

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
położonej w mieście Włocławek przy Alei Chopina
w województwie kujawsko- pomorskim.
(dz. ew. nr 126/3, 126/4 i 126/5, obręb WŁOCLAWEK KM 52)

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Itawa dnia 16.02.2023r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

| | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Opis przedmiotu wyceny</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z trzech działek ewidencyjnych o numerach 126/3, 126/4 i 126/5 o łącznej powierzchni gruntu 0,6592 ha, stanowiących na dzień wyceny tereny rekreacyjno- wypoczynkowe, usługowe i komercyjne w ścisłym śródmieściu miasta Włocławek w województwie kujawsko- pomorskim. • Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WL1W/00085526/7 przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku • Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 roku). |
| <p>Cel wyceny</p> | <p style="text-align: center;">Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.</p> |
| <p>Daty istotne dla wyceny</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego – 16.02.2023r. • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 16.02.2023r. • Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r. • Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r. |
| <p>Sposób wyceny</p> | <p style="text-align: center;">Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.</p> |
| <p>Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości</p> | <p>Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynosi: 3 220 000 zł. <i>słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy złotych</i></p> <p>Wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem służebności gruntowej wynosi: 3 184 000 zł. <i>słownie: trzy miliony sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych</i></p> |
| <p>Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży</p> | <p>Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży, wynosi: 2 737 000 zł. <i>słownie: dwa miliony siedemset trzydzieści siedem tysięcy złotych.</i></p> <p>Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży z uwzględnieniem służebności, wynosi: 2 706 000 zł. <i>słownie: dwa miliony siedemset sześć tysięcy złotych.</i></p> |
| <p>Wykonawca operatu</p> | <p style="text-align: center;">Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr 7313</p> |

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 | |
| 5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego..... | |
| 6. Wartość rynkowa, Sposób wyceny..... | 30 |
| 7. Analiza rynku nieruchomości | 33 |
| 8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej | 39 |
| 9. Określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu przez przedmiotową nieruchomość..... | |
| 10. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży | 44 |
| 11. Wynik końcowy z uzasadnieniem..... | 45 |
| 12. Klauzule i ustalenia końcowe..... | 46 |
| 13. Wykaz załączników..... | 47 |

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z trzech działek ewidencyjnych o numerach 126/3, 126/4 i 126/5 o łącznej powierzchni gruntu 0,6592 ha, stanowiących na dzień wyceny tereny rekreacyjno- wypoczynkowe, usługowe i komercyjne w ścisłym śródmieściu miasta Włocławek w województwie kujawsko- pomorskim.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WL1W/00085526/7 przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 roku).

1.1. Zakres wyceny

W opracowaniu niniejszym określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie ewidencyjnym KM 52 miasta Włocławek w województwie kujawsko- pomorskim.

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 numer WL1W/00085526/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek.
- Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów.
- Mapa ewidencyjna.
- 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 – 16.02.2023r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 16.02.2023r.
- 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/00085526/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy Al. Chopina.

Treść Księgi Wieczystej Nr WL1W/00085526/7

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **126/3**

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

ulica: **Aleja Chopina nr 49/51**

sposób korzystania: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**

przyłączenie (*numer KW, z której odłączono działkę, obszar*): **WL1W/00065233/0, 0,4561 ha**

numer działki: **126/4**

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

ulica: **Aleja Chopina nr 49/51**

sposób korzystania: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**

przyłączenie (numer KW, z której odłączono działkę, obszar): **WL1W/00065233/0, 0,1538 ha**
numer księgi dawnej: **Nr 936**

numer działki: **126/5**

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

ulica: **Aleja Chopina nr 49/51**

sposób korzystania: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**

Przyłączenie (numer KW, z której odłączono działkę, obszar): **WL1W/00065234/7, 0,0493 ha**

obszar całej nieruchomości: **0,6592 ha**

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II – Własność

Właściciele:

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,
REGON 911326883,
wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

| | | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Lp. 1. | --- | | |
| Numer wpisu | 2 | | |
| Rodzaj wpisu | OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE | | |
| Treść wpisu | NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU O SZEROKOŚCI PIĘCIU METRÓW, Z ULICY CHOPINA BEZPOŚREDNIO WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 213, OBCIĄŻAJĄCA DZIAŁKĘ NR 126/5 O POW. 00.04.93HA, DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZYSTE KW NR: WL1W/00065234/7, WL1W/00065233/0, WL1W/00065633/4, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 7 UMOWY SPRZEDAŻY REP. A NR 3538/2010 Z DNIA 21.12.2010R. NOT. WOJCIECHA GOŁĘBIEWSKIEGO. | | |
| Przedmiot wykonywania | 126/5 | | |
| Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca | Lp. 1. | Numer księgi | WL1W / 00065234 / 7 |
| | | Inne informacje | 126/12, 126/20 |
| | Lp. 2. | Numer księgi | WL1W / 00065233 / 0 |
| | | Inne informacje | 126/9, 126/13, 126/16 |
| | Lp. 3. | Numer księgi | WL1W / 00065633 / 4 |
| | | Inne informacje | 126/14, 126/10 |

Dział IV – Hipoteki

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lp. 1. | --- | | |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 2 | | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA | | |
| Suma (słownie), waluta | 450000,00 (CZTERY MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | GWARANCJA, UMOWA ZLECENIA O OKRESOWE UDZIELENIE GWARANCJI UBEZPIECZENIOWYCH KONTRAKTOWYCH NR UO/GKR/117/2011-081 Z DNIA 18 LISTOPADA 2011R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI | |
| Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa | 3 | | |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | W POLU 4.4.1.11 Z URZĘDU UJAWNIONO NUMER HIPOTEKI (3), DLA KTÓREJ DOKONANO ZASTRZEŻENIA PIERWSZENSTWA. | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01000134500000 | |
| Lp. 2. | --- | | |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 3 | | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA | | |
| Suma (słownie), waluta | 16 581 604,02 (SZESNAŚCIE MILIONÓW PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZEŚCSET CZTERY 02/100) ZŁ | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1. NALEŻNOŚCI GŁÓWNE Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, 2. ODSETKI W POSTACI: - UMOWNYCH ODSETEK OD KAŻDEGO WYKORZYSTANEGO KREDYTU, - UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNYCH LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO, 3. PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTU, 4. PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, 5. ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KAŻDEGO KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TYCH KREDYTÓW., - UMOWA NR 30 1020 1462 0000 7102 0327 7225 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 24 STYCZNIA 2018 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI - UMOWA NR 33 1020 1462 0000 7202 0316 5156 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 22 MARCA 2017 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI - UMOWA NR 27 1020 1462 0000 7202 0320 1639 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 05 LIPCA 2017 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI - UMOWA NR 61 1020 1462 0000 7402 0341 0255 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 04 PAŹDZIERNIKA 2018 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. | |
| Księga współobciążona | Lp. 1. | Nr księgi wieczystej Nr hipoteki | WL1W / 00065232 / 3 1 |
| | Lp. 2. | Nr księgi wieczystej Nr hipoteki | WL1W / 00065234 / 7 1 |
| | Lp. 3. | Nr księgi wieczystej Nr hipoteki | WL1W / 00065233 / 0 1 |
| | Lp. 4. | Nr księgi wieczystej Nr hipoteki | WL1W / 00010342 / 7 1 |
| | Lp. 5. | Nr księgi wieczystej Nr hipoteki | WL1W / 00065633 / 4 1 |
| | Rodzaj zmiany | Lp. 1. | W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2. |
| | | Lp. 2. | W POLU 4.4.1.2 DO 4.4.1.3 DOKONANO PODWYŻSZENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ; W POLU 4.4.1.8 DODANO ZMIANY WIERZYTELNOŚCI I STOSUNKU PRAWNEGO |
| | Wierzyciel hipoteczny | | |
| | Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. | POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438 |

