastosowano współczynnik zmniejszający 10% z uwagi na ograniczenia formalno - prawne terenu - ochrona konserwatorska										
Wartość nieruchomości			1 100,77 zł							
Wartość nieruchomości								951 065,28 zł		
Po zaokrągleniu:								951 000 zł		



Zbiór nieruchomości porównawczych - nr 2

nr rep.	data	obręb	adres	pow. dz. (m ²)	cena trans. (zł) netto	cena jedn. w zł m ²	PZP, opis	forma władania
285/2013	2013-03-22	34 - Stare Miasto	Dolna Panny Marii	990	1 020 901	1031,21	Działki stanowiące monolit, o kształcie zbliżonym do trapezu. W studium obszar rozwoju funkcji centrów (centrum miasta), dla działek wydano warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę budynku usługowo - biurowo - mieszkalnego. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zdegradowana zabudowa mieszkaniowa oraz pojedyncza zabudowa handlowo - usługowa. Dojazd asfaltową drogą publiczną - od ul. Rusalka.	własność
2408/2012	2012-06-18	34 - Stare Miasto	Dolna Panny Marii	485	460 290	949,05	W studium obszar rozwoju funkcji centrów (centrum miasta). Budynek jednorodzinny o pow. zab. 103 m ² przeznaczony jest do rozbioru. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zdegradowana zabudowa mieszkaniowa oraz pojedyncza zabudowa handlowo - usługowa. Dojazd asfaltową drogą publiczną.	własność
1332/2011	2011-03-25	18 - Lemszczyzna	Północna	3023	3 657 830	1210,00	Działki stanowiące monolit o kształcie nieregularnym, w sąsiedztwie - zabudowa usługowa, przy drodze krajowej, w niewielkiej odległości od centrum miasta, w sieci w, el, kan, g. Teren płaski. Wydano warunki zabudowy polegające na realizacji budynku usługowego (restauracji) budynku stacji kontroli pojazdów, myjni bezdotykowej, zjazdów zagospodarowania na działkach.	własność
444/2012	2012-01-27	7 - Czwartek	Unicka	3337	4 620 000	1384,48	Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w części parteru, garażem podziemnym, zjazdem z ul. Unickiej, infrastrukturą techniczną oraz murem oporowym. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta. Na działce znajduje się budynek usługowy - salon samochodowy, usytuowany przy południowo - zachodniej granicy działki. Budynek murowany, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 658 m ² , powierzchnia użytkowa 602 m ² (na podstawie ewidencji budynków), budynek kilkunastu lat, w średnim stanie technicznym. Działka zagospodarowana - ogrodzona - ogrodzenie przebiega z przodu działki, podjazd do budynku oraz w części plac przed budynkiem utwardzone asfaltem. Teren lekko składowany (nierówności terenu). Działka zlokalizowana jest w odległości ok. 1,5 km od ścisłego centrum miasta, dojazd bezpośredni od ul. Unickiej. Sąsiedztwo nieruchomości od strony północnej, północno - zachodniej i południowej stanowią obiekty usługowe i usługowo - handlowe, od strony południowo - wschodniej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	użył. wiecz.

