

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste oraz budynku stanowiącego odrębną własność, położonej w miejscowości Włocławek przy ulicy Płockiej w województwie kujawsko- pomorskim.

(obręb WŁOCLAWEK KM 97/1, działka nr 11, 12, 13, 14)

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Ława dnia 15.11.2022r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	<ul style="list-style-type: none">• Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste składająca się z działki ewidencyjnej numer 11, 12, 13 i 14 o łącznej powierzchni gruntu 1,9209 ha, położona w obrębie ewidencyjnym KM 97/1 miasta Włocławek przy ulicy Płockiej.• Przedmiotowe działki ewidencyjne zabudowane są budynkiem administracyjno-biurowym o powierzchni użytkowej 1 003,00 m² oraz budynkiem hali produkcyjno- magazynowej o powierzchni użytkowej 653,00 m², stanowiącymi odrębną własność.• Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest Księga Wieczysta nr WL1W/00018575/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku• Zgodnie z Uchwałą Nr 50/XXIV/2004 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy zaporą boczną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Płocką, Aleją Kazimierza Wielkiego, granicą gruntów leśnych wzdłuż byłych zakładów („URSUS”, „Fabryką Domów”), zaporą awaryjną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Rybnicką i granicą miasta, działki ewidencyjne numer 11, 12, 13 i 14 położone we Włocławku przy ul. Płockiej 164 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 47-P/U/ZZ o funkcji gospodarczej, handlowo- usługowej i składowo-magazynowej oraz produkcyjnej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
Daty istotne dla wyceny	<ul style="list-style-type: none">• Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r.• Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r.• Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r.• Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.
Sposób wyceny	Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości	3 290 000 zł. <i>słownie: trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.</i>
Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	2 800 000 zł. <i>słownie: dwa miliony osiemset tysięcy złotych.</i>
Wykonawca operatu	Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia nr 7313

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny.....	7
1.1. zakres wyceny.....	
2. Cel wyceny	7
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	7
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	
3.2. Podstawy materialno – prawne	
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
5.1. Stan prawny.....	
5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków.....	
5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	
5.3.1. Opis zabudowań	
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	
6. Wartość rynkowa, Sposób wyceny.....	16
7. Analiza rynku nieruchomości	21
8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	29
9. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	34
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	35
11. Klauzule i ustalenia końcowe.....	37
12. Wykaz załączników.....	38

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste składająca się z działki ewidencyjnej numer 11, 12, 13 i 14 o łącznej powierzchni gruntu 1,9209 ha, położona w obrębie ewidencyjnym KM 97/1 miasta Włocławek przy ulicy Płockiej.

Przedmiotowe działki ewidencyjne zabudowane są budynkiem administracyjno-biurowym o powierzchni użytkowej 1 003,00 m² oraz budynkiem hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni użytkowej 653,00 m², stanowiącymi odrębną własność.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest Księga Wieczysta nr WL1W/00018575/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku

Zgodnie z Uchwałą Nr 50/XXIV/2004 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy zaporą boczną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Płocką, Aleją Kazimierza Wielkiego, granicą gruntów leśnych wzdłuż byłych zakładów („URSUS”, „Fabryką Domów”), zaporą awaryjną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Rybnicką i granicą miasta, działki ewidencyjne numer 11, 12, 13 i 14 położone we Włocławku przy ul. Płockiej 164 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 47-P/U/ZZ o funkcji gospodarczej, handlowo- usługowej i składowo- magazynowej oraz produkcyjnej. **Teren położony jest w 100% w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego.**

1.1. Zakres wyceny

W opracowaniu niniejszym określono wartość rynkową użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działek ewidencyjnych numer 11, 12, 13 i 14, położonych w obrębie ewidencyjnym KM97/1 miasta Włocławek, oraz wartość rynkową budynków stanowiących odrębną własność.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

Zleceniodawca: Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych Sp. z o. o. siedziba: 00-585 Warszawa, Al. J. Ch. Szucha 8, NIP 701-094-28-07

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta Nr WL1W/00018575/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI
- Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek.
- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów.
- Wypis z Kartoteki Budynków.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.10.2022r.
- Dane rynkowe uzyskane ze Starostwa Powiatowego we Włocławku, informacje (baza wartości nieruchomości- akty notarialne).
- Informacje o aktualnych cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych z biur nieruchomości, informacje uzyskiwane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r.
- Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie protokołu badania Księgi Wieczystej nr WL1W/00018575/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy ulicy Płockiej.

Treść Księgi Wieczystej

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **11**

obręb ewidencyjny: **WŁOCLAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 166

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: **12**

obręb ewidencyjny: **WŁOCLAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 164

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: **13**

obręb ewidencyjny: **WŁOCLAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 162

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

numer działki: **14**

obręb ewidencyjny: **WŁOCLAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 160

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

obszar całej nieruchomości: **1,9209 ha**

Budynki

Lp. 1.

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

nazwa ulicy, numer porządkowy budynku: **Płocka 166, Płocka 164, Płocka 162, Płocka 160**

liczba kondygnacji: **2,0**

przeznaczenie budynku: **budynek biurowy, murowany o powierzchni ogólnej 160,60 m²**

odrębność: **TAK**

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 8 TOMU I (NR BIEŻ. 1, 2, 3) UJAWNIONO WPIS: PRZY PRZEPISANIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW 6773, KW 6790, KW 6774, KW 18975, KW 15741, KW 19478;
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	9

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania	2091-08-13
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK BIUROWY STANOWIĄCY ODREBNĄ WŁASNOŚĆ

Dział II – Własność

Właściciele:

Skarb Państwa

numer udziału w prawie: 1, wielkość udziału: 1/1

Użytkownicy wieczystości (*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*):

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Włocławek, REGON 91132688300000, KRS 0000149754

numer udziału w prawie: 2 ; wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	2
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WE WŁOCLAWKU NR KRS 0000149754 I USTANOWIENIE SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI - DOBIES GREENDA MUST RESTRUKTURYZACJE SP. Z O.O. W TORUNIU NR KRS 0000800890, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI GBW SP. Z O.O. WE WŁOCLAWKU - SYGN. AKT V GU 484/21 Z DNIA 21 LUTEGO 2022R.

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	12		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	9 300 000,00 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA KREDYTOWA NR 48/017/15/Z/IN Z DNIA 08 CZERWCA 2015R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 2.	2	KREDYT, UMOWA RAMOWA NR 48/018/15/Z/GL Z DNIA 08 CZERWCA 2015R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 3.	3	GWARANCJE
	Lp. 4.	4	WEKSLE NIEZUPEŁNE, WIERZYTELNOŚCI BANKU Z WEKSLI NIEZUPEŁNYCH WYSTAWIONYCH PRZEZ MOLEWSKI SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z/S WE WŁOCŁAWKU, WYDANYCH BANKOWI W DNIU 8 CZERWCA 2015 R. ORAZ 20 CZERWCA 2016 R., BEDĄCYCH ZABEZPIECZENIEM WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELENIA PRODUKTÓW BANKOWYCH - GWARANCJI, NA PODSTAWIE UMOWY RAMOWEJ NR 48/018/15/Z/GL Z DNIA 08 CZERWCA 2015 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 5.	5	WEKSEL NIEZUPEŁNY, WIERZYTELNOŚĆ BANKU Z WEKSLA NIEZUPEŁNEGO WYSTAWIONEGO PRZEZ MOLEWSKI SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z/S WE WŁOCŁAWKU, WYDANEGO BANKOWI W DNIU 8 CZERWCA 2015 R., BEDĄCEGO ZABEZPIECZENIEM WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTOWEJ NR 48/017/15/Z/IN Z DNIA 08 CZERWCA 2015 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8. POD POZYCJĄ NUMER 4 DODANO NOWĄ WIERZYTELNOŚĆ, KTÓREJ ZABEZPIECZENIE OBEJMUJE NINIEJSZA HIPOTEKA	
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.8. POD POZYCJĄ NUMER 5 DODANO NOWĄ WIERZYTELNOŚĆ, KTÓREJ ZABEZPIECZENIE OBEJMUJE NINIEJSZA HIPOTEKA	
	Lp. 3.	W POLU 4.4.1.2 I POLU 4.4.1.3 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ Z KWOTY 7.500.000,00 PLN NA 9.300.000,00 PLN.	
	Lp. 4.	W POLU 4.4.1.1 ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ NA HIPOTEKĘ UMOWNĄ ORAZ W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO NR KSIĘGI WIECZYTEJ WL1W/00069494/5, WL1W/00062273/1.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ KORPORACYJNY TORUŃ, WARSZAWA, 00125452400324	

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLONO Z URZĘDU JAKO BEZPRZEDMIOTOWY.
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	Lp. 1.	ROSZCZENIE MBANKU SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, ODDZIAŁ KORPORACYJNY TORUŃ O PRZENIESIENIE HIPOTEKI W KWOCIE 7.500.000,00ZŁ WPISANEJ POD NR 12 NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI W KWOCIE 2.850.000,00ZŁ
--	--------	---

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

Informacja o gruncie (Dane z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Gruntów):

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCLAWEK KM 97/1**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.14**

- nr działki: **11**
- ark:
- położenie działki: **Płocka 166**
- powierzchnia: **0,5025 ha**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Ba tereny przemysłowe 0,5025 ha**
- nr KW i inny dokument własności: **WL1W/00018575/5**

- nr działki: **12**
- ark:
- położenie działki: **Płocka 164**
- powierzchnia: **0,4911 ha**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Ba tereny przemysłowe 0,4911 ha**
- nr KW i inny dokument własności: **WL1W/00018575/5**

- nr działki: **13**
- ark:
- położenie działki: **Płocka 162**
- powierzchnia: **0,4790 ha**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Ba tereny przemysłowe 0,4790 ha**
- nr KW i inny dokument własności: **WL1W/00018575/5**

- nr działki: **14**
- ark:
- położenie działki: **Płocka 160**
- powierzchnia: **0,4483 ha**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Ba tereny przemysłowe 0,4486 ha**
Lz grunty zadrzewione i zakrzewione 0,3771 ha
- nr KW i inny dokument własności: **WL1W/00018575/5**

Informacja o budynku (Dane z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Budynków oraz informacji otrzymanych z EGiB):

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCLAWEK KM 97/1**
- nr jednostki Rejestrowej: **KB.14**

- numer ewidencyjny: **12;1**
- działka: **12**
- adres: **Płocka 164**
- funkcja: **budynki biurowe**
- liczba kondygnacji: **2/0**
- pow zabudowy: **583,00 m²**
- rok budowy: **2004**
- nr KW lub inny dok. wł.: **WL1W/00018575/5**

- numer ewidencyjny: **13;2**
- działka: **13**
- adres: **Płocka 162**
- funkcja: **zbiorniki silosy i budynki magazynowe**
- liczba kondygnacji: **1/0**
- pow zabudowy: **691,00 m²**
- rok budowy: **2004**
- nr KW lub inny dok. wł.: **WL1W/00018575/5**

5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Województwo kujawsko- pomorskie – jedno z 16 polskich województw leżące w północno-centralnej części kraju. Zostało utworzone na mocy ustawy z dnia 24 lipca 1998 w przybliżeniu z dawnych województw: bydgoskiego, toruńskiego i włocławskiego. Na dzień 30 czerwca 2020 województwo liczyło około 2 mln mieszkańców. Urzędy i jednostki szczebla wojewódzkiego zostały rozdzielone pomiędzy dwa główne miasta regionu. Siedziba wojewody oraz większości urzędów administracji państwowej została ustanowiona w Bydgoszczy, natomiast siedziba sejmiku województwa oraz organów administracji samorządowej w Toruniu.

