OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej
o funkcji mieszkaniowej położonej w miejscowości Włocławek
przy Alei Chopina 52/33
w województwie kujawsko- pomorskim.

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Iława dnia 15.11.2022r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	• Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej o numerze 33, powierzchni użytkowej 56,20 m^2 wraz z przynależnym udziałem w wysokości 56/3223 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. • Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada Księgę Wieczystą Nr WL1W/00041820/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku. • Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej został wybudowany w technologi tradycyjnej w 1955 roku i zlokalizowany jest w mieście Włocławek przy Alei Chopina 52, obręb WŁOCŁAWEK KM 50, na działce ewidencyjnej nr 1. • Przedmiotowa nieruchomość lokalowa numer 33 znajduje się na II kondygnacji budynku (pierwszym pietrze) i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Układ pomieszczeń w lokalu korzystny.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
Daty istotne dla wyceny	• 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 porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości	***Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi:*** **298 000 zł** *słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.* ***Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości służebności wynosi:*** **193 000 zł.** *słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.*
Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	**Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:** **268 000 zł.** *słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.* **Wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem służebności osobistej do wymuszonej sprzedaży wynosi:** **174 000 zł.** *słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych.*
Wykonawca operatu	Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzeczoznawca 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 nieruchomości……..…..
5.3.1. Opis budynku…….
5.3.2. Opis szacowanego lokalu…….…
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego…..
6. Wartość rynkowa, sposób wyceny.....15
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.....18
8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkaniowej 24
9. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego …….. 25
10. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży ……..…… 29
11. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....…… 30
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....32
13. Wykaz załączników.....33

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej o numerze 33, powierzchni użytkowej 56,20 m^2 wraz z przynależnym udziałem w wysokości 56/3223 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada Księgę Wieczystą Nr WL1W/00041820/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej został wybudowany w technologi tradycyjnej w 1955 roku i zlokalizowany jest w mieście Włocławek przy Alei Chopina 52, obręb WŁOCŁAWEK KM 50, na działce ewidencyjnej nr 1.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa numer 33 znajduje się na II kondygnacji budynku (pierwszym pietrze) i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Układ pomieszczeń w lokalu korzystny.

1.1. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej.

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/00041820/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek.
- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów.
- Wypis z Rejestru Lokali.
- Mapa ewidencyjna.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.10.2022r.
- Dane rynkowe uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Koninie, 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 nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej nr 33 ustalono na podstawie protokołu badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00041820/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy Alei Chopina.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Lokal

położenie: **miejscowość Włocławek**
ulica/ numer budynku/ numer lokalu: **Chopina 52/33**
przeznaczenie lokalu: **lokal mieszkalny**
opis lokalu- **pokój- 3, kuchnia- 1, łazienka- 1, korytarz- 1.**
kondygnacja: **2,0**
przyłączenie- numer księgi wieczystej: **/00031512/**
odrębność: **TAK**

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczenia przynależnego: **56,20 m^2**

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			
Numer prawa		**1**		
Rodzaj prawa **UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	56 / 3223	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal*	Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*		/ 00031512 /	---

Dział II – Własność

Właściciele :
MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz, REGON 91132688300000
udział w wysokości 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*
1. DZ. KW. / WL1W / 9081 / 22 / 1 - 2022-06-28, 10:51:48 - WPIS SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	**1**	
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	PRAWA I OBOWIĄZKI WYNIKAJĄCE Z UMOWY UŻYCZENIA Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2011R. WRAZ Z ANEKSEM Z DNIA 16 MARCA 2012R.	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**WACŁAWA RYMARKIEWICZ** , WACŁAW, HELENA, 40051205306
	Lp. 2.	**WIESŁAW RYMARKIEWICZ** , STANISŁAW, STANISŁAWA, 35021604030

Lp. 2.	---
Numer wpisu	**2**
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, NA SKUTEK ZAWIADOMIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU Z DNIA 1 GRUDNIA 2020 R., NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU Z DNIA 12 CZERWCA 2020 R. SYGN. AKT V GRS 3/19.	

Lp. 3.	---
Numer wpisu	**3**
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 GRENDA 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 – Hipoteka

Lp. 1.				---
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**324993,10** (TRZYSTA DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT TRZY 10/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.	
	Lp. 2.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY W TYM SFWON I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA, 000017756		

Lp. 2.				---
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**30694,50** (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY 50/100) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY,FS I FGŚP ZA OKRES : 06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA		

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Informacja o gruncie (Dane na podstawie informacji zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków):

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCŁAWEK KM 50**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.110**

- nr działki: **1**
- położenie działki: **Aleja Chopina 52**
- powierzchnia użytku: **B tereny mieszkaniowe 0,2709 ha**
- powierzchnia działki: **0,2709 ha**
- Nr KW lub inny dok.: **WL1W/00031512/3**

Informacje o Budynku (Dane na podstawie informacji zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków):

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCŁAWEK KM 50**

- numer ewidencyjny: **1;1**
- numer działki: **1**
- adres budynku: **Aleja Chopina 52**
- rodzaj: **Budynki mieszkalne, Budynek o trzech i więcej mieszkaniach**
- liczba kondygnacji: **4/1**
- rok zakończenia budowy: **1955**
- powierzchnia zabudowy: **1278,00 m^2**
- powierzchnia wyodrębnionych lokali: **2053,48 m^2**
- liczba wyodrębnionych lokali: **48**

- numer ewidencyjny: **1;3**
- numer działki: **1**
- adres budynku: **Aleja Chopina 52**
- rodzaj: **Budynki mieszkalne, Budynek jednorodzinny**
- liczba kondygnacji: **1/0**
- rok zakończenia budowy: **1900**
- powierzchnia zabudowy: **61,00 m^2**
- powierzchnia wyodrębnionych lokali: **-**
- liczba wyodrębnionych lokali: **-**

Informacje o Lokalu (Dane na podstawie informacji zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków):

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCŁAWEK KM 50**
- jednostka Rejestrowa: **L.41**

- adres : **Aleja Chopina 52/33**
- nr ewidencji lokalu: **33**
- nr ewidencji budynku: **1;1**
- liczba izb: **4**
- funkcja użytkowa lokalu: **mieszkalny**
- liczba i rodzaj pom. Przynależnych: **0**
- pole pow. użytkowej / przynależnej: **56,20 m^2 / -**

5.3. Opis nieruchomości

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. 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.