C min = 949,05
C max = 1384,48
ΔC = 435,43

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	
Ryzyko rynku - rodzaj nieruchomości	Nieruchomość zabudowana budynkiem zabytkowym w średnim stanie technicznym. Średnie zapotrzebowanie na tego typu obiekty. Ryzyko przeciętne
Ryzyko związane z cechami fizycznymi nieruchomości	Korzystna lokalizacja – ściśle centrum, dobry dojazd, atrakcyjna architektura – walory historyczne, średni stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń budynku, obecna funkcja użytkowa (sale wykładowe) nieatrakcyjna. Ryzyko przeciętne
Ryzyko związane ze stanem prawnym nieruchomości	Stan prawny uregulowany, ścisła ochrona konserwatorska. Ryzyko znikome.
Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości	Znikome ryzyko – Obiekt użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, ale inne funkcje po przeprowadzonym remoncie dałyby dużo lepszy potencjał finansowy
Ryzyko związane z wyposażeniem nieruchomości w media	Teren zurbanizowany wyposażony we wszystkie media w., kan., el.
Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Otoczenie i sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa, usługowa, handlowa. Brak ryzyka
Zagrożenia środowiskowe	Centrum miasta – zanieczyszczenie powietrza stałe i typowe dla takiej lokalizacji
PRZEWIDYWANE ZMIANY NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI W RELACJI DO SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	
Przewidywane zmiany popytu	Nie przewiduje się zmian popytu – popyt powinien utrzymać się na obecnym poziomie
Przewidywane zmiany podaży	Nie przewiduje się zmian podaży – powinna utrzymać się na obecnym poziomie
Ryzyko związane ze zmianą MPZP lub zmianą funkcji nieruchomości	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – w studium uwarunkowań – w terenie intensywnej urbanizacji i obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta). Brak ryzyka
Trend zmiany cen na rynku	Aktualny trend waha się w pobliżu zera. Prognozowany trend zależy od zapotrzebowania na powierzchnie w centrum miasta Lublina oraz od dostępności kredytów a także sytuacji finansowej i gospodarczej kraju.
Przewidywany okres ekspozycji na rynku	1,5 - 3 lata
RYZYKO ZWIĄZANE Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW (POTENCJALNYCH KLIENTÓW)	
Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Wartość tego typu nieruchomości w okresie kilku lat powinna utrzymać się na podobnym poziomie, jeśli nie zajdą nieprzewidywane obecnie zmiany w sytuacji gospodarczej i finansowej kraju i jeśli nie ulegnie znaczącej zmianie stan techniczny obiektu.
Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Nieruchomość zlokalizowana atrakcyjnie w ścisłym centrum miasta, architektura zabytkowa, duży potencjał inwestycyjny.
Niekorzystne cechy nieruchomości	Nieruchomość wymaga nakładów na remont, nieatrakcyjna funkcja – sale dydaktyczne
Obciążenia na nieruchomości	Obiekt pod ścisłą ochroną konserwatora zabytków, pod indywidualnym numerem w rejestrze zabytków.
Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Nie przewiduje się zmian lokalnych preferencji
Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Istniejąca zabudowa śródmiejska. Brak ryzyka
Ryzyko wynikające z procesu inwestycyjnego	Na dzień wyceny nie dotyczy.
OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI	
Obiekt atrakcyjny, o dużym potencjale inwestycyjnym, jednak w celu pełnego wykorzystania jego walorów należałoby zainwestować znaczne środki finansowe. Ryzyko przede wszystkim dotyczy ewentualnego pogorszenia stanu technicznego w wyniku niedoinwestowania obiektu.	