Województwo zajmuje obszar 17 971,34 km², co stanowi 5,7% powierzchni Polski. Najwyżej położoną miejscowością w województwie jest Dąbrówka w powiecie sępoleńskim (188 m nad poziom morza), najniżej leżą Rozgarty w powiecie grudziądzkim (26 m n.p.m.).

Na terenie województwa są 52 miasta, w których mieszka 59% mieszkańców regionu. Największym miastem jest Bydgoszcz skupiająca 17% ludności regionu, w tym 29% ludności miejskiej. Następnie Toruń (10% ludności regionu), Włocławek, Grudziądz i Inowrocław. Grupę miast średniej wielkości tworzy 16 ośrodków liczących od 10 do 30 tys. mieszkańców.

Pod względem wielkości wyróżniają się tu: Brodnica, Świecie i Chełmno. Pozostałe miasta pełnią funkcję ośrodków centralnych o znaczeniu ponadlokalnym. Grupę miast małych tworzy 30 ośrodków. Są one bardzo zróżnicowane, znajdują się wśród nich zarówno miasta o funkcjach miast średnich, jak też bardzo małe miasteczka, liczące poniżej 3 tys. mieszkańców.

Bydgoszcz i Toruń to dwa główne regionalne ośrodki przemysłu, biznesu, nauki, kultury, sztuki, działalności badawczo-rozwojowej, a także siedziba władz lokalnych i kluczowych organizacji gospodarczych. Obszar Bydgoszczy i Torunia wraz z powiatami ziemskimi (tzw. aglomeracja bydgosko-toruńska) skupia 37% ludności województwa, ponad połowę podmiotów gospodarczych, a także zdecydowaną większość potencjału kulturalnego i szkolnictwa wyższego. Potencjał społeczno- gospodarczy aglomeracji lokuje ją na 6–7 miejscu wśród krajowych ośrodków regionalnych.

Włocławek (łac. Vladislavia, niem. Leslau) – miasto w centralnej Polsce, na prawach powiatu. Trzecie co do wielkości miasto w województwie kujawsko-pomorskim, położone nad Wisłą, przy ujściu Zgłowiączki. Jest siedzibą powiatu włocławskiego i historyczną stolicą Kujaw. Należy do najstarszych miast w Polsce. Jest jednym z największych ośrodków administracyjnych i gospodarczych w regionie, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą kulturalną i sportową. Zaletą miasta jest położenie w centralnej części kraju, przez którą przebiega droga krajowa nr 91 oraz linia kolejowa nr 18. Niedaleko miasta przebiega również autostrada A1, z którą miasto skomunikowane jest przez dwa węzły autostradowe. 15 km od granicy miasta znajduje się trzeci węzeł autostradowy (Kowal). Przez Włocławek przebiega międzynarodowa droga wodna E40 (Morze Bałtyckie-Morze Czarne). Miasto jest siedzibą kurii diecezji włocławskiej.

Według danych GUS z 30 czerwca 2020 r. populacja Włocławka wynosiła 109 347 mieszkańców.

Miasto biskupów włocławskich, należące do klucza włocławskiego, położone było w II połowie XVI wieku w powiecie brzeskokujawskim województwa brzeskokujawskiego. W latach 1975–1998 miasto było stolicą województwa włocławskiego.

Włocławek leży w południowo-wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego, na obu brzegach Wisły oraz Zgłowiączki, w Kotlinie Płockiej.

Okolice miasta

- Bezpośrednio z miastem sąsiaduje Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy – powstał w 1979 roku jako jeden z pierwszych parków krajobrazowych w Polsce, liczy 38 950 ha. Zamieszkują go m.in. rysie, bobry, sokoły wędrownie, bociany czarne.

- Uzdrowisko Wieniec-Zdrój – 5 km od zwartej zabudowy Włocławka znajduje się otoczone przez lasy uzdrowisko, słynne z wód mineralnych (siarczanowych), odkrytych w 1907 roku i torfu leczniczego.

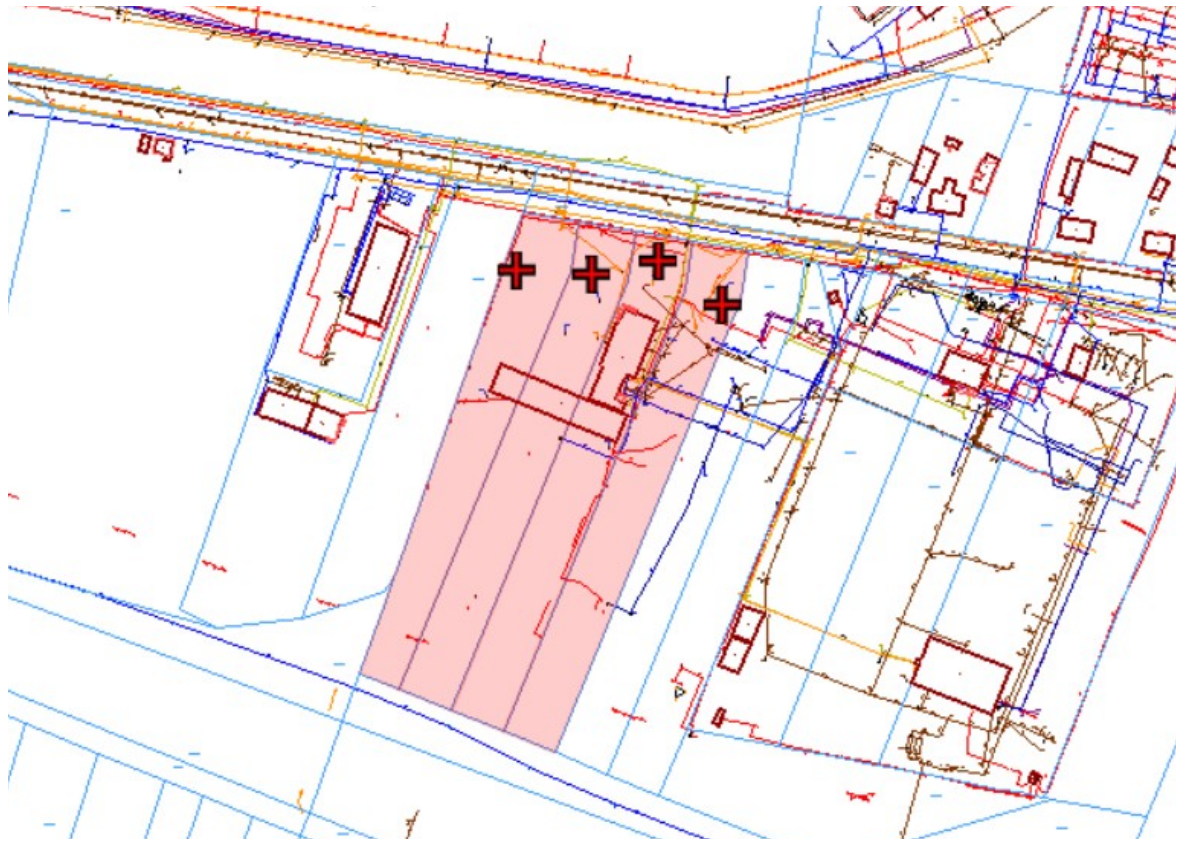
W mieście obecny jest m.in. przemysł chemiczny, energetyczny, spożywczy, precyzyjny, metalowy i materiałów budowlanych, w mniejszej skali niż w przeszłości również maszynowy, papierniczy oraz innych branż. We Włocławku ma swoją siedzibę 9 z 2000 największych polskich przedsiębiorstw (według rankingu „Rzeczpospolitej”).



źródło: mapy google

Opis Grunt

działka ewidencyjna numer 11, 12, 13 i 14, obręb WŁOCŁAWEK KM 97/1



Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, oddana w użytkowanie wieczyste, składa się z działki ewidencyjnej numer 11, 12, 13 i 14 o łącznej powierzchni gruntu 1,9209 ha, położona jest w wschodniej części miasta Włocławek przy ulicy Płockiej, na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zabudowę gospodarczą, handlowo- usługową i składowo- magazynową oraz produkcyjną. **Teren położony jest w 100% w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego.**

Przedmiotowe działki ewidencyjne zabudowane są budynkiem administracyjno-biurowym o powierzchni użytkowej 1 003,00 m² oraz budynkiem hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni użytkowej 653,00 m², stanowiącymi odrębną własność.

Nieruchomość zagospodarowana, ogrodzona w części płotem betonowym oraz w części siatką na słupach metalowych. Nieruchomość w części porośnięta zielenią niską, krzewami oraz drzewami ozdobnymi (powierzchnia zielona 1819,00 m²). Teren równy, zadbane w części utwardzony:

- parkingi (72 miejsca postojowe) oraz dojścia i dojazdy: 7220,00 m²
- utwardzone place magazynowe: 8700,00 m²

Plac magazynowy od strony wschodniej nieogrodzony. Bark oddzielenia od sąsiedniego właściciela.