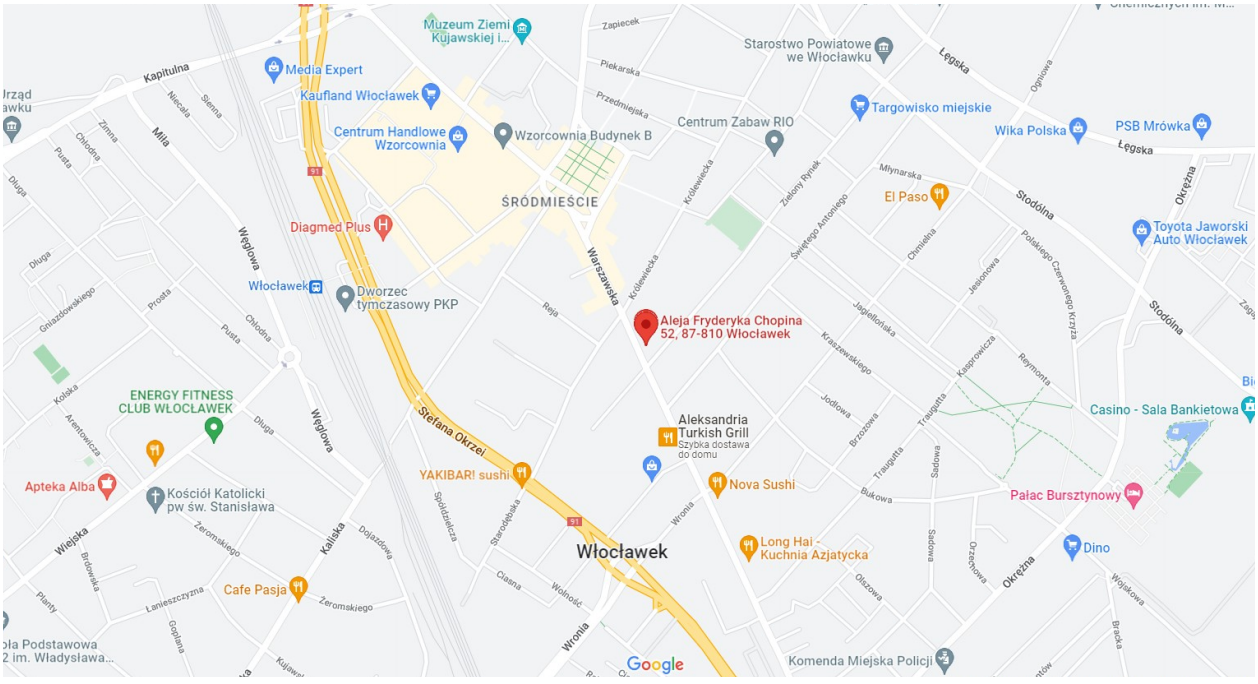
Miasto biskupów włocławskich, należące do klucza włocławskiego, położone było w II połowie XVI wieku w powiecie brzeskokujawskim województwa brzeskokujawskiego. W latach 1975–1998 miasto było stolicą województwa włocławskiego.

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 wędrowne, 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”).



Opis gruntu, działka ewidencyjna numer 1, obręb KM 50

Grunt, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający przedmiotową nieruchomość lokalową, stanowi działkę ewidencyjną nr 1 o powierzchni gruntu 0,2709 ha, obręb WŁOCŁAWEK KM 50 miasta Włocławek. Działka położona jest w centralnej części miasta na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi/ wbudowanymi. W pobliżu znajduje się dużo punktów usługowych (sklepów spożywczych, oddziałów bankowych, gabinetów lekarskich), gastronomicznych, oraz Poczta Polska, Urząd Miasta Włocławek, Przedszkole Publiczne nr 12, Zespół Szkół Ekonomicznych.

Teren nieogrodzony, zagospodarowany i zadbany, w części porośnięty zielenią niską i krzewami ozdobnymi. Przy budynku znajdują się miejsca parkingowe dla mieszkańców.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

5.3.1. Opis budynku

Jest to budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony o kształcie bryły dwóch prostokątów (litery „L"), wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej w 1955 roku. Elewacja ocieplona płytami styropianowymi wykończona tynkiem, pomalowana farbami silikonowymi w jasnej kolorystyce. W kondygnacji podziemnej znajdują się pomieszczenia techniczne/gospodarcze i piwnice przynależne do poszczególnych lokai mieszkalnych (nie do wszystkich).

Pomieszczenia wspólnego użytku: klatki schodowe i korytarze zadbane, utrzymane w jasnej kolorystyce. Podłogi betonowe szlifowane. Schody wewnętrzne żelbetowe, balustrada metalowa z drewnianym wykończeniem. Stolarka okienna PCV.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, ciepłowniczą, domofonową i telekomunikacyjną.

Stan techniczny budynku dobry. Przeprowadzana regularna gospodarka remontowa. Budynek zadbany, elewacja wymaga drobnego odświeżenia.

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 umożliwiał 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 wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkaniowej **dla aktualnego sposobu użytkowania, który jest tożsamy z najkorzystniejszym sposobem użytkowania.**

5.3.2. Opis szacowanego lokalu

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej nr 32 usytuowana jest na II kondygnacji budynku wielorodzinnego (pierwszym piętrze) o IV kondygnacjach naziemnych. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada balkonu. Lokal zadbany o dobrym standardzie wykończenia. W lokalu przeprowadzana regularna gospodarka remontowa. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 56,20 m^2

Dane charakterystyczne lokalu mieszkalnego:

Powierzchnia użytkowa lokalu – 56,20 m^2

Układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym:

Lokal mieszkalny składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Układ pomieszczeń w lokalu korzystny.