Anna Nalinska

Chel



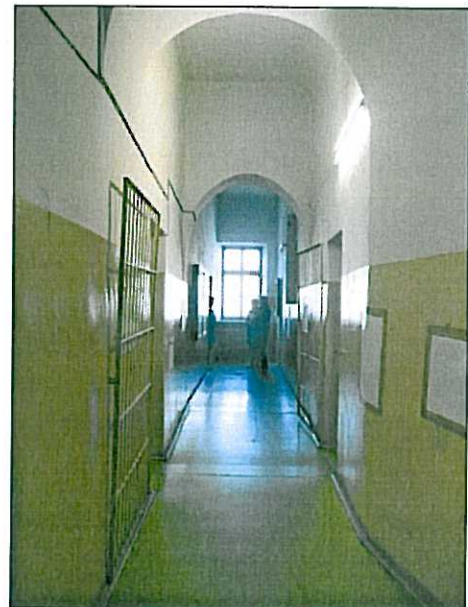
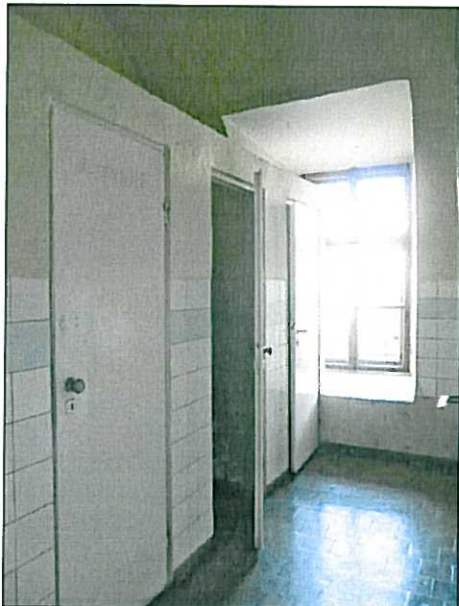
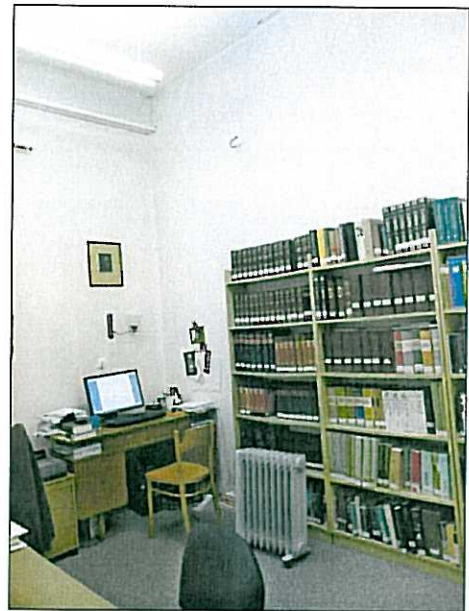
Widok ogólny budynku palacu



Budynek oficyny, budynek baraku oraz zagospodarowanie działki



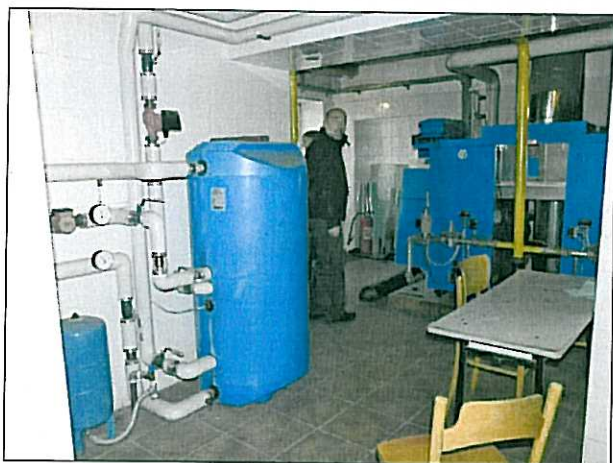
Sąsiedztwo i dojazd do nieruchomości



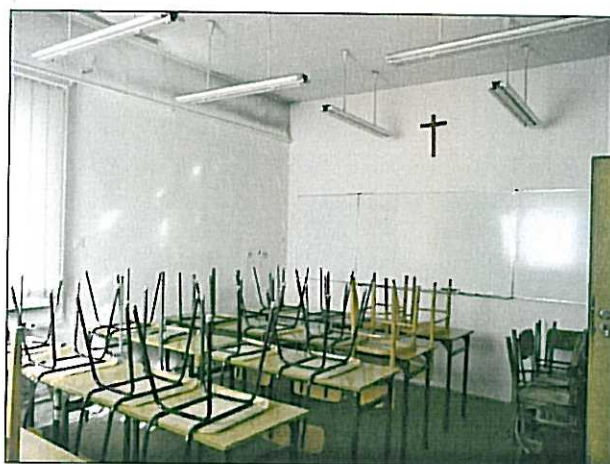
Widok pomieszczeń wewnątrz budynku pałacu