Nieruchomość uzbrojona w przyłącze wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe oraz kanalizacji sanitarnej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (wjazd od ulicy Płockiej).

Sąsiedztwo stanowią obiekty komercyjne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W pobliżu znajduje się dużo firm produkcyjnych i handlowo- usługowych (głównie budowlanych). Lokalizacja nieruchomości atrakcyjna. W bezpośrednim otoczeniu znajduje się Stacja Paliw Orlen.

Najkorzystniejszy sposób użytkowania

Zgodnie z pkt 1.6 KSWP 1 „Wartość rynkowa i Wartość odtworzeniowa”:

1.6. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

1.7. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

3.6. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z celem wyceny oszacowano rynkową wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem administracyjno- biurowym i produkcyjno- magazynowym **dla aktualnego sposobu użytkowania, który jest tożsamy z najkorzystniejszym sposobem użytkowania.**

Opis zabudowań

1. Budynek biurowo- administracyjny

Budynek dwukondygnacyjny wybudowany w 2004 roku o powierzchni zabudowy 583,00 m². Obiekt szczytem przylega do hali produkcyjno- magazynowej. Posiada dwa wejścia.

Obiekt zadbane, widoczna regularna gospodarka remontowa. Standard wykończenia wewnątrz wysoki.

Podstawowe dane gabarytowe:

- Powierzchnia gruntu dz. ew nr 11, 12, 13 i 14 – 1,9209 ha.
- Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 583,00 m²
- Całkowita powierzchnia parteru wynosi: 514,00 m²
- Całkowita powierzchnia piętra wynosi 489,00 m²
- Ogółem powierzchnia całkowita: 1003,00 m²
- Powierzchnia użytkowa wynosi: 1003,00 m²
- Kubatura 4930,70 m³
- Długość budynku: 26,15 m
- Szerokość budynku: 16,40 m
- Wysokość kondygnacji parteru i piętra netto: 3,25 m

Zestawienie powierzchni							
Parter				Piętro			
	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Posadzka		Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Posadzka
1	archiwum	11,64	wykładzina	1	gabinet	9,49	wykładzina
2	gabinet	16,81	wykładzina	2	gabinet	9,49	wykładzina
3	gabinet	18,39	wykładzina	3	gabinet	9,79	wykładzina
4	gabinet	21,04	wykładzina	4	gabinet	14,27	wykładzina
5	hall	105,85	gres	5	gabinet	14,93	wykładzina
6	kasa	8,40	wykładzina	6	hall	50,42	gres
7	komunikacja	27,52	gres	7	komunikacja	27,44	gres
8	kotłownia	13,11	gres	8	kuchnia	5,83	gres
9	laboratorium	27,00	gres	9	pom. biurowe	7,02	wykładzina

10	Magazyn gazów tech.	9,55	posadzka cementowa	10	pom. biurowe	7,06	wykładzina
11	natryski	8,32	terakota	11	pom. biurowe	7,69	wykładzina
12	pom. biurowe	16,31	wykładzina	12	pom. biurowe	11,86	wykładzina
13	pom. biurowe	16,61	wykładzina	13	pom. biurowe	14,27	wykładzina
14	pom. biurowe	21,57	wykładzina	14	pom. biurowe	14,60	wykładzina
15	pom. biurowe	27,00	wykładzina	15	pom. biurowe	17,43	wykładzina
16	pom. biurowe	27,66	wykładzina	16	pom. biurowe	23,00	wykładzina
17	po. gospodarcze	1,49	gres	17	pom. biurowe	24,32	wykładzina
18	pom. kierownika	8,48	wykładzina	18	pom. biurowe	28,14	wykładzina
19	pom. kierownika	8,58	wykładzina	19	pom. biurowe	27,00	wykładzina
20	pom. kierownika	8,58	wykładzina	20	pom. biurowe	27,00	wykładzina
21	pom. śniadań	14,94	gres	21	pom. biurowe	27,66	wykładzina
22	pom. śniadań	25,55	gres	22	pom. biurowe	30,10	wykładzina
23	przedsionek	5,27	gres	23	sala konferencyjna	38,85	wykładzina
24	serwerownia	7,42	wykładzina	24	sekretariat	31,21	wykładzina
25	szatnia	32,69	panele	25	WC	10,67	terakota
26	WC	1,13	terakota	Łącznie 489,00 m ²			
27	WC	1,95	terakota				
28	WC	2,10	terakota				
29	WC	10,74	terakota				
30	wiatrołap	7,68	gres				
Łącznie 514,00 m ²							

Opis konstrukcyjny budynku:

- ławy fundamentowe żelbetowe wylewane,
- ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych na zaprawie betonowej,
- ściany nadziemia murowane trzywarstwowe: gazobeton 24cm, styropian 8cm, gazobeton 12cm nad parterem i piętrzem,
- ściany działowe z gazobetonu grubości 12cm,
- słupy żelbetowe, wylewane,
- stropy nad parterem i piętrzem żelbetowe wylewane na budowie o grubości 20cm,
- podciągi i nadproża żelbetowe wylewane na mokro,
- dach: stropodach wentylowany o nachyleniu 5%, kryty papą termozgrzewalną, wywietrzniki na szczytach,
- kominy wentylacyjne murowane z pustaków P19.

Wykończenie wnętrza:

- tynki wewnętrzne cementowo- wapienne III kat. gładkie, w biurach cekolowane do wysokości sufitów podwieszanych,
- w pomieszczeniach mokrych, laboratorium i kotłowni ściany zostały wyłożone glazurą,
- posadzki komunikacji gres antypoślizgowy, w biurach panele podłogowe i wykładzina dywanowa; stolarka okienna w pomieszczeniach biurowych i socjalnych aluminiowa, w sali konferencyjnej i wykuszu gabinetu aluminiowo- szklana konstrukcja na podłożu stalowym,
- drzwi wewnętrzne stalowe oraz drzwi zewnętrzne oszklone bezpieczne. W kotłowni blacha ocynkowana,
- malowanie farbami emulsyjnymi i olejowymi,
- wykonane izolacje przeciwwilgociowe i termiczne.

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określam jako korzystny. Konstrukcja budynku stabilna.

2. Budynek hali produkcyjno- magazynowej

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony wybudowany w 2004 roku. Od szczytu przylega do budynku administracyjno- biurowego. Obiekt składa się z trzech części spawalni, malarni i części obrabiarek będących również warsztatem.

Powierzchnie użytkowe poszczególnych części (na podstawie obmiaru):

- spawalnica + komunikacja: 233,22 m²
- malarnia: 186,57 m²
- obrabiarka: 233,21 m²

Opis konstrukcyjny budynku:

- ławy i stopy fundamentowe żelbetowe
- ściany osłonowe z gazobetonu grubości 24 cm +styropian 8 cm.
- dźwigary stalowe
- elewacje tynk mineralny gładki + malowanie
- cokół do wysokości 30 cm z płytek gresowych
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej i powlekaniej
- dach konstrukcji stalowej, dwuspadowy, ocieplony, kryty papą termozgrzewalną

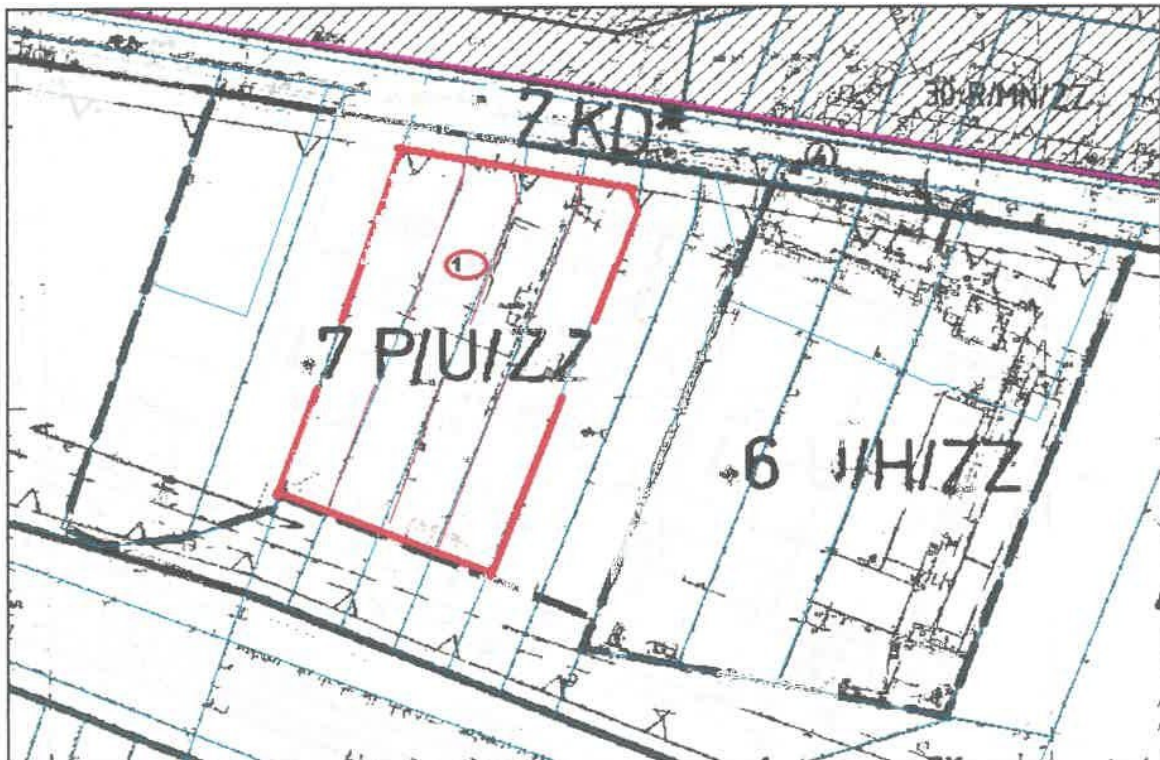
Budynek wyposażony jest w instalację:

- elektryczną 230/390 V
- wody zimnej i ciepłej
- kanalizacji deszczowej i sanitarnej
- centralne ogrzewanie
- wentylację grawitacyjną i mechaniczną (w spawalni)

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia, wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny budynku na dzień wyceny określiam jako korzystny. Konstrukcja budynku stabilna.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Nr 50/XXIV/2004 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy zaporą boczną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Płocką, Aleją Kazimierza Wielkiego, granicą gruntów leśnych wzdłuż byłych zakładów („URSUS”, „Fabryką Domów”), zaporą awaryjną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Rybnicką i granicą miasta, działki ewidencyjne numer 11, 12, 13 i 14 położone we Włocławku przy ul. płockiej 164 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 47-P/U/ZZ o funkcji gospodarczej, handlowo- usługowej i składowo- magazynowej oraz produkcyjnej. **Teren położony jest w 100% w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego.**



6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

Wartość rynkowa

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Sposób wyceny

Podejście, metoda i technika wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową przedmiotu prawa własności przedmiotowej nieruchomości, określono przy pomocy podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

Zgodnie z art. 153 ust. 2. UoGN, podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Przy obliczaniu dochodów nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiągnięcie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określanej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość.

Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie. Określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku. Analiza umów i decyzji administracyjnych ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksacji czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

Określony w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości, z uwzględnieniem obciążenia prawami zobowiązaniami i rzeczowymi.

Dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, co oznacza, że inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

1. potencjalny dochód brutto (PDB) – wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości;
2. efektywny dochód brutto (EDB) – obliczany z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach, uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi;
3. dochód operacyjny netto (DON) – obliczany z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

Przy określaniu wartości rynkowej do wydatków operacyjnych nie zalicza się: odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek,

nakładów na remonty, przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy z wyjątkiem nakładów na wymianę stałego wyposażenia, podatku dochodowego. Na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości ustala się występujący na odpowiednią datę poziom pustostanów oraz strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

Jeżeli wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$V = DN / RN$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości,

DN – roczny efektywny dochód netto z nieruchomości,

RN – stopa kapitalizacji netto.

7. Analiza rynku nieruchomości

Ogólna Sytuacja Gospodarcza w Polsce

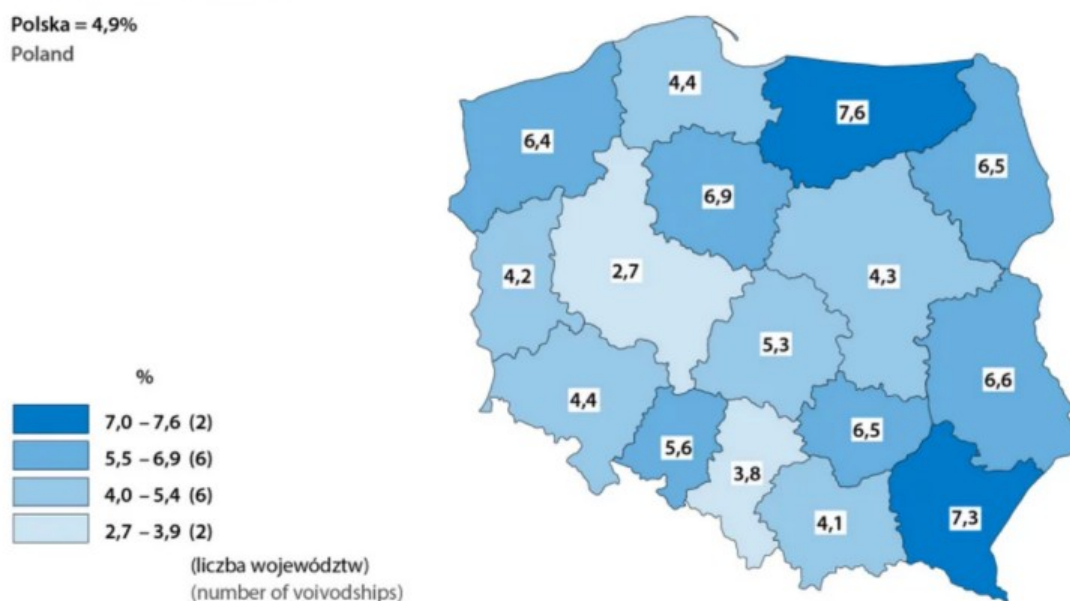
Polski rynek pracy broni się przed spowolnieniem gospodarczym. Bezrobocie w czerwcu spadło o 0,2 pkt. proc. w porównaniu z majem i pierwszy raz od ponad trzech dekad jest z czwórką z przodu.

W rejestrach urzędów pracy na koniec czerwca było zapisanych 818 tys. bezrobotnych. W miesiąc ubyło ponad 32 tys. osób. To oznacza, że stopa bezrobocia spadła do 4,9 proc. To najniższy poziom od ponad trzech dekad. Stopa bezrobocia w województwach kształtowała się w granicach od 2,7 proc. w wielkopolskim do 7,6 proc. w warmińsko-mazurskim. Urzędnicy GUS wskazują, że w związku z wojną w Ukrainie odnotowano wysoki wzrost nowych rejestracji cudzoziemców. Stopa bezrobocia rejestrowanego w czerwcu wyniosła 4,9 proc. wobec 5,1 proc. w maju — wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Bezrobocie w Polsce spada niemal nieprzerwanie od lutego 2021 r. Wtedy osiągnęło koronakryzysowy szczyt na poziomie 6,5 proc. Dokładnie rok temu wynosiło 5,9 proc., a na początku tego roku statystyki wskazywały na 5,5 proc.

**Stopa bezrobocia rejestrowanego
stan w końcu czerwca 2022 r.**
Registered unemployment rate
as of the end of June 2022

Polska = 4,9%
Poland



Bezrobocie w poszczególnych województwach w czerwcu 2022 r.

W czerwcu PMI dla polskiego przemysłu osiągnął wartość zaledwie 44,4 pkt, drugi miesiąc z rzędu utrzymując się poniżej poziomu 50 pkt. Odczyt poniżej tej granicy sygnalizuje spadek aktywności ekonomicznej. Analitycy spodziewali się rezultatu w wysokości 48 pkt, po tym jak w maju wyniósł on 48,5 pkt. Poprzednio niższy wynik odnotowano w maju 2020 r.

Purchasing Managers' Index Polska (Polska)

44,40 pkt -4,10 pkt

VI 2022



„Wysoka inflacja i narastające napięcia geopolityczne doprowadziły do silnego spadku nowych zamówień, i w konsekwencji także produkcji przemysłowej. Zatrudnienie spadło, a optymizm biznesowy zanurkował do najniższego poziomu od wybuchu pandemii koronawirusa”.

"Niski odczyt głównego Wskaźnika PMI odzwierciedlał spadek zarówno produkcji jak i nowych zamówień, ponadto oba spadki były silne na tle badań historycznych (badania przeprowadzane są od 24 lat). Większe spadki odnotowano jedynie w szczycie kryzysu finansowego oraz w czasie pandemii. Według badanych firm spadek nowych zamówień wynikał z niestabilnych warunków gospodarczych zakłóconych wojną w Ukrainie oraz galopującą inflacją. Szybki wzrost cen znacznie osłabił popyt, obciążając budżety zarówno klientów krajowych jak i zagranicznych (nowe zamówienia eksportowe odnotowały najsilniejszy spadek od maja 2020)" - wskazują analitycy S&P Global.

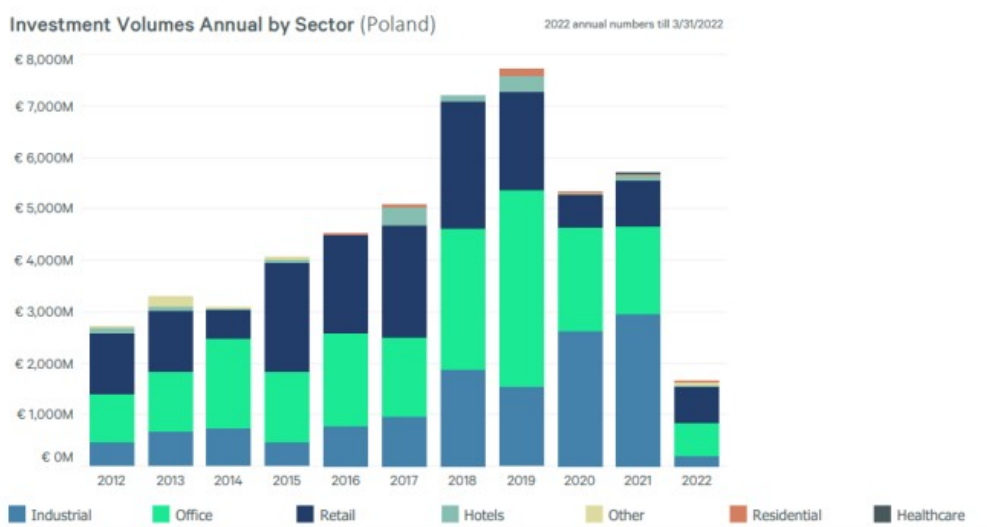
Sektor inwestycyjny w Polsce

Całkowity wolumen inwestycyjny na rynku nieruchomości komercyjnych w 1 kw. 2022 r. wyniósł 1,66 mld EUR. Na ten wynik złożyły się 23 transakcje, w tym 3 portfelowe. W 1 kw. 2022 r. większość kapitału napłynęła z Ameryki Północnej. Wśród kapitału pochodzenia europejskiego przeważały źródła węgierskie, szwajcarskie, niemieckie. Kapitał rodzimy stanowił jedynie 2% kwot zainwestowanych w nieruchomości komercyjne w 1 kw. 2022 r. Rosyjska inwazja na Ukrainę wywołała niepewność na polskim rynku inwestycyjnym. Część inwestorów tymczasowo wstrzymywała decyzje o transakcjach kupna-sprzedaży, aby obserwować dalszy rozwój sytuacji. Niemniej jednak, sumaryczny wolumen inwestycyjny odnotowany w 1 kw. 2022 r. był o 35% wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r. i aż dwukrotnie większy niż w 1 kw. 2019 r. (ostatnim roku przed rozpoczęciem pandemii).

W ujęciu sektorowym największy udział w rynku należał do segmentu handlowego (44%). Na drugim miejscu uplasowały się biura (39%), a za nimi sektor magazynowy (12%). W 1kw. 2022r. rynek handlowy został zdominowany przez transakcje portfelowe dotyczące centrów handlowych, niemniej jednak niesłabnącym zainteresowaniem inwestorów cieszą się parki handlowe oraz supermarkety i dyskonty spożywcze. W segmencie biurowym przeważały transakcje z rynku warszawskiego, co stanowi kontynuację trendu z poprzednich lat. Silnymi aktywami pozostają nieruchomości przemysłowo- logistyczne, a segment mieszkań na wynajem (tzw.PRS) odznacza się dużym potencjałem wzrostu.