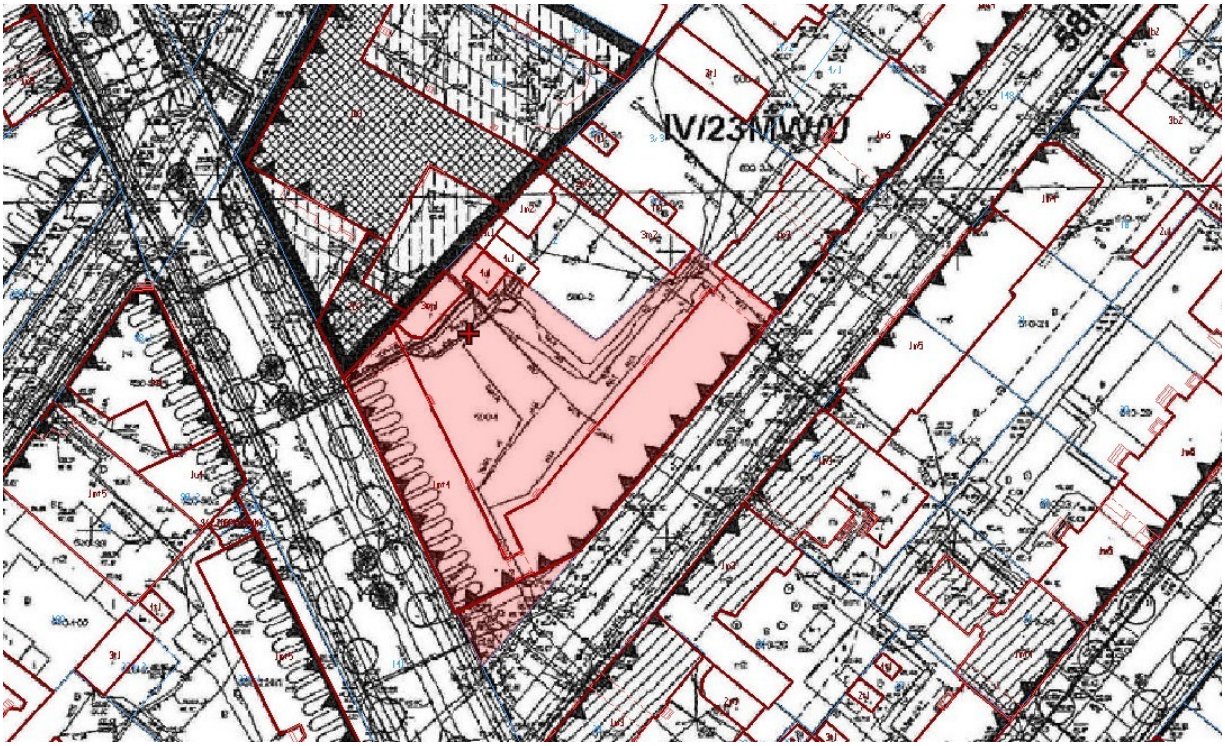
Stan wykończenia wnętrza:

- ściany w pokojach oraz przedpokoju- tynk cementowo wapienny i gładź gipsowa, pomalowane farbami emulsyjnymi oraz obłożone tapetami; w kuchni: ściany wykończone glazurą, tapetą oraz farbami emulsyjnymi.
- ściany łazienki – glazura.
- sufity – tynk i gładź gipsowa pomalowane farbami emulsyjnymi.
- posadzka – wylewka cementowa, obłożona w pokojach- panelami podłogowymi; w kuchni, łazience oraz korytarzu terakotą.
- stolarka okienna PCV kolor biały.
- stolarka drzwiowa: drewno/ płyta.

Powierzchnie użytkową lokalu potrzebną do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości przyjęto na podstawie Wypisu Kartoteki Lokali oraz Księgi Wieczystej.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy: brzegiem rzeki Wisły na odcinku od ujścia rzeki Zgłowiączki do zachodniej granicy nieruchomości nr 1/26 KM 48, wzdłuż tej granicy i w kierunku zachodnim wzdłuż granicy działki nr 3/6 i 3/1 KM 48, ulicą Ogniową, Chmielną, Wronią, Okrzei do wysokości ulicy Kościuszki, granicą obszarów kolejowych, ulicą Szpitalną, Okrzei i zachodnią granicą Parku im. H. Sienkiewicza, ulicą Wyszyńskiego oraz zachodnim brzegiem rzeki Zgłowiączki z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi po 1 stycznia 1995r., działka ewidencyjna numer 1 obręb WŁOCŁAWEK KM 50, na której położony jest budynek wielorodzinny zawierający przedmiotową nieruchomość lokalową leży na terenach oznaczonych symbolem IV/23MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi.



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 prawdopodobna jej cena możliwa 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

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości – do szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano :

Podejście porównawcze , metodę porównywania parami.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której znane są cechy, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechu tych nieruchomości.

Procedura szacowania metodą porównywania parami wymaga wykonania następujących czynności:

1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.

5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.

7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.

8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

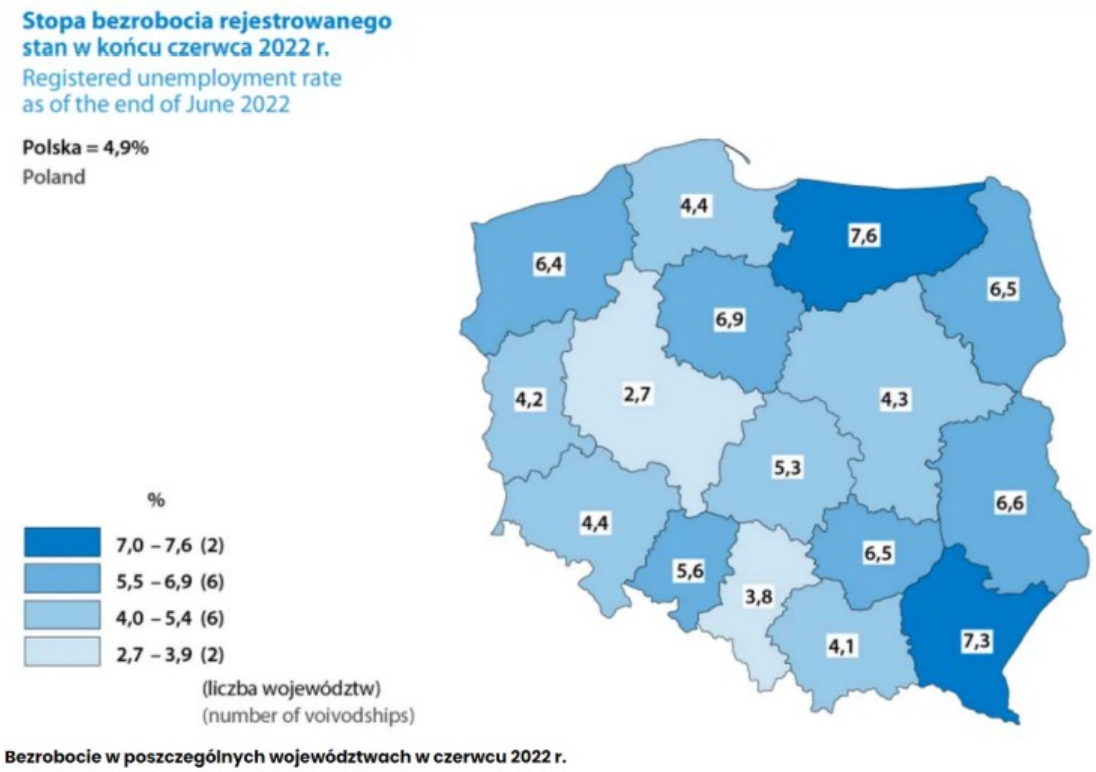
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości

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.



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.

„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".

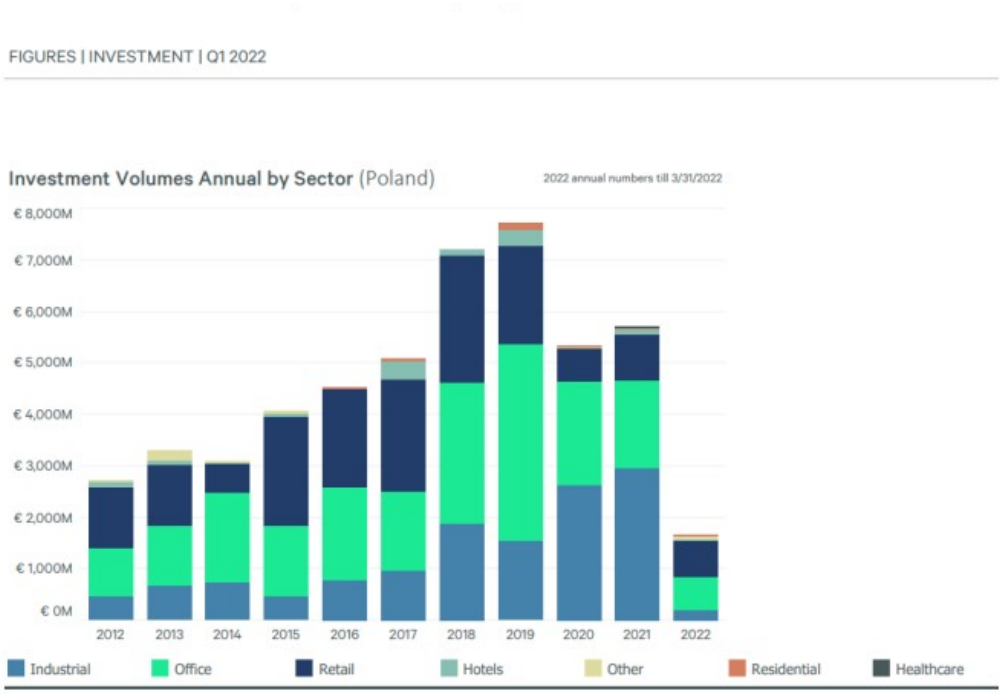
"Niski odczyt głównego Wskaźnika PMI odzwierciedlał spadek zarówno produkcji jak i nowych zamówień, ponadto oba spadki były silne na tle badań historycznych (badania przeprowadzane są od 24 lat). Większe spadki odnotowano jedynie w szczycie kryzysu finansowego oraz w czasie pandemii. Według badanych 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.

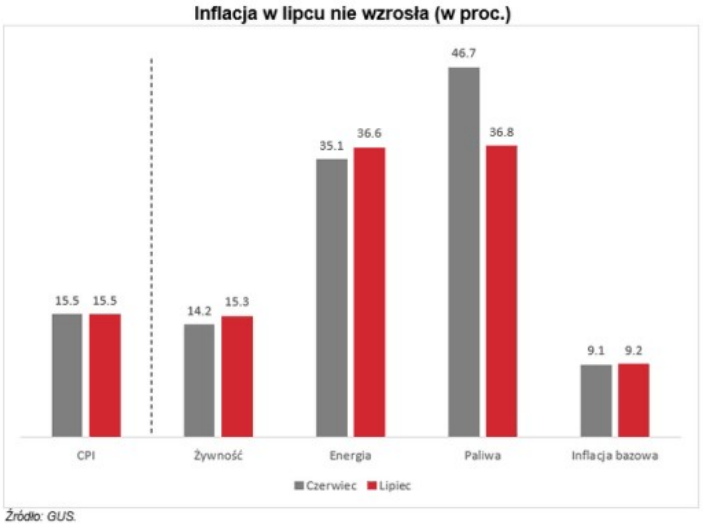


Inflacja w Polsce

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.

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.



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 Statycznego szacunkowy odczyt inflacji we wrześniu wyniósł 17.2%**

Sytuacja Gospodarcza – Miasto Włocławek

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**			
WŁOCŁAWEK GRODZKI	8,7	8,9	8,8	8,5	8,4	8,1	8,1	8,0	8,0	7,8			
WŁOCŁAWEK ZIEMSKI	16,0	16,4	16,0	15,3	14,7	14,3	14,1	14,0	14,1	14,0			

Analiza dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej.

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – do celów wyceny wybrano wyraźnie wyodrębniony rynek- rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej obejmujący prawo własności,
- obszar rynku – miasto Włocławek, województwo kujawsko- pomorskie.
- na potrzeby wyceny przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych w okresie 18 miesięcy wstecz od daty wyceny nieruchomości. Do obliczeń wykorzystano ceny transakcyjne zawarte w okresie od czerwca 2021 r.- do kwietnia 2022r.
- jako jednostkę porównawczą do obliczeń przyjęto $1m^2$ powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej.