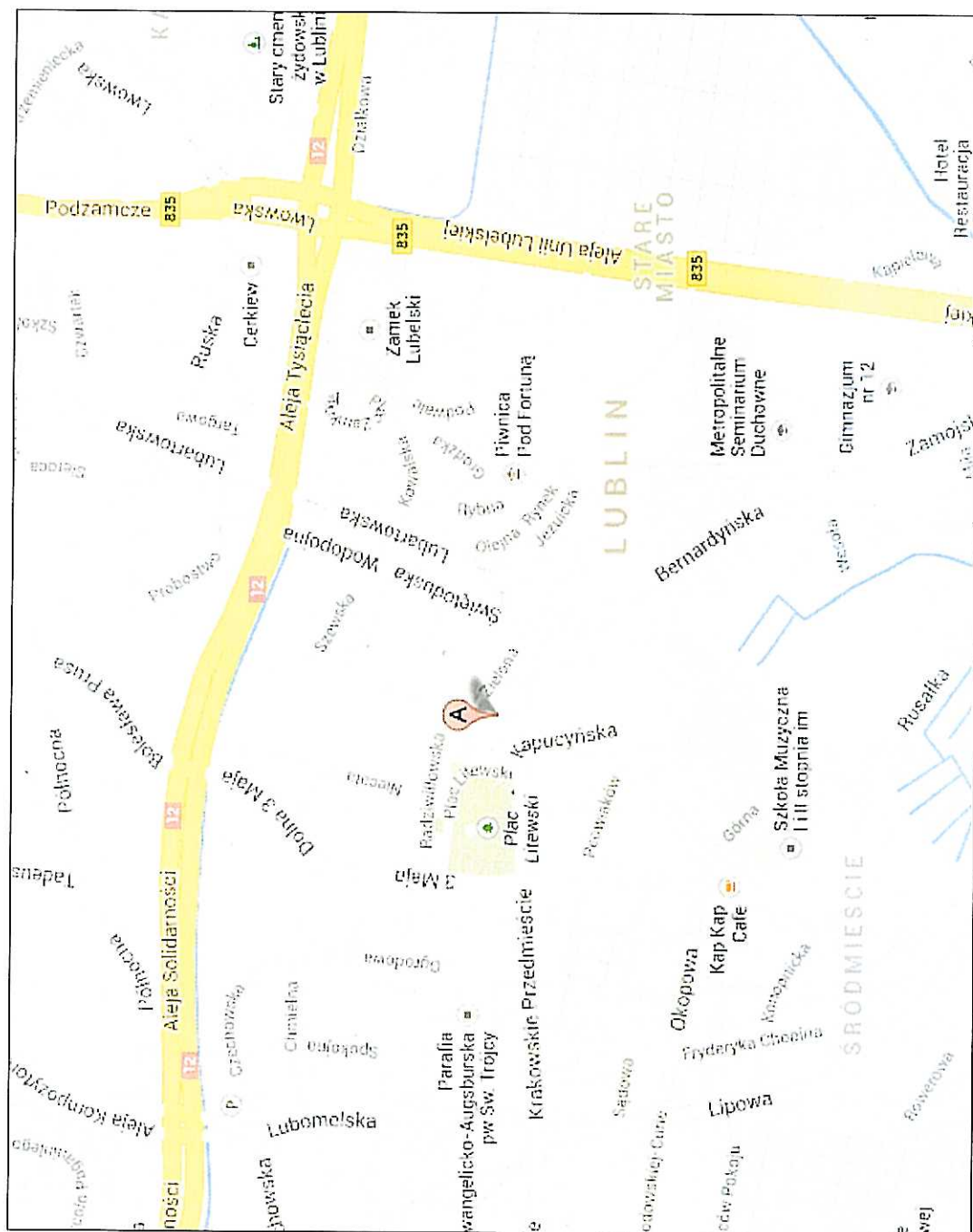
Podpiwniczenie budynku palacu



Widok pomieszczeń wewnątrz oficyny – kotłownia i pom. gosp. – garażowe



Widok pomieszczeń wewnątrz baraku – pom. dydaktyczne



Lokalizacja na mapie

Źródło: <https://maps.google.pl/>

Za zgodność z ewidencją gruntów

obręb 36 ark 3

Lublin, dnia 2013-04-04

Bi

33/11

Obr.36 Ark.2

38/1

38/2

34

36/2

35/3

35/2

35/1

dr

Starosława Słazicka

21

Bi

Obr.36.ark.3

22/11

22/8

22/5

22/6

22/10

22/1

22/2

22/3

22/4

22/7

22/9

22/12

22/13

22/14

22/15

22/16

22/17

22/18

22/19

22/20

22/21

22/22

22/23

22/24

22/25

22/26

22/27

22/28

22/29

22/30

22/31

22/32

22/33

22/34

22/35

22/36

22/37

22/38

22/39

22/40

22/41

22/42

22/43

22/44

22/45

22/46

22/47

22/48

22/49

22/50

22/51

22/52

22/53

22/54

22/55

22/56

22/57

22/58

22/59

22/60

22/61

22/62

22/63

22/64

22/65

22/66

22/67

22/68

22/69

22/70

22/71

22/72

22/73

22/74

22/75

22/76

22/77

22/78

22/79

22/80

22/81

22/82

22/83

22/84

22/85

22/86

22/87

22/88

22/89

22/90

22/91

22/92

22/93

22/94

22/95

22/96

22/97

22/98

22/99

22/100

22/101

22/102

22/103

22/104

22/105

22/106

22/107

22/108

22/109

22/110

22/111

22/112

22/113

22/114

22/115

22/116

22/117

22/118

22/119

22/120

22/121

22/122

22/123

22/124

22/125

22/126

22/127

22/128

22/129

22/130

22/131

22/132

22/133

22/134

22/135

22/136

22/137

22/138

22/139

22/140

22/141

22/142

22/143

22/144

22/145

22/146

22/147

22/148

22/149

22/150

22/151

22/152

22/153

22/154