Podczas wyboru nieruchomości jednym z decydujących dla inwestorów czynników była lokalizacja. Największe zainteresowanie wzbudzały duże miasta oraz główne ośrodki przemysłowe. Dużym powodzeniem cieszyły się działki uzbrojone, położonej w dogodnej lokalizacji blisko głównych arterii komunikacyjnych. Znaczenie miały również wielkość oraz kształt nieruchomości jak również uregulowana sytuacja planistyczna. Wśród firm dużym zainteresowaniem cieszą się grunty m.in. zlokalizowane na terenie województwa śląskiego.

FIGURES | INVESTMENT | Q1 2022



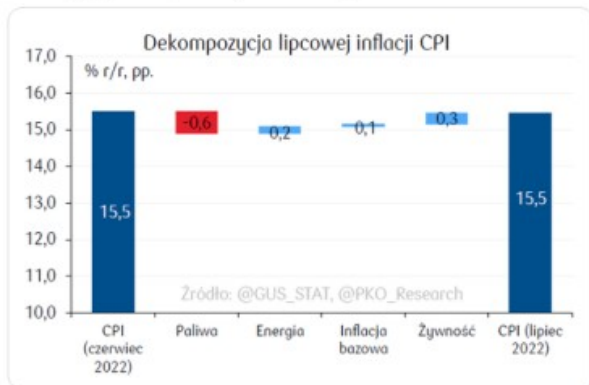
Inflacja w Polsce

Inflacja w Polsce już nie rośnie – wynika ze wstępnych wyliczeń GUS za lipiec. Zdaniem urzędu ceny towarów i usług konsumpcyjnych były w ubiegłym miesiącu średnio o 15,5 proc. wyższe niż rok temu – dokładnie taki sam wynik mieliśmy w czerwcu. Inflacja od roku rosła każdego miesiąca, nie licząc lutego, gdy została sztucznie i tylko jednorazowo obniżona poprzez wprowadzenie tarczy antyinflacyjnej, czyli obniżek podatku VAT na paliwa i żywność.

PKO Research
@PKO_Research · Obserwuj



Tak wygląda dekompozycja zmian lipcowej inflacji – o 0,6pp obniżyły ją ceny paliw (GUS nie uwzględnił promocji „-30gr” na stacjach), ale spadkowi CPI przeszkodziły wzrosty cen energii, żywności oraz inflacji bazowej. Szykujemy się na płaskowyż inflacyjny w najbliższych miesiącach



10:41 AM · 29 lip 2022

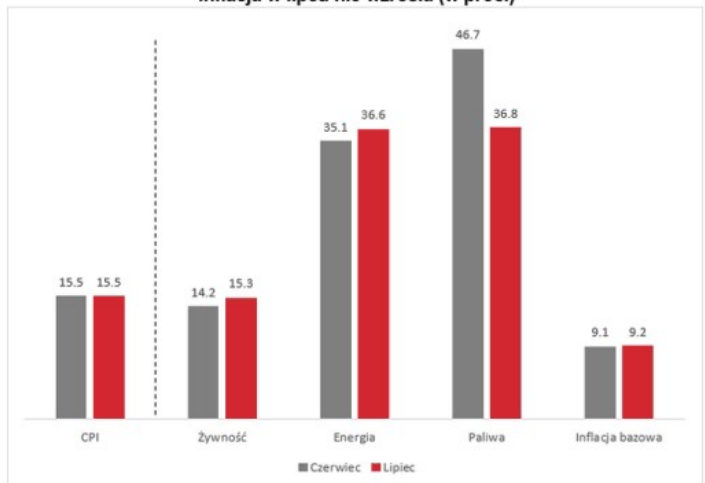


Warto też zauważyć, że inflacja stanęła w miejscu głównie przez taniejące ostatnio paliwa, ale również inflacja bazowa, czyli ta liczona z pominięciem paliw i żywności wyraźnie hamuje i rośnie coraz wolniej.

Wielu ekonomistów twierdzi, że przed nami teraz tak zwany płaskowyż, czyli okres paru miesięcy, w czasie których inflacja będzie stać w miejscu albo spadać, ale tylko delikatnie.

Dość powszechne jest oczekiwanie jeszcze jednego skoku inflacji zaraz po tym, jak Urząd Regulacji Energetyki zatwierdzi nowe taryfy na prąd, co do których istnieje przekonanie, że mogą być znacznie wyższe od obecnych. Generalnie jednak, poza tym jednym czynnikiem, w przyszłym roku inflacja powinna już spadać, głównie jako efekt uboczny spowolnienia gospodarczego.

Inflacja w lipcu nie wzrosła (w proc.)



Źródło: GUS.

W strefie euro inflacja na razie się nie zatrzymuje i w lipcu urosła do poziomu 8,9 proc., czyli kolejny raz pobiła rekord dla tego obszaru. Miesiąc wcześniej była ona na poziomie 8,6 proc. Państwa bałtyckie mają inflację powyżej 20 proc. **Według Głównego Urzędu Statystycznego szacunkowy odczyt inflacji we wrześniu wyniósł 17,2%**

Sytuacja Gospodarcza w województwie wielkopolskim, powiecie konińskim

Stopa bezrobocia zanotowana na koniec czerwca w mieście Włocławek wyniosła dokładnie 8%. W przypadku powiatu włocławskiego wskaźnik ten to 11,2%. Bez pracy w mieście, na koniec poprzedniego miesiąca pozostawało 3521 osób, jeśli chodzi o powiat, bezrobotnych było 3737.

Najwięcej ofert dla poszukujących pracy we włocławskim Urzędzie Pracy dotyczy przemysłu. Takie propozycje stanowią około 37% wszystkich. Oferty z usług i handlu stanowią 21%. Tradycyjnie spore możliwości oferuje też budownictwo.

Bezrobocie w województwie kujawsko-pomorskim na koniec czerwca wyniosło 6,9%. Gorszy wynik odnotowano tylko w warmińsko-mazurskim oraz lubelskim.

Obecnie stopa bezrobocia w województwie kujawsko-pomorskim wynosi 7,1% - stan na koniec września 2022r.

STOPA BEZROBOCIA (w %) W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM W 2022 ROKU

Stopa bezrobocia po korekcie za okres: grudzień'2021 - sierpień'2022 przekazanej przez US w Bydgoszczy w dniu 25.10.2022 r.

POWIAT	MIESIĄC												
	GRUDZIEŃ'2021	STYCZEŃ	LUTY	MARZEC	KWIECIEŃ	MAJ	CZERWIEC	LIPIEC	SIERPIEŃ	WRZESIEŃ	PAŹDZIERNIK	LISTOPAD	GRUDZIEŃ
POLSKA	5,8	5,9	5,9	5,8	5,6	5,4	5,2	5,2	5,2	5,1			
WOJEWÓDZTWO RAZEM	8,1	8,3	8,2	8,0	7,7	7,5	7,3	7,2	7,2	7,1			
WŁOCLĄWEK GRODZKI	8,7	8,9	8,8	8,5	8,4	8,1	8,1	8,0	8,0	7,8			
WŁOCLĄWEK ZIEMSKI	16,0	16,4	16,0	15,3	14,7	14,3	14,1	14,0	14,1	14,0			

źródło: Dane GUS

Rynek przemysłowo- magazynowy w Polsce

Według raportu pt. „Occupier Insight – Rynek magazynowo- przemysłowy w I kw. 2022 r.”, opublikowanego przez firmę doradczą Newmark Polska, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo- przemysłowej w Polsce przekroczyły 25 mln mkw., co oznacza wzrost o 16,6% w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 r. Nowa podaż w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła blisko 1,3 mln mkw. i był to najwyższy kwartalny wynik w historii polskiego rynku.

Z najnowszego raportu przygotowanego przez firmę doradczą BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że w drugim kwartale rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urósł o około 1,15 mln m kw. W budowie pozostawało 4,3 mln m kw., z czego jedna trzecia pojawi się na rynku jeszcze w tym roku. W analizie autorzy zwracają uwagę na widoczne oznaki spowolnienia w sektorze, widmo luki podażowej, wysokie koszty budowy i wzrosty czynszów.

W drugim kwartale nad Wisłą pozostawało w budowie około 4,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, jedna trzecia powinna wzbogacić rynek do końca 2022 roku.

Pomimo trudnej sytuacji geopolitycznej, wysokiej inflacji, stabilizujących się, ale wciąż wysokich kosztów materiałów i budowy oraz ogólnej niepewności panującej na rynkach, branża logistyczna ma silne fundamenty, co potwierdza bardzo wysoki kwartalny popyt brutto - 2,2 mln m kw.

Z raportu wynika, że w drugim kwartale wskaźnik pustostanów utrzymywał się na niskim poziomie notując 3,1 %.

Największe średnie wzrosty stawek czynszów bazowych, poza Warszawą II i Poznaniem odnotowano: we Wrocławiu, na Górnym Śląsku oraz w Polsce Centralnej.

W czasach, w których z jednej strony warunki dyktują globalne turbulencje gospodarcze i Covid, a z drugiej regionalny konflikt zbrojny z rozlewającymi się po świecie konsekwencjami, firmy starają się jeszcze lepiej zabezpieczyć przed zerwaniem ciągłości działania. Poza zwiększaniem stanów magazynowych i przenoszeniem inwestycji z Azji do Europy, na rynku można zaobserwować ruchy zabezpieczające produkcję i logistykę w obrębie państw, które są stabilne politycznie i gospodarczo, a dodatkowo chronione są gwarancjami bezpieczeństwa NATO. Polska i inne kraje regionu mogą być beneficjentami "friendshoringu".

Na koniec pierwszego kwartału br. roku stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w sektorach przemysłowo-logistycznym i biurowym i handlowym (centra handlowe) wyniosły odpowiednio 4,35 proc., 4,40 proc. i 5,75 proc., odznaczając się stabilnym trendem w kolejnych miesiącach. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości typu „prime” z tzw. segmentu PRS w Warszawie wyniosły 4,70 proc. w marcu 2022 roku (źródło: raport CBRE).