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

1. Informacja o gruncie (Dane na podstawie z Uproszczonego Wypisu z Rejestru Gruntów):

- województwo: **kujawsko- pomorskie**
- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCLAWEK KM 52**
- nr jednostki Rejestrowej: **257**

nr działki: **126/3**

- położenie: **Aleja Chopina 49/51**
- opis użytku: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**
- powierzchnia: **0,4561 ha – 4561 m²**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Bz tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**
- nr KW lub inny dok. wł.: **WL1W/00085526/7**

nr działki: **126/4**

- położenie: **Aleja Chopina 49/51**
- opis użytku: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**
- powierzchnia: **0,1538 ha – 1538 m²**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Bz tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**
- nr KW lub inny dok. wł.: **WL1W/00085526/7**

nr działki: **126/5**

- położenie: **Aleja Chopina 49/51**
- opis użytku: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**
- powierzchnia: **0,0493 ha – 493 m²**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Bz tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**
- nr KW lub inny dok. wł.: **WL1W/00085526/7**

5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej

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 Rogarty 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.

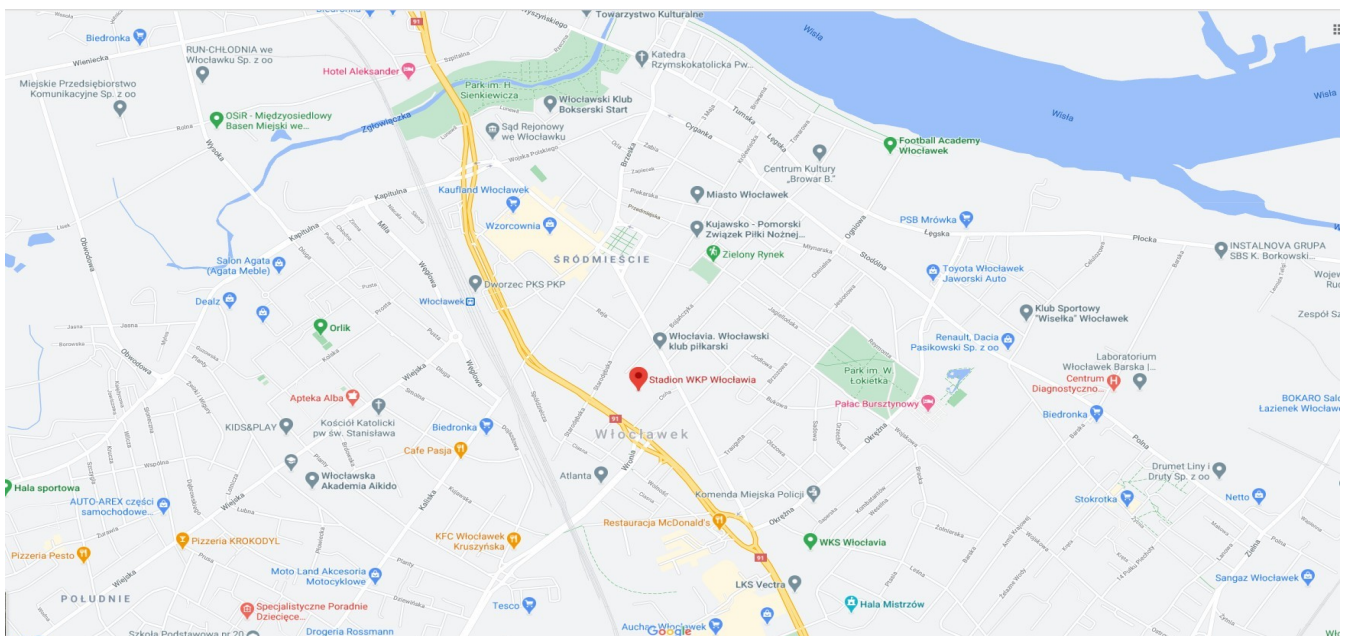
Miasto biskupów włocławskich, należące do klucza włocławskiego, położone było w II połowie XVI wieku w powiecie brzeskokujawskim województwa brzeskokujawskiego. W latach 1975–1998 miasto było stolicą województwa włocławskiego.

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

Okolice miasta

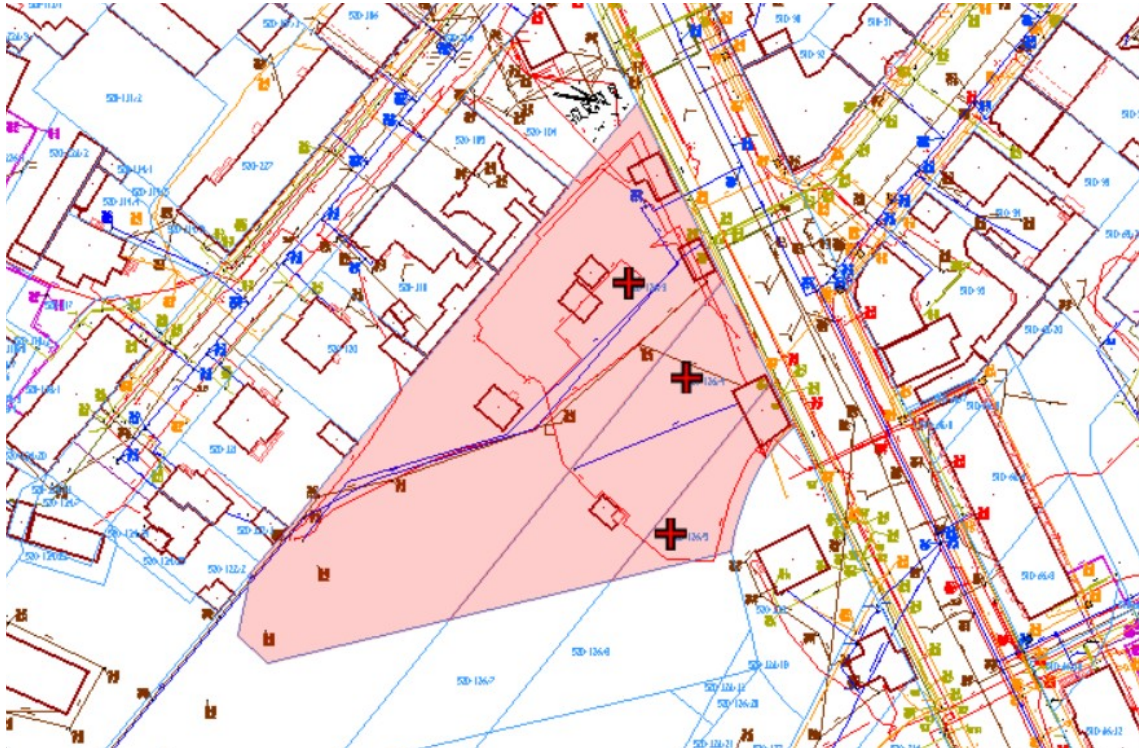
- Bezpośrednio z miastem sąsiaduje Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy – powstał w 1979 roku jako jeden z pierwszych parków krajobrazowych w Polsce, liczy 38 950 ha. Zamieszkują go m.in. rysie, bobry, sokoły wędrowne, bociany czarne.
- Uzdrowisko Wieniec-Zdrój – 5 km od zwartej zabudowy Włocławka 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, papirniczy oraz innych branż. We Włocławku ma swoją siedzibę 9 z 2000 największych polskich przedsiębiorstw (według rankingu „Rzeczpospolitej”).