22/155

22/156

22/157

22/158

22/159

22/160

22/161

22/162

22/163

22/164

22/165

22/166

22/167

22/168

22/169

22/170

22/171

22/172

22/173

22/174

22/175

22/176

22/177

22/178

22/179

22/180

22/181

22/182

22/183

22/184

22/185

22/186

22/187

22/188

22/189

22/190

22/191

22/192

22/193

22/194

22/195

22/196

22/197

22/198

22/199

22/200

22/201

22/202

22/203

22/204

22/205

22/206

22/207

22/208

22/209

22/210

22/211

22/212

22/213

22/214

22/215

22/216

22/217

22/218

22/219

22/220

22/221

22/222

22/223

22/224

22/225

22/226

22/227

22/228

22/229

22/230

22/231

22/232

22/233

22/234

22/235

22/236

22/237

22/238

22/239

22/240

22/241

22/242

22/243

22/244

22/245

22/246

22/247

22/248

22/249

22/250

22/251

22/252

22/253

22/254

22/255

22/256

22/257

22/258

22/259

22/260

22/261

22/262

22/263

22/264

22/265

22/266

22/267

22/268

22/269

22/270

22/271

22/272

22/273

22/274

22/275

22/276

22/277

22/278

22/279

22/280

22/281

22/282

22/283

22/284

22/285

22/286

22/287

22/288

LUBLIN dn. 2013-10-31

WOJEW. : LUBELSKIE
 GMINA : LUBLIN
 OBRĘB : 36-ŚRÓDMIEŚCIE

Nr rej. grunt.: G.80-1
 Nr Rep. K.W. : KW 133443

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW

LP= 1 KATOLICKI UNIWERSYTET LUBELSKI
 20-037 LUBLIN
 aleje Racławickie 14
 WŁAŚCICIEL
 GR.REJ.= 15.3

Dokument niniejszy jest wypisem
 z opisowych danych ewidencji gruntów
 i budynków, wydanym przez Urząd Miasta
 Lublin, Wydział Geodezji, nie przeznaczonym
 do dokonywania wpisów w księgach wieczystych