Dla potrzeby wyceny

- rodzaj rynku: do celów wyceny wybrano wyraźnie wyodrębniony rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami komercyjnymi (powierzchnie administracyjno- biurowe, budynki produkcyjno- magazynowe)
- obszar rynku: miasto Włocławek, województwo wielkopolskie.
- okres badania rynku: rok 2021-2022.

Często zdarza się, że zasadniczą trudnością z jaką musi się uporać początkujący przedsiębiorca jest znalezienie odpowiedniej nieruchomości z przeznaczeniem pod konkretną działalność gospodarczą. Znalezienie właściwego budynku do celów prowadzenia działalności gospodarczej związanej z produkcją i magazynowaniem czy też dla potrzeb administracyjno- biurowych nie jest prostym zadaniem..

Taki budynek powinien mieć odpowiednio korzystną lokalizację oraz powierzchnię użytkową w zależności od zapotrzebowania dla prowadzenia danej działalności. Ważnym czynnikiem jest również dostępność (dojazd/ dojsię, parking).

Na rynku poszukiwane są nieruchomości o dobrej lokalizacji z dogodnym dojazdem. Położenie nieruchomości produkcyjno- magazynowej z zapleczem biurowo- socjalnym stanowiącym siedzibę firmy budowlanej, na obrzeżach miasta jest dużą zaletą. Nie jest ona przede wszystkim uciążliwa dla nieruchomości sąsiednich. Dużą zaletą jest również wielkość działki, która pozwala na inwestycje, co za tym idzie na rozwój firmy w przyszłości.

Wartość rynkowa zależy również od stanu technicznego budynków. Połączone jest to ze stanem materiałów i technologii wykonanych budynków.

Szacowane obiekty charakteryzują się korzystnym standardem. Budynek administracyjno- biurowy posiada wysoki standard wykonania i wykończenia. Stan hali produkcyjno- magazynowej jest również dobry. Budynki są na bieżąco remontowane i modernizowane.

Stawki czynszów (z ostatnich dwunastu miesięcy) uzyskiwanych z wynajmu powierzchni dla działalności związanej z prowadzeniem biura, hali produkcyjno- magazynowej i placu magazynowego, potrzebne do analizy ich wysokości, ustalono na podstawie danych uzyskanych od największych i najbardziej znanych biur obrotu nieruchomościami z mieście Włocławek. Na podstawie pozyskanych danych ustalono, że:

- stawki za wynajem obiektów już przystosowanych do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu biura, kształtują się w przedziale od 13,00 zł./m² do 25,00 zł./m² w zależności od powierzchni użytkowej, lokalizacji oraz standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Największe stawki osiągały te nieruchomości, które położone były w atrakcyjnej lokalizacji (w centrum miasta lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie), były nowe lub świeżo wyremontowane (wysoki standard wykończenia). Ze względu iż, przedmiotowy obiekt cechuje się korzystnym stanem technicznym i wysokim standardem wykończenia, korzystną

powierzchnią użytkową, równocześnie mając na uwadze wskaźnik inflacji oraz lokalizację obiektu (nie każdy przedsiębiorca będzie zainteresowany prowadzenie działalności na obrzeżach miasta) do wyceny przyjęto stawkę w wysokości 20,00 zł/m².

Lp.	Lokalizacja	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł.]	Cena [zł./m ²]
1	Włocławek	biuro/ handel/ usługi	469,30	10 000,000	21,31
2	Włocławek	biuro/ handel/ usługi	286,00	7 000,00	24,48
3	Włocławek	biuro/ handel/ usługi	137,80	2500,00	18,14
4	Włocławek	biuro/ handel/ usługi	190,00	3950,00	20,79
5	Włocławek	biuro/ handel/ usługi	280,00	3640,00	13,00
6	Włocławek	biuro/ handel/ usługi	190,00	4800,00	25,26
średnia					20,50

- stawki za wynajem obiektów przemysłowo/ magazynowych o dobrym stanie technicznym (podobnych do przedmiotowej nieruchomości), kształtują się w przedziale od 10,00 zł./m² do 38,00 zł./m² w zależności od powierzchni budynku, wyposażenia specjalistycznego, lokalizacji oraz standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Największe stawki osiągały te nieruchomości o powierzchni do 1500m², które położone były w atrakcyjnej lokalizacji (dobrze skomunikowane, położone przy głównych drogach), były nowe lub świeżo wyremontowane (wysoki standard wykończenia) posiadały specjalistyczne wyposażenie i duży plac manewrowy. Najniższe ceny najmu uzyskują budynki o powierzchniach powyżej 5000m², wykończone w niskim standardzie, będące w średnim stanie technicznym. Rynek pokazuje, iż istnieje popyt na tego rodzaju obiekty zwłaszcza, że obecnie jest niewiele ofert wynajmu. Na rynku lokalnym zainteresowanie najmem budynków magazynowo- produkcyjnych jest ponadprzeciętne. Mając na uwadze lokalizację nieruchomości jest stan techniczny oraz stopień modernizacji (brak nowoczesnego oświetlenia, rozłożenia mediów, ogrzewania) oraz wskaźnik inflacji, dla przedmiotu wyceny przyjęto stawkę w wysokości 15,00 zł.

Lp.	Lokalizacja	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł.]	Cena [zł./m ²]
1	Włocławek	Biurowo -usługowo - magazynowy	380,00	6840,00	18,00
2	Włocławek	Biurowo -usługowo - magazynowy	270,00	4500,00	16,67
3	Włocławek	Biurowo -usługowo - magazynowy	639,60	8000,00	12,51
4	Włocławek	Biurowo -usługowo - magazynowy	469,00	10 000,00	21,32
5	Włocławek	Usługowo- biurowo- magazynowy	280,00	3640,00	13,00
6	Włocławek	Biurowo -produkcyjno - magazynowy	275,00	2750,00	10,00

7	Włocławek	Biurowo -produkcyjno - magazynowy	1450,00	29 000,00	20,00
8	Włocławek	Usługowo- biurowo- magazynowy	228,00	8700,00	38,16
średnia					18,71

- stawki czynszu najmu placów utwardzonych służących jako magazyny są bardzo zróżnicowane i kształtują się w przedziale od 1,00 zł./m² do 14,00 zł./m² w zależności od powierzchni gruntu, lokalizacji, dojazdu oraz zagospodarowania i rodzaju utwardzenia terenu. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości utwardzone, zagospodarowane i ogrodzone zlokalizowane w dogodnej lokalizacji z bardzo dobrym dojazdem. Dla przedmiotu wyceny przyjęto stawkę w wysokości 1,00 zł.

Lp.	Lokalizacja	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł.]	Cena [zł./m ²]
1	Włocławek	Działka do wynajęcia	2970	3000,00	1,01
2	Włocławek	Działka do wynajęcia	3064	3650,00	1,19
3	Włocławek	Działka do wynajęcia	2642	9500,00	3,60

** Ze względu na obowiązujące przepisy prawa dotyczące ochrony danych osobowych (Ustawa z dnia 10 maj 2018 roku o Ochronie Danych Osobowych, Dz. U.z 2019 r. poz. 1781), nie jest możliwe szczegółowe opisanie analizowanych umów (lub aneksów do umów) najmu nieruchomości gruntowych zabudowanych komercyjnych.*

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Określenie stopy kapitalizacji

Stopę kapitalizacji przyjęto na podstawie danych rynkowych dotyczących rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Biorąc pod uwagę takie atrybuty rynkowe odnoszące się do wycenianej nieruchomości jak: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, a także ryzyko co do kształtowania się rynkowych stawek czynszu najmu i pustostanów. Podkreślić należy, iż powyższa stopa została obliczona, zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny, w ujęciu realnym (tj. przy uwzględnieniu korekty inflacyjnej). Brak korekty o wskaźnik inflacji dałby wyższą stopę w ujęciu nominalnym.

Na gruncie teorii stopa kapitalizacji (R) i stopa dyskontowa (r) są miarą opłacalności inwestycji. Poziom stopy dyskontowej wyraża pożądaną stopę zwrotu. Uwzględniając zależność pomiędzy stopą kapitalizacji a stopą dyskontową ujętą we wzorze Gordona $r = R + q$, przy założeniu $q = 0$, poziom stopy kapitalizacji jest taki sam jak stopy dyskontowej.

Przy szacowaniu stopy kapitalizacji uwzględniono dużo większe ryzyko finansowe związane z inwestowaniem w nieruchomości oraz ryzyko operacyjne uwzględniające warunki funkcjonowania nieruchomości.

Stopa kapitalizacji została określona wg poniższego wzoru:

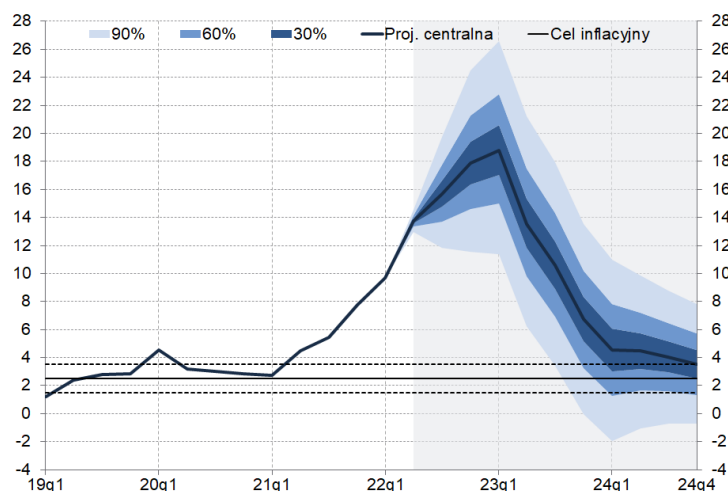
$$R = r_r + r_i + r_0$$

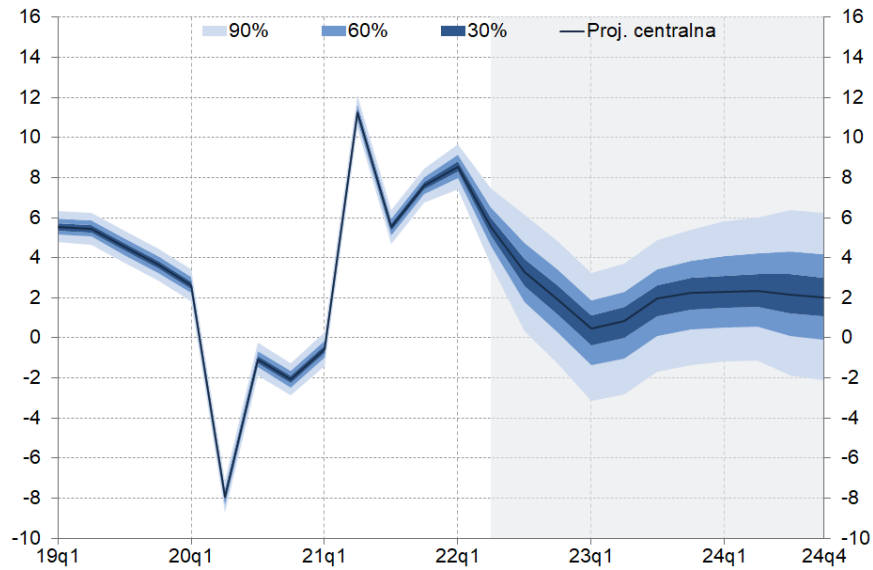
gdzie:

r_r – stopa realna określona na podstawie średniego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych i przewidywalnej stopy inflacji

Bieżąca projekcja inflacji i PKB (opublikowana 12 lipca 2022 r.)