źródło: mapy google

Opis Gruntu, działka ewidencyjna numer 126/3, 126/4, 126/5, obręb WŁOCŁAWEK KM 52



Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer 126/3, 126/4 i 126/5 o łącznej **powierzchni gruntu 0,6592 ha**. Nieruchomość leży w ścisłym śródmieściu miasta Włocławek przy Al. Chopina na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość posiada infrastrukturę techniczną (przyłącze elektroenergetyczne, kanalizacji sanitarnej i wodociągowej).

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (od strony Alei Chopina).

Działki ewidencyjne numer 126/3, 126/4 i 126/5 zabudowane są niewielkimi budynkami handlowo- usługowymi o średnio korzystnym/złym stanie techniczny. Teren w części ogrodzony, zaniedbany i niezagospodarowany, porośnięty zielenią niską, krzewami oraz pojedynczymi drzewami.

W związku, że zabudowania położone na przedmiotowych działkach (126/3, 126/4 i 126/5) są przeznaczone do rozbiórki i nie będą stanowić przedmiotu sprzedaży, nie uwzględniono ich przy określaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest częścią zespołu nieruchomości stanowiących klub od wielu lat związany z włocławskim sportem. Remont i przebudowa przez U.M. Włocławek przy udziale funduszy Unii Europejskiej, nowoczesnego stadionu OSIR zlokalizowanego

między ulicą Leśną i Al. Chopina pozwala na rozgrywanie meczy w idealnych warunkach min. takich jak odpowiednie oświetlenie, profesjonalną murawę, trybuny. Stary stadion WŁOCLAWI przeznaczony został do likwidacji ze względu na jego zły stan techniczny. Klub „WŁOCLAWIA” sprzedał w latach 2010-2017 przedmiotowe działki Firmie Molewski Sp. z o. o. z siedzibą we Włocławku.

Ze względu na brak tak dużych terenów w centrum miasta Włocławek, Firma Molewski Sp. z o. o. wystąpiła dnia 17 grudnia 2018 roku do Prezydenta Miasta Włocławek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek, aby ich przeznaczenie zostało zmienione na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi nieuciążliwe w tym z zakresu usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych (urzędy, instytucje, biura, hotele) wraz z koniecznym zapleczem gospodarczym, technicznym i miejscami postojowymi realizowanymi w postaci garaży wbudowanych w tym garaży podziemnych lub miejsc postojowych na terenie.

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.

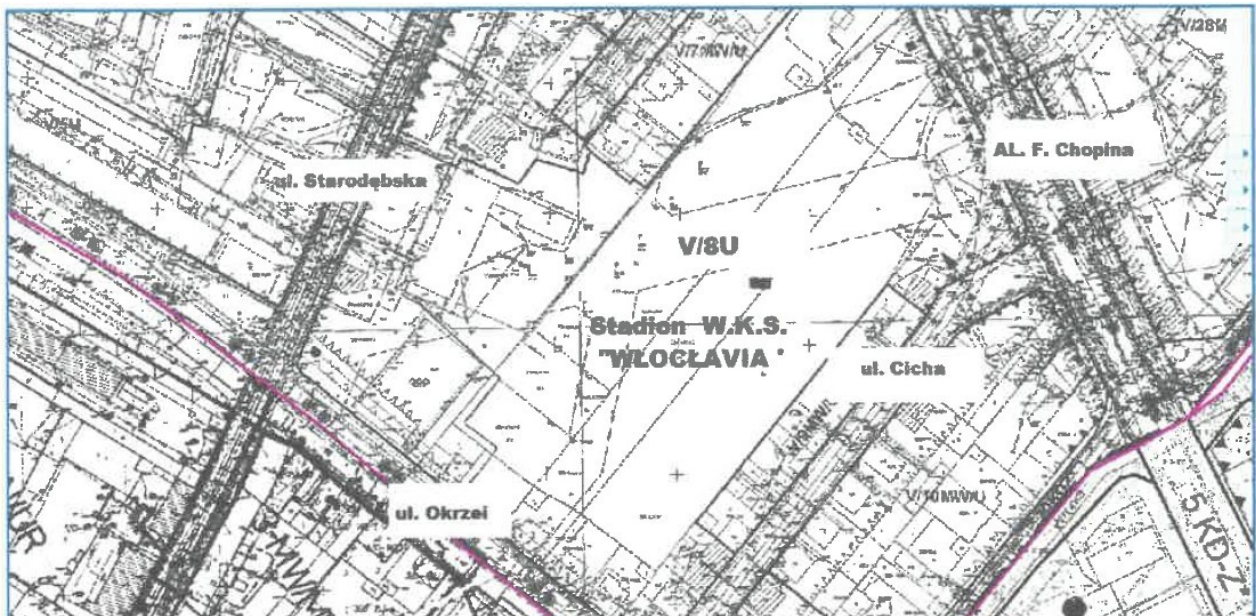
1.7. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacji szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację 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 niezabudowanej **dla najkorzystniejszego sposobem użytkowania zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Numer IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 09 maja 2011 w sprawie 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 KM48, wzdłuż tej granicy i w kierunku zachodnim wzdłuż granicy działki nr 3/6 i 3/1 KM48, 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, działki ewidencyjne numer 126/3, 126/4 i 126/5 KM 52, zlokalizowane we Włocławku przy Al. Chopina 49/51, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem V/8U o przeznaczeniu podstawowym: usługi nieuciążliwe w tym z zakresu usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych (urzędy, instytucje, biura, hotele itp.) wraz koniecznym zapleczem gospodarczym, technicznym i miejscami postojowymi realizowanymi w postaci garaży wbudowanych lub miejsc postojowych na terenie oraz przeznaczeniu dopuszczalnych usług oświaty oraz sportu i rekreacji. Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w obszarze strefy „B” – ochrony historycznej struktury przestrzennej.



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

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości – do szacowania wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej, 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.