Przeprowadzono analizę transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Wyeliminowano nieruchomości, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych na rynku lokalnym miasta Włocławek w badanym okresie czasu oraz takie, których ceny odbiegały znacząco od cen średnich.

Na podstawie badania rynku należy stwierdzić, że zarejestrowana baza transakcji charakteryzuje się dużą różnorodnością pod względem cech fizycznych mieszkań, a ceny uzależnione są głównie od lokalizacji, powierzchni lokalu, położenia na kondygnacji i stanu technicznego budynku.

Lokale mieszkalne, gruntownie wyremontowane są bardziej zachęcające dla potencjalnych kupujących oraz są chętniej kupowane. Mieszkania do generalnego remontu zachęcają zaś swoją atrakcyjną ceną.

Na rynku lokalnym obejmującym miasto Włocławek odnotowano wiele transakcji kupna sprzedaży nieruchomości lokalowych- rynek rozwinięty. Widoczny jest popyt na lokale mieszkalne zarówno z rynku wtórnego jak i pierwotnego.

Ze względu, iż przedmiotowy lokal położony jest w budynku wybudowanym w 1955 roku, analizę zawężono do nieruchomości podobnych- lokalowych, położonych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 1950- 1989 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym Włocławek KM 50 oraz w sąsiednich obrębach ewidencyjnych. Na analizowanym rynku zauważono duży popyt na mieszkania o większej powierzchni użytkowej tj. powyżej 60,00 m.kw. posiadające atrakcyjne położenie (położone blisko usług i handlu, oraz obiektów podstawowych min. przedszkoli i szkół) oraz dobrą komunikację. Dużym zainteresowaniem cieszą się również nieruchomości o mniejszym metrażu tj. poniżej 48,00 m.kw.

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych zawartych na rynku wtórnym ustalono, że ceny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej wahały się w przedziel od 3 868,47 zł/m^2 do 5 892,94 zł./m^2 powierzchni użytkowej lokalu.

W wyniku analizy rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej, badań preferencji potencjalnych nabywców tych nieruchomości w biurach nieruchomości ustalono, że ceny nieruchomości lokalowych na określonym wyżej rynku zależą przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji szczegółowej nieruchomości,
- powierzchni użytkowej lokalu,
- kondygnacji,
- stanu technicznego budynku.

Rynek nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej w badanym okresie charakteryzował się stabilnością – średnie ceny zmieniały się na przestrzeni tego okresu, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej.

Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w kontekście cech rynkowych

Na potrzeby wyceny zostały przyjęte poniższe kryteria charakterystyki rynku i zestawione w tabeli. Opisy cech nieruchomości wymienione są w kolejności od najlepszej do najgorszej.

Lp.	Rodzaj cechy	Ocena	Opis cechy
1.	Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	nieruchomość położona tylko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej- usługowej, w odległości do 250 m od sklepów podstawowych, położona w bardzo bliskim sąsiedztwie centrum miasta lub w samym centrum.
		dobra	nieruchomość położona tylko w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej- usługowej, w odległości do 250 m od sklepów podstawowych, położona w nieco dalszej odległości od centrum miasta.
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	duża	powyżej 60,00 m^2
		średnia	do 59,99 m^2
3.	Kondygnacja	korzystna	II i III
		średnio korzystna	I, IV,V
4.	Stan techniczny budynku	korzystny	budynek o zużyciu technicznym i funkcjonalnym wynikającym z wieku, umiarkowana gospodarka remontowa, elewacja budynku odnowiona
		średnio korzystny	budynek o zużyciu technicznym i funkcjonalnym wynikającym z wieku, ograniczona gospodarka remontowa, budynek wymagający remontu (lub jego część), elewacja budynku wymagająca remontu/ odświeżenia

Określenie wag cech rynkowych

Analityczny sposób określania wag cach rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku.

Wagi cech zostały zatem ustalone na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (wyniki oraz obliczenia przedstawiono w załączniku nr 2). Ankietowani dysponują wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku lokalnego i o występujących na nim zależności. Posiadali również informacje o charakterze i cechach nieruchomości podobnych oraz nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny.

W przypadku każdej z cech przyjęto dwustopniową skalę. Opis cech nieruchomości wymienione są w kolejności od najlepszej do najgorszej.

Cmin = 3 868,47 zł. / m^2

Cmax = 5 892,94 zł. /m^2

ΔC = Cmax – Cmin = 2 024,47 zł. /m^2

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy
Lokalizacja szczegółowa *(b. dobra, dobra)*	25	0- 506,12
Powierzchnia użytkowa lokalu *(duża, średnia)*	30	0- 607,34
Kondygnacja *(korzystna, średnio korzystna)*	15	0- 303,67
Stan techniczny budynku *(korzystny, średnio korzystny)*	30	0- 607,34
	Razem	**2 024,47**

Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (wszystkich)

L.p.	Lokalizacja szczegółowa	Powierzchnia użytkowa lokalu	Kondygnacja	Stan techniczny budynku
Nieruchomość wyceniana	*b. dobra*	*średnia*	*korzysta*	*korzystny*
1	b. dobra	duża	korzystna	korzystny
2	b. dobra	średnia	korzystna	korzystny
3	dobra	średnia	korzystna	korzystny
4	dobra	duża	średnio korzystna	korzystny
5	dobra	średnia	korzystna	średnio korzystny
6	dobra	duża	średnio korzystna	średnio korzystny
7	b. dobra	średnia	korzystna	średnio korzystny
8	dobra	średnia	średnio korzystna	korzystny
9	dobra	średnia	korzystna	korzystny

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i wybranych nieruchomości porównawczych

L.p.	Lokalizacja szczegółowa	Powierzchnia użytkowa lokalu	Kondygnacja	Stan techniczny budynku
Nieruchomość wyceniana	*b. dobra*	*średnia*	*korzysta*	*korzystny*
1	b. dobra	duża	korzystna	korzystny
2	b. dobra	średnia	korzystna	korzystny
3	dobra	średnia	korzystna	korzystny
8	dobra	średnia	średnio korzystna	korzystny

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 61,09 m^2, położona na II kondygnacji, w budynku V kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Świętego Antoniego we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1982 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

Data transakcji 29.04.2022r. za kwotę 360 000,00 zł.

Nieruchomość nr 2

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 51,95 m^2, położona na III kondygnacji, w budynku V kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Kraszewskiego we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1964 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

Data transakcji 21.03.2022r. za kwotę 288 000,00 zł.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 53,61 m^2, położona na III kondygnacji, w budynku VI kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Traugutta we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1959 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

Data transakcji 31.01.2022r. za kwotę 220 000,00 zł.

Nieruchomość nr 8

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 57,26 m^2, położona na V kondygnacji, w budynku V kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy Alei Chopina we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1968 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

Data transakcji 29.09.2021r. za kwotę 286 000,00 zł.

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej.

Porównanie przedmiotowej nieruchomości lokalowej z nieruchomościami porównawczymi (określenie wysokości poprawek poprawek):

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy poprawek [zł./m^2]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 8
1	**Lokalizacja szczegółowa**	25	506,12	0,00	0,00	+506,12	+506,12
2	**Powierzchnia użytkowa lokalu**	30	607,34	-607,34	0,00	0,00	0,00
3	**Kondygnacja**	15	303,67	0,00	0,00	0,00	+303,67
4	**Stan techniczny budynku**	30	607,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma poprawek [zł./m^2]			**2 024,47**	**-607,34**	**0,00**	**+506,12**	**+809,79**
Wartość 1 m^2 nieruchomości z transakcji				5 892,94	5 543,79	4 103,71	4 994,76
Wartość 1 m^2 nieruchomości po poprawkach				5 285,60	5 543,79	4 609,83	5 804,55
Wartość 1 m^2 nieruchomości wycenianej $W_{1m2} = (x1 + x2 + x3 + x4) \setminus 4$				21 243,77 / 4 = 5 310,94			

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej położonej w miejscowości Włocławek przy Alei Chopina 52/33, wynosi:

$W_{N\,1}$ = Wśr x pow. użytkowa wycenianej nieruchomości w m^2

$W_{N\,1}$ = 5 310,94 zł./m^2 * 56,20 m^2 = 298 474,83 zł.

Przyjęto: 298 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

9. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego

Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności osobistej. Do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych z zachowaniem przepisów rozdziału niniejszego. Zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych. Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego. Służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnienia do ich wykonywania *(Dz.U.2022.0.1360 t.j. - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny).*

W dziale III Księgi Wieczystej Numer WL1W/00041820/8 wpisane zostało ograniczone prawo rzeczowe (polegające na służebności osobistej) o następującej treści: „*prawa i obowiązki wynikające z umowy użyczenia z dnia 16 września 2011r. wraz z aneksem z dnia 16 marca 2012r..”*

Prawo to zostało ustanowione na rzecz:

- **Pana Wacława Rymarkiewicz syna Wacława i Heleny, PESEL 40051205306,**
- **Pani Wiesławy Rymarkiewicz córki Stanisława i Stanisławy PESEL 35021604030.**

Określenie wartości służebności osobistej

Wartość służebności „S” stanowi funkcja dwóch elementów:

- czasu „t”, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z zajmowanej powierzchni mieszkalnej,
- czynszu stanowiącego przewidywany dochód z wynajmu nieruchomości „Dr” .

Wartość ograniczonego prawa rzeczowego (służebności osobistej) ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości zostanie określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, według poniższej formuły:

$$S = W_K \text{ x } Dr$$

gdzie:
Dr – roczny dochód z wynajmu
Wk – czasowy współczynnik kapitalizacji

Wiek osób na rzecz których ustanowione jest prawo służebności osobistej.

Z rocznika statystycznego zgodnie z publikacją GUS *(Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 marca2022 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn)* szacujemy prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku:

- dla osoby urodzonej dnia 12.05.1940 r. wynosi **79,40 miesięcy** (po zaokrągleniu przyjęto 79 miesięcy).
- dla osoby urodzonej dnia 16.02.1935 r. wynosi **57,60 miesięcy** (po zaokrągleniu przyjęto 58 miesięcy).

Określenie rynkowej stawki czynszu

Stawki czynszów (z ostatnich dwunastu miesięcy) uzyskiwanych z wynajmu nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej, potrzebnych do analizy ich wysokości, ustalono na podstawie danych uzyskanych od biur obrotu nieruchomościami w miejscowości Włocławek. Na podstawie pozyskanych danych ustalono, że:

- stawki za wynajem nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej o dobrym stanie technicznym (podobnych do przedmiotowej nieruchomości), kształtują się w przedziale od 19,61 zł./m^2 do 40,91 zł./m^2 w zależności od powierzchni lokalu, lokalizacji oraz standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Najwyższe stawki osiągają nieruchomości, które położone są w atrakcyjnej lokalizacji (w centrum miejscowości, przy obiektach użyteczności publicznej min. szkołach, przedszkolach), są wyremontowane, charakteryzują się korzystnym standardem wykończenia i zadowalającym stanem technicznym budynku. Położenie lokalu na kondygnacji również wpływa na wysokość czynszu.
- ze względu iż, przedmiotowy lokal cechuje się korzystnym stanem technicznym, posiada atrakcyjną lokalizację oraz powierzchnię użytkową, równocześnie mając na uwadze wskaźnik inflacji oraz ogólna sytuację rynku Polskiego obejmującą sektor nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej, do wyceny przyjęto stawkę w wysokości 32,00 zł./m^2.