Projekcja inflacji i PKB opracowywana jest w Departamencie Analiz i Badań Ekonomicznych (DABE) Narodowego Banku Polskiego i przedstawia prognozowany rozwój sytuacji w gospodarce przy założeniu stałych stóp procentowych NBP. Prace związane z przygotowaniem projekcji koordynowane są przez Wydział Prognoz i Projekcji DABE. Po zatwierdzeniu projekcji przez Zarząd NBP, zostaje ona przekazana Radzie Polityki Pieniężnej. Projekcja stanowi jedną z przesłanek, na podstawie których Rada Polityki Pieniężnej podejmuje decyzje o poziomie stóp procentowych NBP.





	2022	2023	2024
Inflacja CPI r/r (%)	14,2	12,3	4,1
PKB r/r (%)	4,7	1,4	2,2
WIBOR 3M* (%)	5,51	6,20	6,20

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

(źródło: https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/projekcja_inflacji.html)

Realną stopę inflacji przyjęto jako średnią z prognozy inflacji wykonanej przez NBP za 2022 rok, 2023 rok i 2024 rok:

$$i = (14,2 + 12,3 + 4,1) / 3 = 10,20 \%$$

przyjęto 10,00 %

Aktualne oferty depozytów bankowych o długim okresie oszczędzania

Nazwa banku i produktu	Okres trwania lokaty	Oprocentowanie w skali roku	Maksymalna kwota lokaty
Lokata długoterminowa Plus 12M ING Bank Śląski	12 miesięcy	Stałe 4%	100 000 zł
Lokaty długoterminowe Santander Consumer Bank	24-36 miesięcy	Stałe: 5%	400 000 zł
Lokata długoterminowa Na Nowe Środki BNP Paribas	12-18 miesięcy	Stałe 5%	Brak limitu
Lokata długoterminowa Credit Agricole	12, 24 i 36 miesięcy	Stałe 2-3% - oferta standardowa	Brak limitu
Lokata Horyzont Zysku Bank Millennium	12 i 18 miesięcy	Stałe: 5,5%	Brak limitu
Lokata długoterminowa PKO BP Lokata 60+	24 miesiące	Stałe: 5,75%	50 000 zł
Lokata na nowe środki Alior Bank	19 miesięcy	Stałe 6,5%	Brak limitu
Lokata na nowe środki Getin Bank	12 miesięcy	Stałe 6,5%	180 000 zł

(źródło: <https://www.totalmoney.pl/artykuly/123847,lokaty,lokaty-dlugoterminowe--na-jaki-okres,1,1>)

Średnie oprocentowanie: $4 + 5 + 5 + 2 + 3 + 5,5 + 5,75 + 6,5 + 6,5 = 43,25 / 9 = 4,80$

przyjęto oprocentowanie długoterminowych depozytów bankowych w wysokości 5,00 % (r_n).

Stopę bazową (realną) zwiększa się o premie z tytułu:

r_f – ryzyka systematycznego; przyjmuje się, że poziom premii z tytułu tego ryzyka – za niską płynność na rynku nieruchomości, konieczność zarządzania oraz atrakcyjność i konkurencyjność na tle innych instrumentów finansowych – kształtuje się do 10 %.

Dla rozpatrywanego rynku lokalnego przyjęto $r_f = 7,00$ %

r_0 – premia za różne rodzaje ryzyka związane z wycenianą nieruchomością (1-10%)

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto $r_0 = 7,00$ %

Przy szacowaniu poziomu stopy kapitalizacji wykorzystano następujący wzór:

$$R = r_f + r_f + r_0$$

r_n	i	r_f	r_2	r_3	razem (po zaokrągleniu)
5,00%	10,00%	-4,50%	7,00%	7,00%	9,50% przyjęto: 9,50%

Stopa kapitalizacji dla przedmiotowej nieruchomości została przyjęta na poziomie 9,50 %.

Zatem współczynnik kapitalizacji wynosi ($W_k = 1/R$): 10,526

Założenia do wyceny.

- wiek budynku- 18 lat.
- przewidywany okres wynajmu – 81 lat.
- przewiduje się, że po upływie 81 letniego wynajmu wartość obiektu, który będzie posiadał 99 lat będzie równa wartości likwidacji.
- przyjęto, pustostany na poziomie 15% dla budynku administracyjno- biurowego, 15% dla budynku hali produkcyjno- magazynowej, 15% dla utwardzonego placu magazynowego.
- założono, że ze względu na specyfikację budynku i jego charakter, wyposażenie, powierzchnię użytkową, dojazd oraz atrakcyjne położenie, umowy najmu będą długoterminowymi umowami.
- łączna powierzchnia użytkowa mogąca przynosić dochód z przedmiotowej nieruchomości wynosi: 10 426,00 m² i dzieli się ona na :
 - powierzchnię użytkową budynku biurowo- administracyjnego: 1003,00 m²
 - powierzchnię użytkową budynku warsztatowego: 653,00 m²
 - powierzchnię utwardzonego placu magazynowego: 8770,00 m²
- cena za m² wynajmu:
 - powierzchnię użytkową budynku biurowo- administracyjnego wynosi 20,00 zł/ m²,
 - powierzchnię użytkową budynku warsztatowego wynosi 15,00 zł/ m²,
 - utwardzonego placu magazynowego wynosi 1,00 zł/ m²
- stawki czynszu zostały przyjęte w operacie szacunkowym przy założeniu, że najemcy ponoszą wszelkie koszty związane z dostawą mediów (energia, woda, ogrzewanie, wywóz śmieci). Najemca ponosi również koszty drobnych remontów.
- wydatki operacyjne, związane z przedmiotem wyceny, ustalono na podstawie własnej analizy wydatków operacyjnych związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny oraz informacji otrzymanych od właściciela przedmiotowej nieruchomości. Podatki od nieruchomości ustalono na podstawie Uchwały Nr XLI/141/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 listopada 2021 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste przyjęta została na podstawie informacji otrzymanej od zleceniodawcy.
- nie uwzględniono amortyzacji, kosztów finansowych oraz podatku dochodowego.
- ze względu na ogólną sytuację rynku w Polsce, do wyceny przyjęto ostrożnościowe założenia.

Dochody roczne brutto generowane przez przedmiotową nieruchomość.

- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni administracyjno- biurowej przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**
 $1\,003,00\text{ m}^2 * 20,00\text{ zł./ m}^2 * 12\text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 204\,612,00\text{ zł.}$
- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni usługowej (warsztat/garaż) przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**
 $653,00\text{ m}^2 * 15,00\text{ zł./ m}^2 * 12\text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 99\,909,00\text{ zł.}$
- **Dochód roczny z wynajmu powierzchni utwardzonego placu magazynowego przy uwzględnieniu 15% strat z tytułu nie wynajmowania powierzchni**
 $8\,770,00\text{ m}^2 * 1,00\text{ zł./ m}^2 * 12\text{ m.cy} * (1 - 0,15) = 89\,454,00\text{ zł.}$

Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość wynosi: 393 975,00 zł.

Dochód netto:

$D_N =$ Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość – Wydatki operacyjne [WO]

Nazwa Kosztu	Koszt roczny [zł.]
Podatek od powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	$24,88\text{ zł.} * (1\,003,00\text{ m}^2 + 653,00\text{ m}^2) = 41\,201,28\text{ zł.}$
Podatek od gruntu związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	$19\,209\text{ m}^2 * 0,99\text{ zł.} = 19\,016,91\text{ zł.}$
Opłata za użytkowanie wieczyste	21 150,00
Łącznie [WO]	81 368,19

$$D_N = 393\,975,00\text{ zł.} - 81\,368,19\text{ zł.} = 312\,606,81\text{ zł.}$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującą metodologią wyceny, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości liczy się jako iloczyn dochodu operacyjnego oraz współczynnika kapitalizacji (odwrotność stopy kapitalizacji).

Wyszczególnienie	Wartości
Dochód operacyjny netto (zł/rok)	312 606,81 zł.
Współczynnik kapitalizacji	10,526
Wartość nieruchomości (zł)	3 290 499,28 zł.
Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)	3 290 000,00 zł.

9. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż taka odbywa się w sytuacji gdy występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informację o kłopotach finansowych właściciela i nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej. Jest najczęściej zainteresowany nabyciem takiej nieruchomości w sposób okazyny, czyli czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, wprowadził obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do $\frac{3}{4}$ wartości oszacowania a dla I licytacji i $\frac{2}{3}$ wartości oszacowania dla II licytacji. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że wiele przetargów i sprzedaży komorniczych nie dochodzi do skutku w wyniku braku oferentów.

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb możliwości sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych czyli w warunkach wymuszonej sprzedaży.

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

- strony umowy są od siebie niezależne, ale działają kierując się szczególnymi motywami,
- strona sprzedająca ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- obie strony są świadome szczególnych okoliczności mających wpływ na sprzedaż,
- strona sprzedająca działa w sytuacji przymusowej,
- brak czasu na odpowiednie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku, przeprowadzenie kampanii reklamowej i informacyjnej oraz wynegocjowania korzystniejszych warunków umowy

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, średnio sprzedaż nieruchomości w ostatnim okresie kształtuje się obecnie na poziomie od 70% do 90% wartości rynkowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,85.