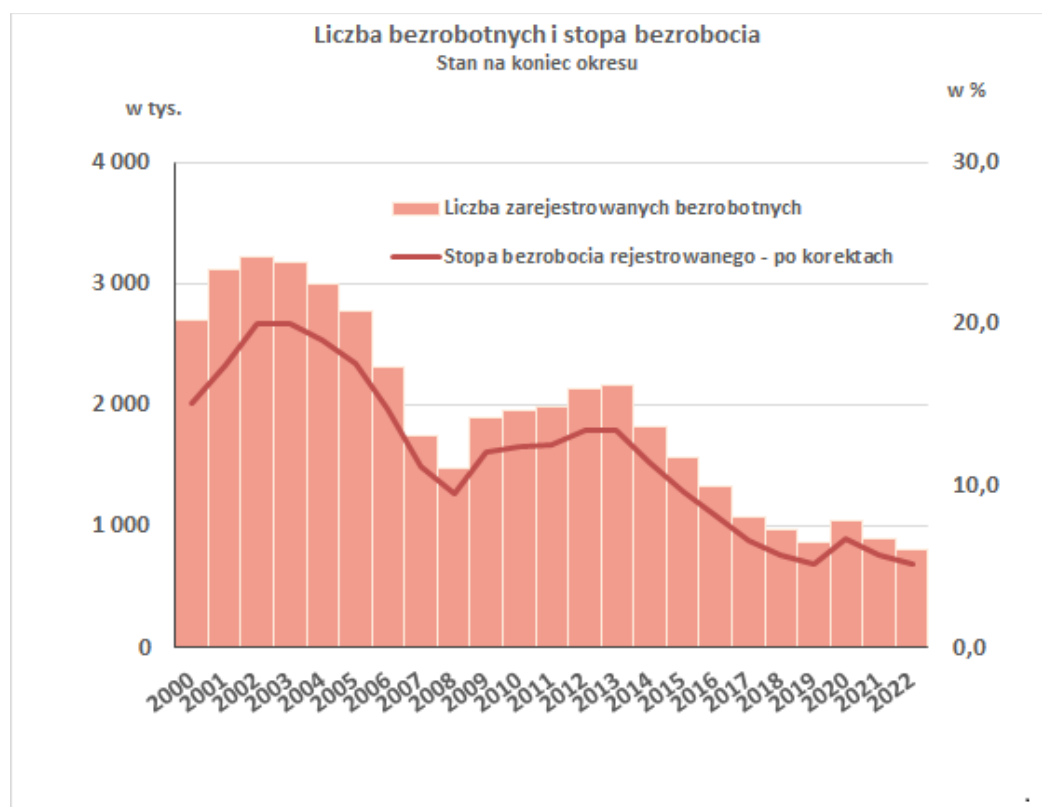
7. Analiza rynku nieruchomości

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).

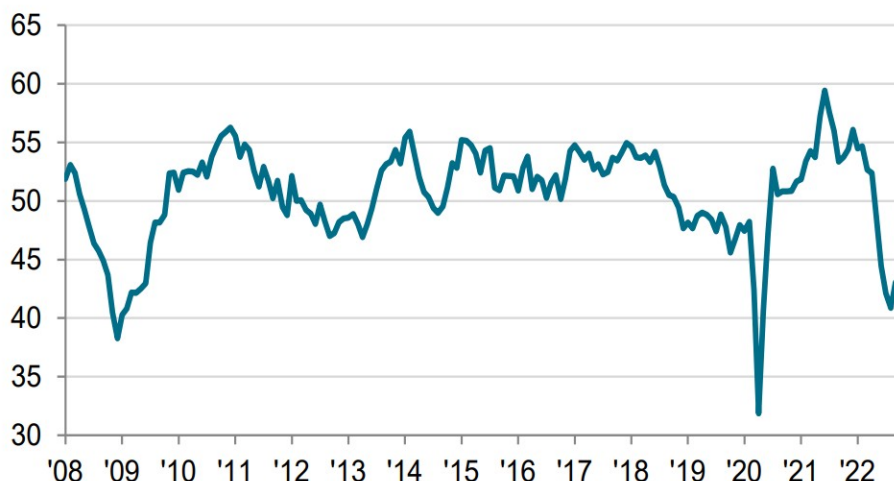
Bezrobocie w Polsce spada niemal nieprzerwanie od lutego 2021 r. Wtedy osiągnęło koronakryzysowy szczyt na poziomie 6,5 proc. **Na koniec grudnia 2022 roku stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5,2 %.**



Wskaźnik PMI może przyjmować wartości od 0 do 100, a 50 to poziom neutralny. Każdy odczyt poniżej 50 należy interpretować negatywnie, powyżej 50 – pozytywnie. Jest tworzony na podstawie ankiet wypełnianych przez menedżerów.

PMI Sektor Przemysłowy

wskaźnik sezonowo modyfikowany, > 50 = wzrost w stosunku do poprzedniego miesiąca



Źródło: S&P Global.

Według najnowszych wyników badań PMI polski sektor wytwórczy znów gwałtownie się skurczył - produkcja i nowe zamówienia ponownie spadły. Niesprzyjające środowisko makroekonomiczne było często wymieniane jako przyczyna spadku popytu. Firmy nie widziały innego wyjścia niż redukcja zapasów, ograniczenie zakupów czy likwidowanie miejsc pracy.

Wskaźnik S&P Global PMI® Polski Sektor Przemysłowy – złożony indeks obrazujący kondycję przemysłu, kalkulowany na podstawie pięciu subindeksów: nowych zamówień, produkcji, zatrudnienia, czasu dostaw i zapasów pozycji zakupionych - w listopadzie pozostał znacznie poniżej neutralnego progu 50,0, sygnalizując kolejne widoczne pogorszenie kondycji sektora. Przemysł ponownie się skurczył, mimo że indeks wzrósł z październikowego poziomu 42,0 do 43,4, rejestrując najwyższą wartość od pięciu miesięcy.

Produkcja i nowe zamówienia znów gwałtownie spadły, choć tak jak w przypadku głównego PMI tempa spadku zwolniły w stosunku do października. Polscy producenci wciąż narzekali na trudną sytuację gospodarczą. Według ankietowanych firm wysoka inflacja, wojna w Ukrainie i ogólna niepewność, odegrały rolę w osłabieniu popytu w kraju i za granicą. Jeśli chodzi o eksport, nowe zamówienia od klientów międzynarodowych spadły dziewiąty miesiąc z rzędu, w dodatku znów w zauważalnym stopniu. Sprzedaż spadła na kluczowych rynkach europejskich.

W listopadzie aktywność zakupowa polskich producentów spadła szósty miesiąc z rzędu, w dodatku w największym stopniu od kwietnia 2020. Firmy kupowały mniej materiałów, dostosowując je do niższego poziomu produkcji i nowych zamówień, a także po to, aby zredukować stany magazynowe. W listopadzie zapasy pozycji zakupionych spadły szósty miesiąc z rzędu.

Wskaźnik PMI dla przemysłu w październiku 2022 r. wyniósł 42 punkty wobec 42,5 punktu prognozy i 43 punktów miesiąc temu – według S&P Global.

Źródło: Raport S&P Global PMI® Polski Sektor Przemysłowy z 1 grudnia 2022 r.

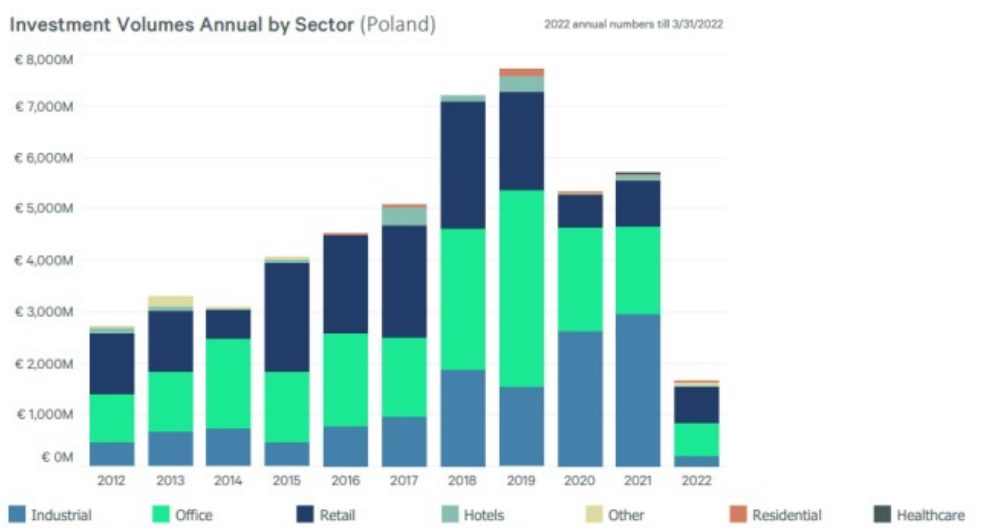
Sektor inwestycyjny w Polsce

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

Zaledwie o 0,1 proc. wzrosły w grudniu ceny towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do listopada - wynika z wyliczeń GUS-u. Niestety w ujęciu rocznym inflacja pozostaje bardzo wysoka, a w najbliższym czasie znów przyspieszy.