NUMER	BLIŻSZE OKREŚLENIE POŁOŻENIA	Nr KONT.	KLASA	POWIERZCHNIA
MAPY	DZIAŁKI	Rodz.	UŻYT.	
	Dowód ZMIANY i data ZMIANY	UŻYT.	UŻYTKÓW	DZIAŁKI
3 21	ul. Stanisława Staszica 3 Budynek: BUD.OŚWIATY (nr0036.AR_3.21.1_BUD) Adres: ul. Stanisława Staszica 3 : [].{BUD. ZABYTKOWY} A/236 Podstawowe-informacje: Kondygnacje nadziemne: 3.0, podziemne: 1 Rejestr zabytków: A/236 Budynek: BUD.OŚWIATY (nr0036.AR_3.21.2_BUD) Adres: ul. Stanisława Staszica 3 : [].{BUD. ZABYTKOWY} A/236 Podstawowe-informacje: Kondygnacje nadziemne: 1.0, podziemne: 0 Rejestr zabytków: A/236 Budynek: BUDYNEK GOSPODARCZY (nr0036.AR_3.21.3_BUD) Adres: ul. Stanisława Staszica 3 Podstawowe-informacje: Kondygnacje nadziemne: 1.0, podziemne: 0			0.2364
105/1995	dt.1995/06/30	5007-BI		0.2364
RAZEM powierzchnia DZIAŁEK=				0.2364
Powierzchnia JEDNOSTKI REJESTROWEJ=				1.5234

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Teresa Kiszka
 Inspektor Wydziału Geodezji

Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr LU11/00133443/6 z dnia 30.10.2013 r.

Oznaczenie Księgi Wieczystej	
Numer księgi	LU11/00133443/6
Oznaczenie Wydziału	Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I - Oznaczenie nieruchomości	
Położenie	Miejscowość Lublin
Oznaczenie	Działka nr 21 Ul. Staszica 1 Sposób korzystania: budynki nauczania
Obszar	0,2364 ha
Dział I – Spis praw związanych z własnością - Brak wpisu	
Dział II - Własność	
Właściciel	Katolicki Uniwersytet Lubelski w Lublinie
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	
Inny wpis	Pałac z oficynami i założeniem dziedzińca przy ul. Staszica 1 w Lublinie na działce nr 21 został wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego
Dział IV – Hipoteka	
10 000 000 zł	Hipoteka umowna na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie



Lublin, 2006 - 11 - 09

AAB.I.BP.DP.7331/1162/2006
URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury
i Administracji Budowlanej
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
tel. 00

DECYZJA nr 342/138

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym

Na podstawie :

- art. 4, ust.2, pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust.1 pkt. 1, art. 53 ust. 3, 4 i 5 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 21.07.2006r.

Wnioskodawcy: Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II,
Al. Racławickie 14, 20-950 Lublin

W sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na remoncie kapitalnym zabytkowego pałacu Potockich oraz budowie budynku naukowo-dydaktycznego w północnej części działki przy ul. St. Staszica 3.

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla inwestycji budowlanej polegającej: remoncie kapitalnym zabytkowego pałacu Potockich oraz budowie budynku naukowo-dydaktycznego w północnej części działki

- położonej w Lublinie przy ul. St. Staszica 3
- na działce: nr ewidencyjny 21 oraz część dz. nr 11/3, ark: 3, obręb: 36 - Śródmieście
- pas drogowy - działka nr 11/3

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji :

Teren inwestycji oznaczono literami : ABCDEF - A, linią koloru czerwonego na mapie syt.- wys. w skali 1: 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa usługowa - zespół obiektów usług nauki
- remont kapitalny zabytkowego pałacu Potockich oraz budowa budynku naukowo-dydaktycznego w północnej części działki

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- obowiązująca linia zabudowy - oznaczona na załączniku graficznym nr 1 kolorem granatowym w pierzei ul. Staszica,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 80%, udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 15%,
- w zagospodarowaniu nieruchomości należy przewidzieć utrzymanie obecnej zabytkowej struktury budowlanej d. pałacu Potockich z przywróceniem pierwotnego wystroju elewacji (detal, rozmieszczenie oraz kształt otworów drzwiowych i okiennych, kolorystyka, polichromie) oraz kształtu wysokiego dachu w oparciu o materiały historyczne i zalecenia konserwatorskie,
- nową zabudowę w północnej części działki, w miejscu przewidzianych do rozbiórki budynków gospodarskich i dawnego arosztu, należy lokalizować w obszarze wyznaczonym na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, ograniczonym literami ABGHIJ-A linią koloru zielonego,
- wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych. Przy jej kształtowaniu należy przewidzieć zastosowanie dachów wielospadowych o minimalnym spadku 30° (z dopuszczeniem dachów pulpitowych na kubaturach lokowanych w granicach sąsiednich posesji, zwłaszcza działek nr 22/5, 19 i części działki nr 20),

50 p...
2 9 0 0 0 7 0 0
5 9 1 0 0 0 0 0 0 0
5 0 0 0 0 0 0 0 0 0

SEKRETARIAT-DYR-ADM-KUL

102869441896+ 61151 6002 01/02

- f) wysokość kalenic dachów nowej zabudowy należy ustalić na podstawie analizy widokowej, przy uwzględnieniu warunków ekspozycji pałacu Potockich od strony ul. S. Staszica (w kierunku od d. zespołu kościoła karmelitanek bosych) oraz ze względu na istniejącą zabudowę ułożoną w ciągu ul. S. Staszica przed pałacem Czartoryskich, przy nadrzędnej zasadzie utrzymania dominującej roli przestrzennej pałacu Potockich, będącej efektem historycznego kształtowania zabudowy posesji,
- g) rozwiązania architektoniczne nowych kubatur winny nawiązywać w zastosowanych formach (dotyczących kształtowania bryły, stolarki okiennej i drzwiowej, rodzaju pokrycia dachu, detalu architektonicznego) do miejscowej tradycji budowlanej,
- h) możliwość odtworzenia historycznego (lukowego) wygradzenia dziedzica południowego, z uwagi na jego usytuowanie w granicach obecnego pasa drogowego, uzgodnić należy z Wydziałem Gospodarki Komunalnej. W związku z brakiem możliwości wprowadzenia nowej kubatury na znacznym fragmencie granicy z działką nr 22/5, formą architektoniczną nawiązującą do ogrodzenia, należy przesłonić „ślepa” ścianę budynku gospodarczego zlokalizowanego obecnie na działce nr 22/5 na załączonym fragmencie,

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1 W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 4.2 W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z nlską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu obiektu do rejestru zabytków pod numerem A /236 / oraz wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A /153 - stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162 poz. 1588) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- 5.2. Na podstawie art.39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162 poz. 1588) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.4. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162. poz. 1588) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych :

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 7.1. Komunikacja :
 - Obsługa komunikacyjna działki od ul. Staszica (gminnej), na warunkach uzyskanych w Wydziale Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Lublin.
 - W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji.
 - Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.2. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej Inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.

- 7.3. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust.1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999r., Nr 43, poz.430).

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja nie została wydana.
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Wojewodą Lubelskim, postanowieniem znak:RR.II.TB.7044/1-118/06 z dnia 12.10.2006r. - bez uwag.
- Marszałkiem Województwa Lubelskiego, postanowieniem znak:BPP.L.KK.7323-1-263/06 z dnia 18.10.2006r. - bez uwag.
- Wydziałem Gospodarki Komunalnej UM Lublin, postanowieniem znak:Gk.2.1.2.5544/P512/2681/06 z dnia 07.11.2006r. - bez uwag.
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4003/LU-212/4701/06 z dnia 11.10.2006r. - bez uwag.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy w Wydziale Architektury i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa
3. wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LS 0054.

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na remoncie kapitalnym zabytkowego pałacu Potockich oraz budowie budynku naukowo-dydaktycznego w północnej części działki przy ul. St. Staszica 3.

Zgodnie z art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) w przypadku braku planu miejscowego, inwestycja celu publicznego lokalizacja jest w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust.3 analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, nie narusza interesów osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego stronom zapewniono czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38 o za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie zgodnie z art. 53 ust.6 winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego podmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Wnoszący odwołanie (zażalenie) obowiązany jest do uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 5,00 zł od odwołania (zażalenia) oraz 0,50 zł od każdego załącznika i 15,00 zł od pełnomocnictwa (ustawa o opłacie skarbowej z dnia 9 września 2000 r., tekst jednolity Dz. U. 2004 r., Nr 253, poz. 2532).

Z up. PREZYDENTA MIASTA

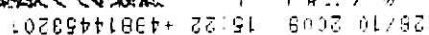
E. Boguta
mgr inż. Ewa Boguta
Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
Architektury i Administracji Budowlanej

Otrzymują:

1. Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II, Al. Racławickie 14, 20-0950 Lublin,
2. właściciele i użytkownicy włączy nieruchomości (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów), na których będą lokalizowane inwestycje

Do wiadomości:

1. Wydział Strategii i Rozwoju UM Lublin
2. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM Lublin
3. Wydział Gospodarki Komunalnej UM Lublin
4. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie



p. 104

konstancja opłaca

DECYZJA

o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Na podstawie:

- art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego /tekst jednolity Dz. U. Nr 9 z 28.03.1980 r., poz. 26 z późniejszymi zmianami/;
- art. 39, art. 40 ust. 13, art. 42 i art. 46 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 z dnia 25.08.1994 r., poz. 415/;
- Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30.12.1986 r. z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21.10.1993 r. /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 17/93, poz. 101/ oraz Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego

zaprojektowanego
zatwierdzonego

po rozpatrzeniu wniosku **Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego**

w sprawie ..rozbudowy istniejącego budynku o pomieszczenia dla
potrzeb dydaktycznych KUL na posesji przy ul. Staszica 3.
nr ew. 21

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla /inwestycji-obiektu/

j.w.

położonej /-go/ przy ul. **Staszica 3**

Nphtyngle du. 18.05.98
L. du. 66/98

Zgodnie z art. 46 w/w Ustawy:

- decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich
- wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor powinien dołączyć:

1. Projekt budowlany spełniający warunki art. 34 Ustawy - Prawo budowlane /Dz.U. nr 89 z dnia 25.08.1994 poz. 414 (patrz pouczenie)/.
2. Dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu/uwarygondowana kopia/.

Załącznik graficzny nr1.....stanowiący integralną część niniejszej decyzji jest do wglądu w aktach sprawy w tutejszym Wydziale.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

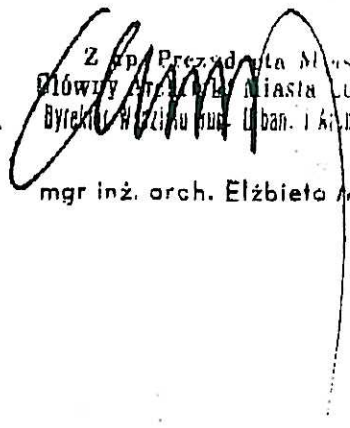
Otrzymują:

- ① Katolicki Uniwersytet
Lubelski
20-950 Lublin
Al. Racławickie 14

2. a/a.

Do wiadomości:

1. PSOZ Oddział Wojewódzki
Lublin, ul. Archidiakońska 4
2. p. Stanisław Estreich
20-075 Lublin, ul. Ogrodowa 19 m.3
3. p. Bronisława Górna
20-533 Lublin, ul. Przedwiośnie 3 m.66
4. p. Maria Maleska
20-075 Lublin, ul. Ogrodowa 19 m.3
5. Zarząd Nieruchomości Komunalnych
20-112 Lublin, ul. Grodzka 12
6. Przeds. Zaopatrzenia Lecznictwa "CEZAL"
20-081 Lublin, ul. Karmelicka 5

Z pp. Prezydenta Miasta
Główny Architekt Miasta Lublina
Dyrektor Wydziału Bud. Urban. i Architektury

mgr inż. arch. Elżbieta Macik