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{WSI} = 3\,290\,000 \text{ zł.} * 0,85 = 2\,796\,500,00 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 2 800 000 zł.

słownie: dwa miliony osiemset tysięcy złotych.

10. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartości rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków komercyjnych (działka ewidencyjna numer 11, 12, 13 i 14, obręb WŁOCLAWEK KM 97/1) położonej w mieście Włocławek przy ulicy Płockiej 164, w województwie kujawsko- pomorskim, określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, wynosi:

3 290 000 zł.

słownie: trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.

Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku zabudowanych nieruchomości gruntowych (nieruchomości komercyjnych) i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości. Na oszacowaną wartość największy wpływ mają rynkowe warunki najmu nieruchomości podobnych oraz indywidualne cechy nieruchomości wycenianej.

Uzyskany wynik końcowy można uznać jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości.

Podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości i badania jej stanu prawnego nie znaleziono innych, niż wskazane w powyższym operacie i uwzględnione w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością podlegającą wycenie

11. Klauzule i ustalenia końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 15.11.2022 r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej nr WL1W/000185755.
5. Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT
6. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
9. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
10. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
11. Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm.) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
12. Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zlecniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy

12. Wykaz załączników

1. Protokół z badania księgi wieczystej Nr WL1W/000185755,
2. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
3. Uproszczony Wyrys z Rejestrów Gruntów,
4. Wypis z Kartoteki Budynków,
5. Mapa ewidencyjna,
6. Dokumentacja fotograficzna,
7. Rzuty budynku.

Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00018575/5

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej Nr WL1W/00018575/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy ulicy Płockiej.

Treść Księgi Wieczystej

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **11**

obręb ewidencyjny: **WŁOCŁAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 166

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: **12**

obręb ewidencyjny: **WŁOCŁAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 164

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: **13**

obręb ewidencyjny: **WŁOCŁAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 162

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

numer działki: **14**

obręb ewidencyjny: **WŁOCŁAWEK KM 97/1**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

ulica: Płocka 160

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

obszar całej nieruchomości: **1,9209 ha**

Budynki

Lp. 1.

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, gmina miasto Włocławek, miejscowość Włocławek**

nazwa ulicy, numer porządkowy budynku: **Płocka 166, Płocka 164, Płocka 162, Płocka 160**

liczba kondygnacji: **2,0**

przeznaczenie budynku: **budynek biurowy, murowany o powierzchni ogólnej 160,60 m²**

odrębność: **TAK**

Komentarz do migracji

Komentarz do migracji	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 8 TOMU I (NR BIEŻ. 1, 2, 3) UJAWNIONO WPIS: PRZY PRZEPISANIU Z KSIĘGI WIECZYTEJ KW 6773, KW 6790, KW 6774, KW 18975, KW 15741, KW 19478;
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	9

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2091-08-13
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK BIUROWY STANOWIĄCY ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ

Dział II – Własność

Właściciele:

Skarb Państwa

numer udziału w prawie: 1, wielkość udziału: 1/1

Użytkownicy wieczysti (*Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość*):

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Włocławek, REGON 91132688300000, KRS 0000149754

numer udziału w prawie: 2 ; wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	2
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WE WŁOCŁAWKU NR KRS 0000149754 I USTANOWIENIE SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI - DOBIES GREENDA MUST RESTRUKTURYZACJE SP. Z O.O. W TORUNIU NR KRS 0000800890, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI GBW SP. Z O.O. WE WŁOCŁAWKU - SYGN. AKT V GU 484/21 Z DNIA 21 LUTEGO 2022R.

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	12	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	9 300 000,00 (DZIEWIEĆ MILIONÓW TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	KREDYT, UMOWA KREDYTOWA NR 48/017/15/Z/IN Z DNIA 08 CZERWCA 2015R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 2. 2	KREDYT, UMOWA RAMOWA NR 48/018/15/Z/GL Z DNIA 08 CZERWCA 2015R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 3. 3	GWARANCJE
	Lp. 4. 4	WEKSLE NIEZUPEŁNE, WIERZYTELNOŚCI BANKU Z WEKSLI NIEZUPEŁNYCH WYSTAWIONYCH PRZEZ MOLEWSKI SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z/S WE WŁOCŁAWKU, WYDANYCH BANKOWI W DNIU 8 CZERWCA 2015 R. ORAZ 20 CZERWCA 2016 R., BEDĄCYCH ZABEZPIECZENIEM WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELENIA PRODUKTÓW BANKOWYCH - GWARANCJI, NA PODSTAWIE UMOWY RAMOWEJ NR 48/018/15/Z/GL Z DNIA 08 CZERWCA 2015 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
	Lp. 5. 5	WEKSEL NIEZUPEŁNY, WIERZYTELNOŚĆ BANKU Z WEKSLA NIEZUPEŁNEGO WYSTAWIONEGO PRZEZ MOLEWSKI SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z/S WE WŁOCŁAWKU, WYDANEGO BANKOWI W DNIU 8 CZERWCA 2015 R., BEDĄCEGO ZABEZPIECZENIEM WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UMOWY KREDYTOWEJ NR 48/017/15/Z/IN Z DNIA 08 CZERWCA 2015 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8. POD POZYCJĄ NUMER 4 DODANO NOWĄ WIERZYTELNOŚĆ, KTÓREJ ZABEZPIECZENIE OBEJMUJE NINIEJSZA HIPOTEKA
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.8. POD POZYCJĄ NUMER 5 DODANO NOWĄ WIERZYTELNOŚĆ, KTÓREJ ZABEZPIECZENIE OBEJMUJE NINIEJSZA HIPOTEKA
	Lp. 3.	W POLU 4.4.1.2 I POLU 4.4.1.3 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ Z KWOTY 7.500.000,00 PLN NA 9.300.000,00 PLN.
	Lp. 4.	W POLU 4.4.1.1 ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ NA HIPOTEKĘ UMOWNĄ ORAZ W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO NR KSIĘGI WIECZYTEJ WL1W/00069494/5, WL1W/00062273/1.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ KORPORACYJNY TORUŃ, WARSZAWA, 00125452400324

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

WYKREŚLONO Z URZĘDU JAKO
BEZPRZEDMIOTOWY.

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

4

Uprawnienie do
rozporządzania opróżnionym
miejszem hipotecznym

Lp. 1.

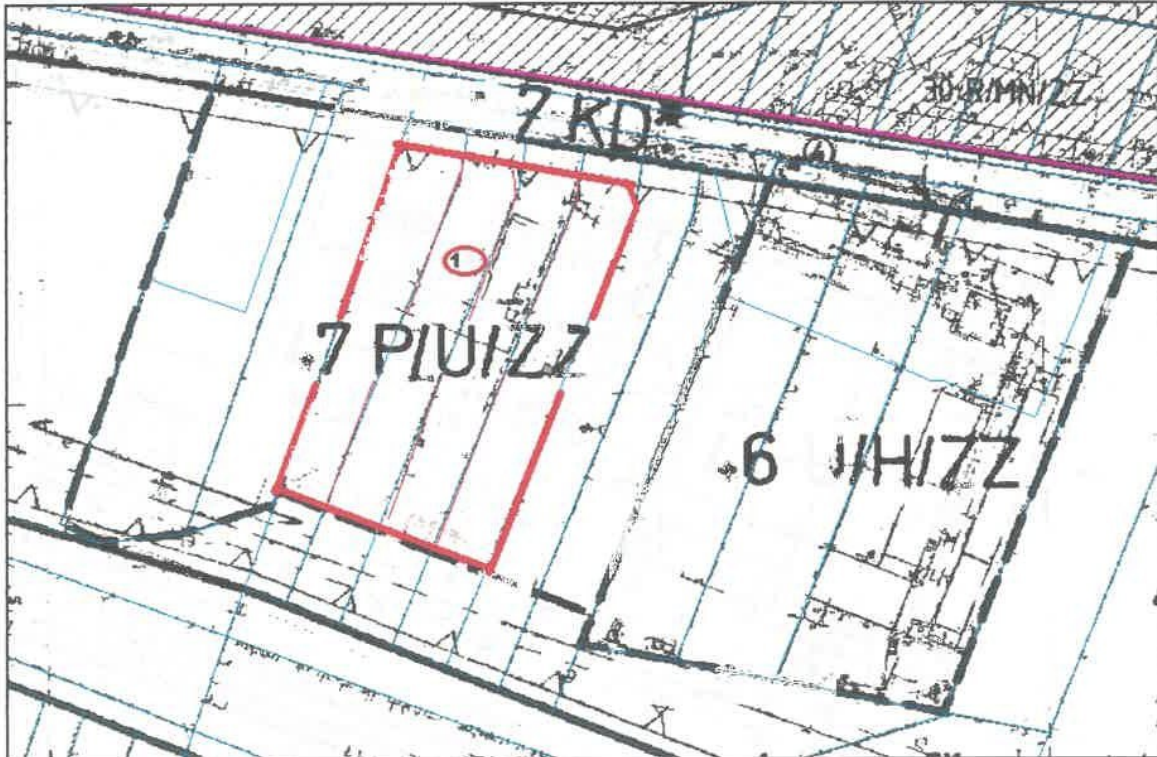
ROSZCZENIE MBANKU SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, ODDZIAŁ
KORPORACYJNY TORUŃ O PRZENIESIENIE HIPOTEKI W KWOCIE 7.500.000,00ZŁ
WPISANEJ POD NR 12 NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO
WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI W KWOCIE 2.850.000,00ZŁ

Badający Księgę Wieczystą

Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

Zgodnie z Uchwałą Nr 50/XXIV/2004 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy zaporą boczną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Płocką, Aleją Kazimierza Wielkiego, granicą gruntów leśnych wzdłuż byłych zakładów („URSUS”, „Fabryką Domów”), zaporą awaryjną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Rybnicką i granicą miasta, działki ewidencyjne numer 11, 12, 13 i 14 położone we Włocławku przy ul. płockiej 164 znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem 47-P/U/ZZ o funkcji gospodarczej, handlowo- usługowej i składowo- magazynowej oraz produkcyjnej. **Teren położony jest w 100% w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego.**



Badanie przeprowadziła: