

Kazimierz Dolny, dnia 4 grudnia 2020 r.

RGN.6822.2.2019-2020

**Informacja dla Radnych Rady Miejskiej w Kazimierzu Dolnym
dotycząca kamienicy tzw. „Gdańskiej”**

1. Stan faktyczny i prawny nieruchomości

Przedmiot sporu stanowi nieruchomość gruntowa położona w Kazimierzu Dolnym przy ulicy Rynek pod numerem administracyjnym 18. Nieruchomość stanowi działkę położoną w gminie Kazimierz Dolny - miasto, powiat puławski, województwo lubelskie, na terenie obrębu 1-Kazimierz Dolny oznaczoną nr ewidencyjnym 1115/1 o powierzchni 664 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami użytkowymi na parterze, tak zwaną Kamienicą Gdańską. Dla nieruchomości prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach Księga Wieczysta KW nr LU1P/00001004/0.

Nieruchomość stanowi współwłasność w $\frac{3}{4}$ Gminy Kazimierz Dolny oraz w $\frac{1}{4}$ osób fizycznych.

Nieruchomość wpisana do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/205-nieruchomości na podstawie wniosku wojewódzkiego konserwatora zabytków w Lublinie z dnia 29.05.1996 roku Nr 4103/96 w dniu 13 czerwca 1996 roku.

W skład kamienicy tzw. *Gdańskiej* wchodzi 23 lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminny. Obecnie 22 lokale mieszkalne są wynajęte przez Gminę ze stawkami czynszu regulowanego. Jeden lokal mieszkalny (lokal nr 16) wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego jest pustostanem. Lokale użytkowe zlokalizowane na parterze budynku są we władaniu prywatnych współwłaścicieli kamienicy i są wynajęte na potrzeby sklepów. Lokal mieszkalny na I piętrze w głównym korpusie budynku (lokal nr 3) jest także we władaniu prywatnych współwłaścicieli – spadkobierców Olgi Saneckiej.

Uwaga nr 1:

Przedmiot sporu **nie obejmuje** działki nr ewidencyjny 1114 o powierzchni 56 m² stanowiącej własność Gminy Kazimierz Dolny i w całości zabudowaną częścią (około 11,6% powierzchni zabudowy) Kamienicą Gdańską.

Uwaga nr 2:

Obydwie nieruchomości stanowią w istocie całość funkcjonalno-użytkową, **bez możliwości wyodrębnienia** części składowych poszczególnych nieruchomości.

2. Wycena

1) Na zlecenie Gminy Kazimierz Dolny

Wykonawca: Nieruchomości WALUES Piotr Walczyk

Wartość dla aktualnego sposobu wykorzystania: 1 545 500,00 zł

2) Na zlecenie spadkobierców Olgi Saneckiej

Wykonawca: Biuro Wycen Majątkowych inż. Marek Nawalaniec

Wartość dla aktualnego sposobu wykorzystania: 3 809 300,00 zł

3. Uwagi do wyceny na zlecenie spadkobierców Olgi Saneckiej¹

- *Wartość nieruchomości, określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Nawalańca, w stanie nieruchomości bez uwzględniania faktu wynajmu 22 lokali przez Gminę ze stawkami czynszu regulowanego wynosi 6 615 700 zł. Wartość ta obejmuje działki ewidencyjne 1114 i 1115/1, to jest także działkę nr 1114 będącą przedmiotem wyłącznej własności Gminy Kazimierz Dolny. W operacie nie dokonano jednak rozdziału tak określonej wartości na poszczególne działki 1114 i 1115/1. Zastosowanie klucza rozdziału proporcjonalnie do powierzchni zabudowy kamienicy Gdańskiej usytuowanej na poszczególnych działkach 1114 i 1115/1 proponowanego w operacie szacunkowym sporządzanym przez rzeczoznawcę majątkowego Piotra Walczyka w listopadzie 2019 powinno, zatem skutkować obliczeniem przypadającego na działkę 1115/1 udziału w wysokości 89,70 % wartości całej nieruchomości, to jest 5 934 283 zł.*
- *Niezależnie od powyższego trzeba zauważyć, że wartość całej nieruchomości została oszacowana jako suma wartości poszczególnych lokali. W rzeczywistości odzwierciedla, zatem nie obecny stan nieruchomości, ale stan hipotetycznego podziału nieruchomości na nieruchomości lokalowe, które mogą podlegać samodzielnemu obrotowi. Nie można jednoznacznie wykluczyć takiego sposobu dojścia do wartości takich wielolokalowych nieruchomości, jednak nie można wprost utożsamiać sumy wartości lokali z wartością nieruchomości stanowiącej jedną kamienicę z wieloma lokalami. Przynajmniej należy zastosować odpowiedni współczynnik korygujący ze względu na różnicę popytu na lokale mieszkalne a całą kamienicę ze wszystkimi lokalami. Nie sposób nie zauważyć, że rzeczoznawca majątkowy Marek Nawalaniec przy szacowaniu poszczególnych lokali uwzględnia cechę „powierzchnia użytkowa lokalu”, przyjmując, że w miarę zmniejszania powierzchnia lokali zwiększa się ich cena jednostkowa. Waga tej cechy wynosi 10% przy zróżnicowaniu powierzchni uwzględnianych w wycenie powierzchni lokali porównawczych mieszczących się w zakresie od 25,12 m² do 61,25 m². Nie można, zatem zgodzić się z założeniem, że cena takich lokali w pojedynczych transakcjach będzie odpowiadać*

¹ Piotr Walczyk, Rzeczoznawca Majątkowy, upr. 1223.

cenie kamienicy o łącznej powierzchni lokali 878,94 m². Zastosowanie w tej sytuacji współczynnika korygującego w wysokości tylko 0,9 (-10%), to uwzględniającego korektę z tytułu wielkości oferowanej powierzchni jednemu inwestorowi w stosunku do cenę lokali o powierzchniach od około 25-60 m² spowodowałoby obniżenie wartości kamienicy do kwoty 5 340 855 zł.

- W wycenie poszczególnych lokali przedmiotowej nieruchomości przy ul. Rynek 18 sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Nawalańca zastosowana została metoda korygowania ceny średniej 11 lokali, wśród których połowę, tych o najwyższych cenach stanowiły lokale położone w budynku przy ulicy Puławskiej 72. Lokale te, przeznaczone do wynajmu w ramach apartotelu, sprzedawane były z pełnym wyposażeniem w meble i sprzęt AGD.

Potwierdza to np. oferta z dnia 6 listopada 2019 roku (nr ogłoszenia BIG-MS-12967-7) sprzedaży lokalu o powierzchni 50,72 m² w budynku przy ul. Puławskiej za cenę 10 425 zł/m². Cena zawiera wszystkie widoczne na zdjęciach meble i sprzęt. Lokal został wyposażony w nowoczesny sprzęt AGD/RTV. Fakt wyposażenia lokali w meble i sprzęt AGD/RTV nie został jednak w wycenie uwzględniony na przykład poprzez korektę cen transakcyjnych o koszty wyposażenia w meble i sprzęt.

Ponadto przyjęcie do wyceny cen tych lokali, nabywanych przez inwestorów w celach inwestycyjnych, w ramach projektu deweloperskiego realizowanego na nieruchomości przy ul. Puławskiej, powinno uwzględnić dla zachowania jednolitych warunków transakcji korektę ich cen w stosunku do szacowanych lokali w kamienicy przy ul. Rynek 18 o zysk dewelopera realizującego projekt deweloperski obejmujący całą nieruchomość (kamienicę przy ul. Rynek 18). W wycenie rzeczoznawcy majątkowego Marka Nawalańca dokonano korekty tylko z uwzględnieniem stanu technicznego budynku i stanu i standardu lokali. Zysk dewelopera z reguły wynosi od 10-20% wartości projektu. Dla kamienicy przy ul. Rynek 18 stanowiłby on od około 600 tys. zł do 1 200 tys. zł, a odniesiony do części kamienicy na działce 1115/1 stanowiącej przedmiot współwłasności od 540 tys. do 990 tys. zł. W tej sytuacji wartość kamienicy w stanie „wolnym” w części zlokalizowanej na działce 1115/1 wynosiłaby od 4,35 mln zł do 4,79 mln zł, to jest w wysokości zbliżonej do wartości oszacowanej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Piotra Walczyka w listopadzie 2019 roku (4,4 mln zł w stanie „wolnym” w części zlokalizowanej na działce 1115/1).

- Wśród uwzględnianych przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Nawalańca cech jest cecha „pomieszczenie przynależne”. Jednak w

cenie nieruchomości porównawczych położonych przy ul. Puławskiej wraz z lokalem w ramach części wspólnej sprzedawane były do wyłącznego korzystania miejsce postojowe. Fakt korzystania z miejsc parkingowych dla części lokali porównawczych nie został jednak w wycenie uwzględniony.

- Należy podkreślić, że do wyceny nieruchomości uwzględniającej fakt objęcia lokali mieszkalnych byłym „szczególnym trybem najmu” rzeczoznawca majątkowy zastosował współczynnik relacji wartości pomiędzy lokalem „wolnym” a „zajętym”. Współczynnik ten został określony przez rzeczoznawcę majątkowego Marka Nawalańca na podstawie „swojego wieloletniego doświadczenia, poprzez analogię do rynku krakowskiego” w wysokości 0,5. Tym samym wartość ta została określona poprzez korektę wartości 1m² lokalu „zajętego” o 50% w stosunku do takiego samego lokalu, lecz „wolnego”. Zasadność takiego sposobu wyceny wzbudza duże wątpliwości, zważywszy dodatkowo na fakt, że nie zostały przedstawione żadne dane uzasadniające taką wysokość współczynnika, pomijając metodologiczną dopuszczalność. W tej sytuacji zasadnym było określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z faktu szacowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, to jest z uwzględnieniem dochodów wynikających z umów zawartych na czas nieoznaczony z czynszem regulowanym zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

4. Warunki dotyczące zawarcia ugody przedstawione przez pełnomocnika spadkobierców Olgi Saneckiej

- 1) wykup udziałów będących w posiadaniu spadkobierców Olgi Saneckiej za kwotę trzech milionów złotych, przy czym zaznaczył, iż jest to kwota do negocjacji. Pani Bożenna Krajewska oświadczyła, iż kwota trzech milionów złotych negocjacom nie podlega,
- 2) wykup przez spadkobierców Olgi Saneckiej udziału będącego w posiadaniu Gminy Kazimierz Dolny po zapoznaniu się z ofertą sprzedaży określoną na przez organy gminy Kazimierz Dolny,
- 3) wspólna sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego podmiotowi zewnętrznemu.

5. Możliwe do realizacji (pod warunkiem pozyskania źródeł ich sfinansowania) warianty do przedstawienia Radnym Rady Miejskiej:

- 1) Przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w aktualnym stanie – w trybie przetargu nieograniczonego wraz z lokatorami (ewentualnie z zastrzeżeniem konieczności zapewnienia lokali zastępczych),

podst. prawna: art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990).

- 2) Wykup udziału (1/4 należącego do spadkobierców Olgi Saneckiej) w nieruchomości stanowiącej budynek Kamienicy wraz z gruntem. Remont kamienicy, zagospodarowanie parteru budynku przez Gminę w dwóch opcjach:
 - a) zapewnienie przez Gminę lokali zastępczych i sprzedaż części budynku przeznaczonego na lokale mieszkalne,
 - b) utrzymanie lokali mieszkalnych przez Gminę w kamienicy, pozostałe lokale użytkowe zagospodarowane wg obecnego przeznaczenia.
- 3) Wykup udziału (1/4 należącego do spadkobierców Olgi Saneckiej) w nieruchomości stanowiącej budynek Kamienicy wraz z gruntem przez Gminę, a następnie przetarg na wyłonienie partnera prywatnego, który wyremontuje kamienicę i zapewni lokale zastępcze dla dotychczasowych lokatorów kamienicy, w zamian za pożytki z nieruchomości przez zaoferowany w przetargu okres czasu:
 - a) tylko z lokali mieszkalnych z możliwością ich odkupienia przez partnera prywatnego wg aktualnej wyceny przed wyremontowaniem, lub
 - b) z całej kamienicy.
- 4) Wykup udziału (1/4 należącego do spadkobierców Olgi Saneckiej) w nieruchomości stanowiącej budynek Kamienicy wraz z gruntem przez Gminę Kazimierz Dolny w formie ratalnej (np. przez okres 5-10 lat). Środki finansowe na dokonanie zakupu zostaną zabezpieczone w budżecie gminy w formie wynagrodzenia przysługującego Gminie od partnera prywatnego wyłonionego w przetargu, który będzie zobligowany do wyremontowania kamienicy i zapewnienia lokali zastępczych dla dotychczasowych lokatorów kamienicy, w zamian za pożytki z całej kamienicy przez zaoferowany w przetargu okres czasu z możliwością przedłużenia umowy do momentu całkowitej spłaty udziału należącego do spadkobierców Olgi Saneckiej, ale nie krótszym niż 10 lat (przypuszczalny okres, w którym potencjalny partner prywatny osiągnie satysfakcjonujący go zysk).

Zatwierdził:

Z up. BURMISTRZA

mgr Bartłomiej Godlewski
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Opracował:

Marcin Markowski – Inspektor
ds. gospodarki nieruchomościami
Urząd Miasta Kazimierz Dolny