Lp.	Lokalizacja	Funkcja	Powierzchnia [m^2]	Cena [zł.]	Cena [zł./m^2]
1	Włocławek, Centrum	mieszkalny	69,00	1800,00	26,09
2	Włocławek, Centrum	mieszkalny	58,00	1600,00	27,59
3	Włocławek, Centrum	mieszkalny	55,00	1100,00	20,00
4	Włocławek, Śródmieście	mieszkalny	54,00	1467,00	27,17
5	Włocławek, Śródmieście	mieszkalny	57,00	2200,00	38,60
6	Włocławek, Centrum	mieszkalny	44,00	1800,00	40,91
7	Włocławek, Centrum	mieszkalny	59,00	1600,00	27,12
8	Włocławek, Śródmieście	mieszkalny	46,00	2500,00	54,35
9	Włocławek, Centrum	mieszkalny	51,00	1000,00	19,61
10	Włocławek, Centrum	mieszkalny	55,00	1950,00	35,45
średnia					31,69

**** 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 opisani analizowanych umów (lub aneksów do umów) najmu nieruchomości gruntowych zabudowanych komercyjnych.***

Określenie współczynnika kapitalizacji

Wartość służebności zostaje określona podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną wg zależności:

$$S = W_K \text{ x } Dr$$

gdzie: **S –** wartość służebności
W_K – czasowy współczynnik kapitalizacji obliczony z wzoru :

$$W_K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)}n}{r}$$

gdzie: r – stopa dyskontowa
n – ilość lat (pozbawienia dochodów z nieruchomości)
Dr – dochód z wynajmu nieruchomości lokalowej

Obliczenia

Wartość dożywotniej służebności mieszkania wyliczam na podstawie kosztów najmu nieruchomości (dla dwóch osób uprawnionych przyjmuję 1798,40 zł miesięcznie) oraz czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony części mieszkalnej obciążonej służebnością.

$$\underline{S = D \text{ x } Wk}$$

D - Dochód z wynajmu (przyjmuję 1798,40 zł/miesiąc /za dwie osoby x 12 miesięcy = 21 580,80 zł)

Wk - współczynnik kapitalizacji ($Wk = [1-(1+r)^{-n}] /r = [1-(1+0,10)^{-7}]/0,10 = 4,87$)

gdzie:

n = 7 lat, (czas odłożenia dochodów tj. przyjęto najdłuższy okres wynoszący: 79 mcy / 12 = 6,58 lat ≈ 7 lat)

r = 10% – przyjęta stopa dyskontowa

$$S = W_K \text{ x } Dr$$

$$S = 4,87 \text{ x } 21\,580,80 \text{ zł.}$$

$$S = 105\,098,50 \text{ zł.}$$

Wartość służebności w zaokrągleniu wynosi:
105 00 zł.
słownie: sto pięć tysięcy złotych.

Zatem wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości służebności wynosi: 298 000 zł. - 105 000 zł. = 193 000 zł.

10. 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 okazyjny, 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 ¾ wartości oszacowani a dla I licytacji i 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 0,90.

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

W_{WS1}= 298 000 zł. * 0,90 = 268 200,00 zł.

Przyjęto: 268 000 zł.

słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem służebności osobistej do wymuszonej sprzedaży wynosi:

W_{WS2}= 193 000 zł. * 0,90 = 173 700 zł.

Przyjęto: 174 000 zł.

słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych.

11. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej numer 33 o funkcji mieszkaniowej powierzchni użytkowej 56,20 m^2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonej w mieście Włocławek przy Alei Chopina 52 w województwie kujawsko- pomorskim, określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynosi

298 000 zł
słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości służebności wynosi:
193 000 zł.
słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

Analizując ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych, uzyskana wartość jest zdaniem autora wyceny wartością rynkową, i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości.

Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej, przyjmując założenie, iż będzie ona sprzedawana według zamierzonego użytkowania – funkcja mieszkaniowa oraz przy przyjęciu założeń transakcji rynkowej wymienionych w procedurze szacowania. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do uzyskania na dzień wyceny w obrocie wolnorynkowym

Wybór podejścia porównawczego jest najbardziej wiarygodny, ponieważ sposób oszacowania wartości nieruchomości opiera się na zaistniałych transakcjach rynkowych i pozwala na większą dokładność oszacowania wartości nieruchomości niż innymi podejściami.

12. Klauzule i ustalenia końcowe

- Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 15.11.2022r.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
- Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej Księgi Wieczystej Nr WL1W/00041820/8.
- 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
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
- Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 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.
- Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
- Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
- 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 łącza mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
- Brak konfliktu interesów podmiotu wyceniającego w odniesieniu do zleceniodawcy.
- Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zleceniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy

13. Wykaz załączników

1. Zestawienie nieruchomości podobnych - nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej, rynek wtórny,
2. Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej na podstawie ankiety,
3. Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00041820/8,
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów,
6. Wypis z Rejestru Lokali,
7. Mapa ewidencyjna,
8. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 1

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych

– nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej

Rynek wtórny

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. użytkowa [m^2]	Rok budowy budynku	Kondygnacja	Cena transakcyjna [zł]	Cena za 1m^2
1	29.04.2022	Włocławek KM 51 ul. Świętego Antoniego	61,09	1982	II/V	360 000	5 892,94
2	21.03.2022	Włocławek KM 51 ul. Kraszewskiego	51,95	1964	III/V	288 000	5 543,79
3	31.01.2022	Włocławek KM 51 ul. Traugutta	53,61	1959	III/VI	220 000	4 103,71
4	14.01.2022	Włocławek KM 50 ul. Targowa	61,30	1985	IV/V	288 000	4 698,21
5	08.12.2021	Włocławek KM 51 ul. Aleja Chopina	51,70	1962	III/IV	200 000	3 868,47
6	18.11.2021	Włocławek KM 51 ul. Chmielna	65,97	1959	V/V	280 000	4 244,35
7	06.10.2021	Włocławek KM 50 ul. Królewiecka	50,10	1961	II/III	255 000	5 089,82
8	29.09.2021	Włocławek KM 51 ul. Aleja Chopina	57,26	1968	V/V	286 000	4 994,76
9	30.06.2021	Włocławek KM 51 ul. Aleja Chopina	50,00	1960	II/IV	200 000	4 000,00

Stronami transakcji wszystkich nieruchomości podobnych są osoby fizyczne.

Załącznik nr 2

Określenie wag cech rynkowych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkaniowej na podstawie ankiety

wykonana dnia 21.10.2022r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych						Średnio	Przyjęto
		A1	A2	A3	A4	A5	A6		
1	Lokalizacja szczegółowa	30	25	20	25	30	25	25,83	25
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	30	30	30	25	30	30	29,17	30
3	Kondygnacja	10	15	20	15	15	15	15,00	15
4	Stan techniczny budynku	30	30	30	35	25	30	30,00	30
	RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Załącznik nr 3

Iława, dnia 21.10.2022r.

Protokół z badania Księgi Wieczystej nr WL1W/00041820/8

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej WL1W/00041820/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy Alei Chopina.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Lokal

położenie: **miejscowość Włocławek**
ulica/ numer budynku/ numer lokalu: **Chopina 52/33**
przeznaczenie lokalu: **lokal mieszkalny**
opis lokalu- **pokój- 3, kuchnia- 1, łazienka- 1, korytarz- 1.**
kondygnacja: **2,0**
przyłączenie- numer księgi wieczystej: **/00031512/**
odrębność: **TAK**

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczenia przynależnego: **56,20 m^2**

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			
Numer prawa		**1**		
Rodzaj prawa **UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	56 / 3223	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal*	Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*		/ 00031512 /	---

Dział II – Własność

Właściciele :
MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz, REGON 91132688300000
udział w wysokości 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*
1. DZ. KW. / WL1W / 9081 / 22 / 1 - 2022-06-28, 10:51:48 - WPIS SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Lp. 1.		---
Numer wpisu		**1**
Rodzaj wpisu		**INNY WPIS**
Treść wpisu		PRAWA I OBOWIĄZKI WYNIKAJĄCE Z UMOWY UŻYCZENIA Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2011R. WRAZ Z ANEKSEM Z DNIA 16 MARCA 2012R.
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1.	**WACŁAWA RYMARKIEWICZ** , WACŁAW, HELENA, 40051205306
	Lp. 2.	**WIESŁAW RYMARKIEWICZ** , STANISŁAW, STANISŁAWA, 35021604030

Lp. 2.	---
Numer wpisu	**2**
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, NA SKUTEK ZAWIADOMIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU Z DNIA 1 GRUDNIA 2020 R., NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU Z DNIA 12 CZERWCA 2020 R. SYGN. AKT V GRS 3/19.	

Lp. 3.	---
Numer wpisu	**3**
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 GRENDA 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 – Hipoteka

Lp. 1.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**324993,10** (TRZYSTA DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT TRZY 10/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
	Lp. 2.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY W TYM SFWON I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA, 000017756	

Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta		**30694,50** (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY,FS I FGŚP ZA OKRES : 06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**, WARSZAWA	

Badający Księgę Wieczystą

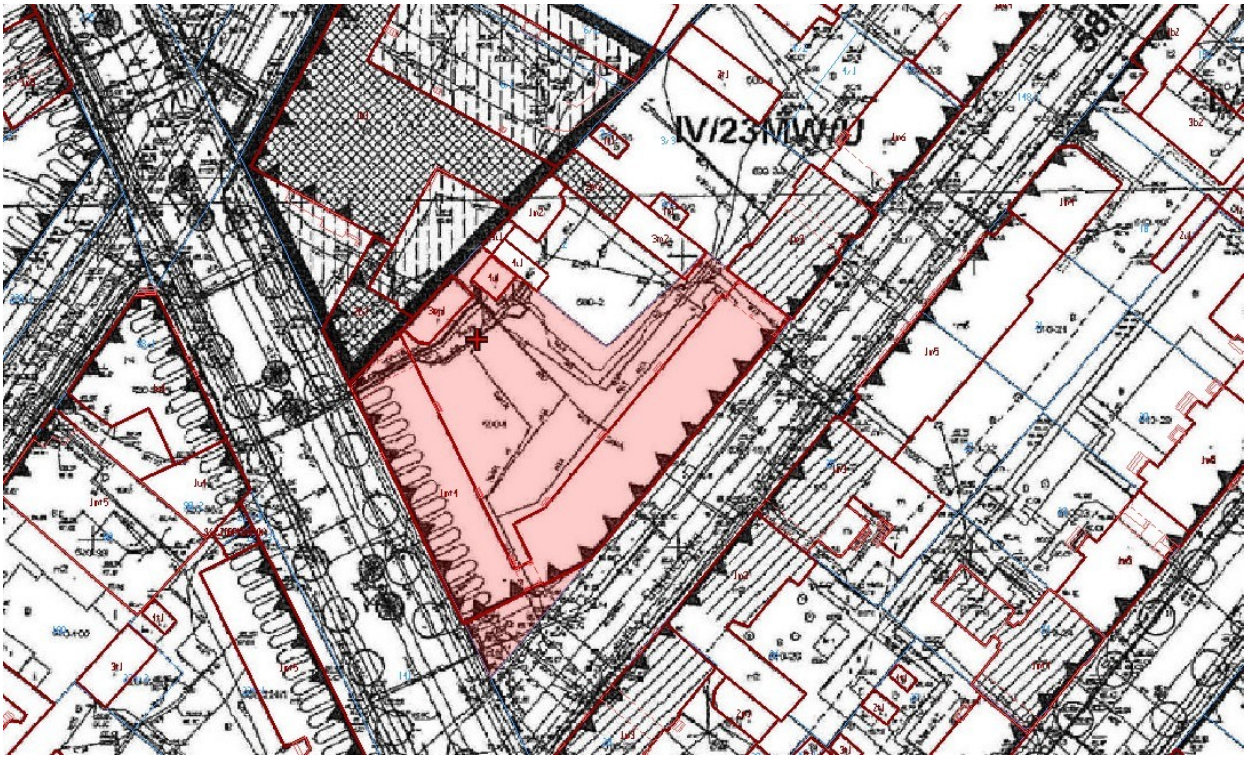
Załącznik nr 4

Iława, dnia 21.10.2022r.

Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

Zgodnie z Uchwałą Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy: brzegiem rzeki Wisły na odcinku od ujścia rzeki Zgłowiączki do zachodniej granicy nieruchomości nr 1/26 KM 48, wzdłuż tej granicy i w kierunku zachodnim wzdłuż granicy działki nr 3/6 i 3/1 KM 48, ulicą Ogniową, Chmielną, Wronią, Okrzei do wysokości ulicy Kościuszki, granicą obszarów kolejowych, ulicą Szpitalną, Okrzei i zachodnią granicą Parku im. H. Sienkiewicza, ulicą Wyszyńskiego oraz zachodnim brzegiem rzeki Zgłowiączki z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi po 1 stycznia 1995r., działka ewidencyjna numer 1 obręb WŁOCŁAWEK KM 50, na której położony jest budynek wielorodzinny zawierający przedmiotową nieruchomość lokalową leży na terenach oznaczonych symbolem IV/23MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi.



Badanie przeprowadził