Główny Urząd Statystyczny potwierdził wstępne szacunki i poinformował, że w grudniu indeks cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) wzrósł o 16,6 proc. w porównaniu z analogicznym miesiącem 2021 roku. W listopadzie inflacja wyniosła 17,5 proc., a w październiku 17,9 proc. Poprzednio ceny rosły w Polsce tak szybko na przełomie 1996 i 1997 r.

W całym 2022 r. średnioroczna inflacja wyniosła 14,4 proc. wobec 5,1 proc. w 2021 r. Ceny konsumpcyjne rosły najszybciej od 1997 r.



Wpływy zmian cen na wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem

W grudniu br. w porównaniu z poprzednim miesiącem największy wpływ na wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem miały wyższe ceny w zakresie żywności (o 1,5%), rekreacji i kultury (o 1,2%) oraz restauracji i hoteli (o 0,9%), które podwyższyły wskaźnik odpowiednio o 0,37 p. proc., 0,07 p. proc. i 0,04 p. proc. Niższe ceny w zakresie mieszkania (o 1,5%) oraz łączności (o 0,1%) obniżyły ten wskaźnik odpowiednio o 0,41 p. proc. i 0,01 p. proc.

W porównaniu z miesiącem analogicznym poprzedniego roku wyższe ceny w zakresie żywności (o 22,1%), mieszkania (o 20,6%), transportu (o 13,3%), restauracji i hoteli (o 18,7%) oraz rekreacji i kultury (o 14,7%) podniosły ten wskaźnik odpowiednio o 5,33 p. proc., 5,23 p. proc., 1,33 p. proc., 0,89 p. proc. i 0,88 p. proc.

Sytuacja Gospodarcza w województwie kujawsko- pomorskim

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

Analiza rynku dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (nieruchomości leżące na terenach komercyjnych tj. usługowych, przemysłowych, magazynowych).
- obszar rynku – miasto Włocławek, województwo kujawsko- pomorskie.
- na potrzeby wyceny przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych w okresie od kwietnia 2019 roku do daty wyceny nieruchomości.
- jako jednostkę porównawczą do obliczeń przyjęto 1m² powierzchni gruntu.

Przeprowadzono analizę transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Wylimitowano nieruchomości, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych na rynku lokalnym obejmującym miasto Włocławek w badanym okresie czasu.

Stwierdzono, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o pow. gruntu poniżej 1,0000 ha, przeznaczonych pod zabudowę usługową, jest rynkiem średnio rozwinięty, zaś nieruchomości o powierzchni gruntu powyżej 1,0000 ha słabo rozwiniętym.

Na podstawie badania rynku należy stwierdzić, że zarejestrowana baza transakcji charakteryzuje się dużą różnorodnością pod względem cech fizycznych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Analizowane nieruchomości posiadały różną wielkość (powierzchnie), wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz kształt. Wszystkie nieruchomości były niezabudowane i posiadały dostęp do drogi publicznej drogą utwardzoną.

Na analizowanym rynku, widoczny jest brak nieruchomości gruntowych niezabudowanych o dużej powierzchni gruntu (w ścisłym centrum brak tego typu nieruchomości). Brak w obrocie rynkowym transakcji na tak duże grunty w centrum miasta spowodował przyjęcie do analizy nieruchomości o znacznie mniejszej powierzchni gruntu.

Stwierdzono bardzo duże zróżnicowanie cen transakcyjnych. Analizując rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową podobnych do szacowanej stwierdzono, że ceny transakcyjne takich nieruchomości wahały się w przedziale od 185,72 zł./m² do 676,91 zł./m², w zależności od lokalizacji szczegółowej, powierzchni gruntu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i kształtu nieruchomości.

Przy określaniu wielkości wag rynkowych posłużono się analizą wykonaną za pomocą regresji liniowej, doświadczeniem na innych rynkach nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz analizą preferencji nabywców nieruchomości. Z analizy wynika, że ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych na analizowanym rynku uzależnione są od następujących cech rynkowych::

- lokalizacji szczegółowej nieruchomości,
- powierzchni działki,
- wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- kształtu nieruchomości.

Na chwilę obecną obserwuje się stabilizację cen na rynku (średnie ceny zmieniały się na przestrzeni badanego okresu, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym). Zgodnie z zasadami ekonomicznymi w takich okresach występują najczęściej korekta na rynku. W tym momencie nie istnieją przesłanki, aby sądzić iż w najbliższym czasie obecne trendy będą kontynuowane, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w kontekście cech rynkowych.

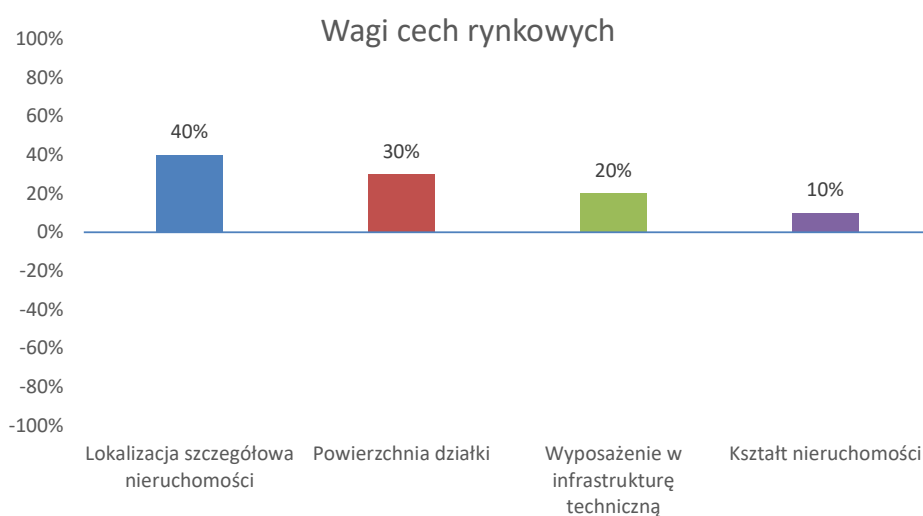
Na potrzeby wyceny zostały przyjęte poniższe kryteria charakterystyki rynku i zestawione w tabeli. Opisy cech nieruchomości wymienione są w kolejności od najlepszej do najgorszej.

| Lp. | Rodzaj cechy | Ocena | Opis cechy |
|-----|-----------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Lokalizacja szczegółowa nieruchomości | b. dobra | nieruchomość położona w centrum miasta (w ścisłym centrum), lokalizacja bardzo atrakcyjna, dobrze skomunikowana, z dobrym dojazdem, idealna lokalizacja pod usługi, położona wśród zabudowy usługowej i handlowej |
| | | dobra | nieruchomość położona w bliskiej odległości od centrum, położona przy głównych drogach lub w ich pobliżu, lokalizacja dobra pod usługi |
| 2. | Powierzchnia działki | korzystna | do 0,3999 ha |
| | | średnio korzystna | od 0,4000 ha |
| 3. | Wyposażenie w infrastrukturę techniczną | korzystne | En, w, ks – wykonane przyłącza lub część przyłączy |
| | | średnio korzystne | brak przyłączy, sieć biegnie w drodze do której przylega działka |
| 4. | Kształt działki | korzystny | kształt działki regularny, umożliwiający swobodną zabudowę |
| | | średnio korzystny | działka swoją wielkością i kształtem pozwalająca na wybudowanie obiektów o małej powierzchni użytkowej, lub budynków długich i wąskich (ograniczenia w zabudowie) |

Określenie wag cech rynkowych.

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

Wagi cech zostały ustalone na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, analizy wykonanej za pomocą regresji liniowej oraz na podstawie doświadczenia na innych rynkach nieruchomości gruntowych. Ankietowani dysponowali wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku lokalnego i o występujących na nim zależnościach. Posiadali również informacje o charakterze i cechach nieruchomości podobnych oraz nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny. Poniżej przedstawiono wykres otrzymany z analizy regresji liniowej:



$$C_{\min} = 185,72 \text{ zł./ m}^2$$

$$C_{\max} = 676,91 \text{ zł./ m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 491,19 \text{ zł./ m}^2$$

| Cecha | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł.] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Lokalizacja szczegółowa nieruchomości (<i>b. dobra, dobra</i>) | 40 | 0- 196,48 |
| Powierzchnia działki (<i>korzystna, średnio korzystna</i>) | 30 | 0- 147,35 |
| Wyposażenie w infrastrukturę techniczną (<i>korzystne, średnio korzystne</i>) | 20 | 0- 98,24 |
| Kształt działki (<i>korzystny, średnio korzystny</i>) | 10 | 0- 49,12 |
| | Razem | 491,19 |

Analiza transakcji nieruchomości podobnych.

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (wszystkich).

| Lp. | Lokalizacja szczegółowa nieruchomości | Powierzchnia działki | Wyposażenie w infrastrukturę techniczną | Kształt nieruchomości |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| <i>Nieruchomość wyceniana</i> | <i>b. dobra</i> | <i>średnio korzystna</i> | <i>korzystne</i> | <i>średnio korzystny</i> |
| 1 | dobra | średnio korzystna | korzystne | korzystny |
| 2 | b. dobra | korzystna | korzystne | średnio korzystny |
| 3 | dobra | korzystna | korzystne | średnio korzystny |
| 4 | dobra | korzystna | korzystne | korzystny |
| 5 | dobra | średnio korzystna | średnio korzystne | średnio korzystny |
| 6 | dobra | korzystna | korzystne | korzystny |
| 7 | dobra | korzystna | korzystne | średnio korzystny |
| 8 | dobra | korzystna | średnio korzystne | korzystny |
| 9 | b. dobra | korzystna | korzystne | korzystny |
| 10 | dobra | korzystna | średnio korzystne | średnio korzystny |
| 11 | b. dobra | korzystna | średnio korzystne | średnio korzystny |
| 12 | b. dobra | średnio korzystna | korzystne | średnio korzystny |
| 13 | b. dobra | średnio korzystna | korzystne | korzystny |
| 14 | b. dobra | średnio korzystna | korzystne | korzystny |

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i wybranych nieruchomości porównawczych.

| Lp. | Lokalizacja szczegółowa nieruchomości | Powierzchnia działki | Wyposażenie w infrastrukturę techniczną | Kształt nieruchomości |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| <i>Nieruchomość wyceniana</i> | <i>b. dobra</i> | <i>średnio korzystna</i> | <i>korzystne</i> | <i>średnio korzystny</i> |
| 1 | dobra | średnio korzystna | korzystne | korzystny |
| 5 | dobra | średnio korzystna | średnio korzystne | średnio korzystny |
| 13 | b. dobra | średnio korzystna | korzystne | korzystny |

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni gruntu 0,5116 ha, położona jest w obrębie ewidencyjnym KM 93 w miejscowości Włocławek w województwie kujawsko- pomorskim wśród zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej. Nieruchomość posiada infrastrukturę techniczną- niepełną. Kształt działki korzystny. Nieruchomość leży na terenach nieobjętych m.p.z.p.

Data transakcji 06.12.2021r. za kwotę 1 000 000,00 zł.

Nieruchomość nr 5

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni gruntu 0,6534 ha, położona jest w obrębie ewidencyjnym KM 41 w miejscowości Włocławek w województwie kujawsko- pomorskim wśród zabudowy mieszkaniowej, oraz terenów niezabudowanych. Nieruchomość posiada infrastrukturę techniczną- niepełną. Kształt działki średnio korzystny. Nieruchomość leży na terenach objętych m.p.z.p. (tereny usługowe).

Data transakcji 02.09.2021r. za kwotę 1 306 800,00 zł.

Nieruchomość nr 13

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o powierzchni gruntu 0,6597 ha, położona jest w obrębie ewidencyjnym KM 103 w miejscowości Włocławek w województwie kujawsko- pomorskim wśród zabudowy usługowej i przemysłowej oraz terenów niezabudowanych. Nieruchomość posiada infrastrukturę techniczną- niepełną. Kształt działki korzystny. Nieruchomość leży na terenach objętych m.p.z.p. (tereny usługowe/ przemysłowe).

Data transakcji 16.12.2019r. za kwotę 4 465 576,00 zł.

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Porównanie wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej z nieruchomością porównawczymi.

| Lp. | Rodzaj cechy | Waga cechy % | Zakres kwotowy poprawek [zł./m ²] | Nieruchomość nr 1 | Nieruchomość nr 5 | Nieruchomość nr 13 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | Lokalizacja szczegółowa nieruchomości | 40 | 0- 196,48 | +196,48 | +196,48 | 0,00 |
| 2 | Powierzchnia działki | 30 | 0- 147,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | Wyposażenie w infrastrukturę techniczną | 20 | 0- 98,24 | 0,00 | +98,24 | 0,00 |
| 4 | Dojazd do nieruchomości | 10 | 0- 49,12 | -49,12 | 0,00 | -49,12 |
| Suma poprawek [zł./m ²] | | | 491,19 | +147,36 | +294,72 | -49,12 |
| Wartość 1m ² nieruchomości z transakcji | | | | 195,47 | 200,00 | 676,91 |
| Wartość 1m ² nieruchomości po poprawkach | | | | 342,83 | 494,72 | 627,79 |
| Wartość 1m ² nieruchomości wycenianej W 1m ² = (x1 + x2 +x3) \ 3 | | | | 1465,34 / 3 = 488,45 | | |

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z trzech działek ewidencyjnych o numerach 126/3, 126/4 i 126/5

o łącznej powierzchni gruntu 0,6592 ha, wynosi:

$$W_N = 488,45 \text{ zł./m}^2 * 6592 \text{ m}^2 = 3\,219\,862,40 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 3 220 000 zł.

słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy złotych.

9. Określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu przez przedmiotową nieruchomość.

SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA:

Służebność gruntowa jest ograniczonym prawem rzeczowym, zdefiniowanym i ustanawianym za wynagrodzeniem na podstawie Kodeksu Cywilnego (art. 285):

Art. 285. § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - /Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z póź. zm./:

§ 38. 1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

2. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

3. W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób, o którym mowa w ust. 2, wartość ograniczonego prawa rzeczowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

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 zagospodarowania, 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:

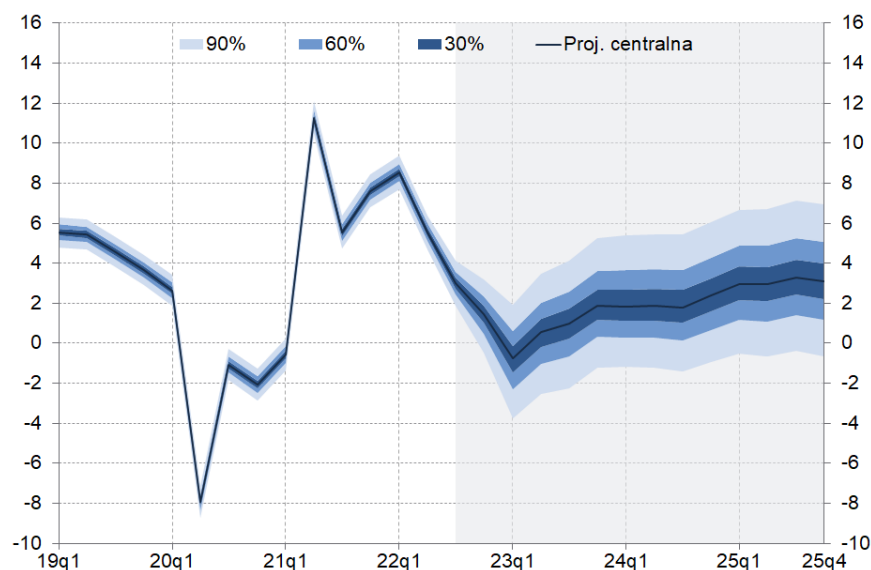
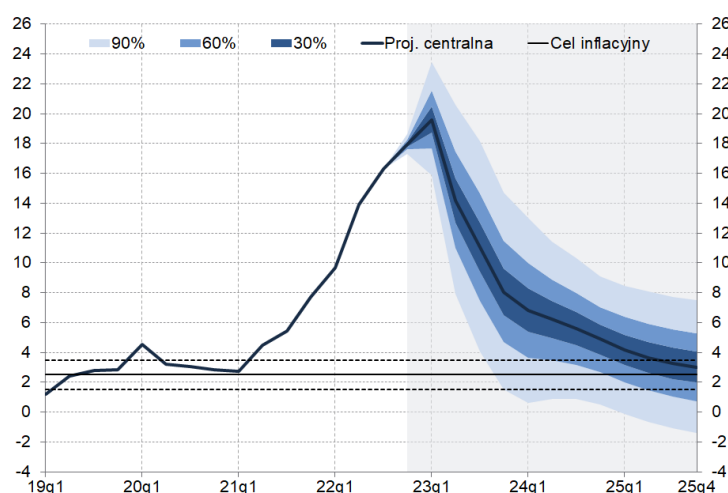
$$R = r_r + r_f + r_0$$

gdzie:

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

Bieżąca projekcja inflacji i PKB (opublikowana 14 listopada 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 | 2025 |
|----------------------|------|------|------|------|
| Inflacja CPI r/r (%) | 14,5 | 13,1 | 5,9 | 3,5 |
| PKB r/r (%) | 4,6 | 0,7 | 2,0 | 3,1 |
| WIBOR 3M* (%) | 5,94 | 6,95 | 6,95 | 6,95 |

* 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, 2024 rok i 2025 rok:
 $i = (14,5 + 13,10 + 5,90 + 3,5) / 4 = 9,25 \%$
przyjęto 9,00 %

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: $4 + 5 + 5 + 2 + 3 + 5,5 + 5,5 + 7,5 + 6,5 + 6,5 = 43,25 / 9 = 4,80$

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

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

r_r – 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 $r_f = 6,50\%$

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

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto $r_0 = 6,50\%$

Przy szacowaniu poziomu stopy dyskontowej wykorzystano następujący wzór:

$$R = r_r + r_f + r_0$$

| r_n | i | r_i | r_2 | r_3 | razem (po zaokrągleniu) |
|--------|--------|---------|--------|--------|--------------------------|
| 5,00 % | 9,00 % | -3,70 % | 6,50 % | 6,50 % | 9,30% przyjęto: 9,00% |

Stopa dyskontowa dla przedmiotowej nieruchomości została przyjęta na poziomie 9,00%.

Wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej dla działki ewidencyjnej numer 126/5.

Na przedmiotowej działce ewidencyjnej numer 126/5 zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe. Prawo te zostało wpisane w dziale III księgi wieczystej nr WL1W/00085526/7 i jest o następującej treści: „*NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU O SZEROKOŚCI PIĘCIU METRÓW, Z ULICY CHOPINA BEZPOŚREDNIO WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 213, OBCIĄŻAJĄCA DZIAŁKĘ NR 126/5 O POW. 00.04.93HA, DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZyste KW NR: WL1W/00065234/7, WL1W/00065233/0, WL1W/00065633/4, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 7 UMOWY SPRZEDAŻY REP. A NR 3538/2010 Z DNIA 21.12.2010R. NOT. WOJCIECHA GOŁĘBIEWSKIEGO*”.

Wykonawca niniejszego opracowania nie posiada inwentaryzacji wskazującej dokładną powierzchnię gruntu objętego służebnością, a zatem szerokość drogi została przyjęta na podstawie wpisu w Dziale III przedmiotowej Księgi Wieczystej tj. 5,00 m, a długość na podstawie pomiaru na mapie tj. 29,83 m. W związku z powyższym wysokość gruntu przyjęta do obliczenia wartości służebności wynosi:

$$5,00 \text{ m} \times 29,83 \text{ m} = 149,15 \text{ m}^2.$$

Zasady oszacowania wartości ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest służebność gruntowa, zawarte są KSWS - Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych (Uchwała RK nr 2_04_2014 z dnia 07.04.2014 r.)”.

Charakterystyka służebności gruntowej:

- wartość jednostkowa gruntu: 488,45 zł./ m² (W_G),
- potencjalna roczna stawka czynszu z tytułu korzystania z gruntu przyjęta została na poziomie równym stopie dyskontowej: 9,00 % (S_r)
- powierzchnia gruntu obejmująca służebność: przyjęto 149,15 m² (P_G)
- współczynnik odzwierciedlający udział tj. proporcje korzystania z gruntu przez jego właściciela i posiadacza służebności (U) – współkorzystanie z nieruchomości dotyczy właściciela gruntu oraz każdorazowych właścicieli/ użytkowników wieczystych nieruchomości, da których ustanowiono służebność gruntową polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez przedmiotową nieruchomość. W związku z powyższym przyjęto:
 - właściciel nieruchomości władnącej – udział 1/2 części;
 - każdorazowy posiadacz służebności - udział 1/2 części
- stopa dyskontowa: 9,00 % (r)

Do oszacowania wartości służebności gruntowej zastosowano podejście dochodowe, technikę dyskontowania strumieni dochodów, przy pominięciu wartości rezydualnej (RV = 0).

Założono, że w okresie projekcji dochody roczne są stałe (D = DON = const.) i zastosowano zależność:

$$W_s = D * [1 - ((1+r)^{-n})/r]$$

gdzie:

W_s - wartość służebności

D – stałe dochody roczne równe

n – okres projekcji

r – stopa dyskontowa

W przypadku ustanowienia służebności gruntowej (drogowej) przyjęto, że $n \Rightarrow \infty$, stąd wzór przyjmuje postać:

$$W_{s1} = D / r$$

Określenie potencjalnego rocznego dochodu (D= DON), jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa gruntu obliczono przy zastosowaniu wzoru:

$$D = W_G * S_r * P_G * U$$
$$D = 488,45 \text{ zł./ m}^2 * 0,090 * 149,15 \text{ m}^2 * 0,5 = 3\,278,35 \text{ zł.}$$

Określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej (przyjęto, że $n \Rightarrow \infty$) dla działki ew. nr 126/5 wynosi:

$$W_{s1} = D / r$$
$$W_{s1} = 3\,278,35 \text{ zł.} / 9,00 \%$$
$$W_{s1} = 36\,426,11 \text{ zł.} \approx 36\,000 \text{ zł.}$$

Zatem wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem służebności wynosi:

$$3\,220\,000 \text{ zł.} - 36\,000 \text{ zł.} = 3\,184\,000 \text{ zł.}$$

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 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:

$$W_{WSI} = 3\,220\,000 \text{ zł.} * 0,85 = 2\,737\,000 \text{ zł.}$$

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

$$W_{WSI} = 3\,184\,000 \text{ zł.} * 0,85 = 2\,706,400 \text{ zł.} \approx 2\,706\,000 \text{ zł.}$$

11. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie ewidencyjnym KM 52 miasta Włocławek, składająca się z działki ewidencyjnej numer 126/3, 126/4 i 126/5 o łącznej powierzchni 0,6592 ha, określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynosi :

3 220 000 zł.

słownie: trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy złotych.

wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem służebności gruntowej wynosi:

3 184 000 zł.

słownie: trzy miliony sto osiemdziesiąt cztery tysiące 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

12. Klauzule i ustalenia końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 16.02.2023 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 numer WL1W/00085526/7.
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 zleceniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy

13. Wykaz załączników

1. Zestawienie nieruchomości podobnych - nieruchomości gruntowe niezabudowane,
2. Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej na podstawie ankiety,
3. Protokół z badania ksiąg wieczystych,
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Uprozczone Wyrisy z Rejestru Gruntów,
6. Mapa ewidencyjna,
7. Dokumentacja fotograficzna,
8. Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Załącznik nr 1

*Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości
podobnych – nieruchomości gruntowe niezabudowane*

| Lp | Data transakcji | Lokalizacja | Pow. gruntu [m²] | Przeznaczenie | Cena transakcyjna [zł] netto | Cena za 1m² |
|-----------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | 06.12.2021 | ul. Papieżaka KM 93 | 5116 | brak m.p.z.p. | 1 000 000 | 195,47 |
| 2 | 10.11.2021 | ul. Warszawska KM 52 | 1031 | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi nieuciążliwe w tym z zakresu usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych (urzędy, instytucje, biura, hotele itp.) wraz z koniecznym zapleczem gospodarczym, technicznym i miejscami postojowymi | 670 000 | 649,85 |
| 3 | 22.09.2021 | ul. Płocka KM 94 | 2296 | tereny usługowe / zabudowa magazynowa, składy | 780 640 | 340,00 |
| 4 | 28.05.2021 | ul. Kapitulna KM 56 | 2265 | tereny usługowe, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe typu galerie handlowe | 600 000 | 264,90 |
| 5 | 02.09.2021 | ul. Miła KM 41 | 6534 | tereny usługowe | 1 306 800 | 200,00 |
| 6 | 20.04.2021 | Al. Jana Pawła II Michelin KM 06 | 2191 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zabudowa usług nieuciążliwych | 673 732,50 | 307,50 |
| 7 | 18.03.2021 | ul. Szpitalna KM 35 | 473 | tereny usługowe | 320 000 | 676,53 |
| 8 | 05.03.2021 | ul. Poczтовая Michelin KM 06 | 1191 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zabudowa usług nieuciążliwych | 246 000 | 206,55 |
| 9 | 17.12.2020 | ul. Okrężna KM 49/2 | 772 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zabudowa usług nieuciążliwych | 350 000 | 453,37 |
| 10 | 24.07.2020 | ul. Nagórskiego KM 57 | 411 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna / zabudowa usług nieuciążliwych | 135 000 | 328,47 |
| 11 | 10.06.2020 | ul. Plac Wolności KM 52 | 371 | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna / zabudowa usług nieuciążliwych | 105 000 | 283,02 |
| 12 | 17.04.2020 | ul. Kapitulna KM 41 | 10754 | tereny usługowe | 1 997 204 | 185,72 |
| 13 | 16.12.2019 | ul. Barska Włocławek KM 103 | 6597 | tereny usługowe/ przemysłowe | 4 465 576 | 676,91 |
| 14 | 05.04.2019 | ul. Kapitulna KM 56 | 14705 | tereny usługowe/ wielkopowierzchniowe obiekty handlowe | 5 390 000 | 366,54 |

Protokół z badania Księgi Wieczystej

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej WL1W/00085526/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Włocławek przy Al. Chopina.

Treść Księgi Wieczystej Nr WL1W/00085526/7

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **126/3**

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

ulica: **Aleja Chopina nr 49/51**

sposób korzystania: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**

przyłączenie (*numer KW, z której odłączono działkę, obszar*): **WL1W/00065233/0, 0,4561 ha**

numer działki: **126/4**

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

ulica: **Aleja Chopina nr 49/51**

sposób korzystania: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**

przyłączenie (*numer KW, z której odłączono działkę, obszar*): **WL1W/00065233/0, 0,1538 ha**

numer księgi dawnej: **Nr 936**

numer działki: **126/5**

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

ulica: **Aleja Chopina nr 49/51**

sposób korzystania: **tereny rekreacyjno- wypoczynkowe**

Przyłączenie (*numer KW, z której odłączono działkę, obszar*): **WL1W/00065234/7, 0,0493 ha**

obszar całej nieruchomości: **0,6592 ha**

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II – Własność

Właściciele:

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,
REGON 911326883,
wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

| | | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Lp. 1. | --- | | |
| Numer wpisu | 2 | | |
| Rodzaj wpisu | OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE | | |
| Treść wpisu | NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU O SZEROKOŚCI PIĘCIU METRÓW, Z ULICY CHOPINA BEZPOŚREDNIO WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 213, OBCIĄŻAJĄCA DZIAŁKĘ NR 126/5 O POW. 00.04.93HA, DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH PROWADZONE SĄ KSIĘGI WIECZYSTE KW NR: WL1W/00065234/7, WL1W/00065233/0, WL1W/00065633/4, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 7 UMOWY SPRZEDAŻY REP. A NR 3538/2010 Z DNIA 21.12.2010R. NOT. WOJCIECHA GOŁĘBIEWSKIEGO. | | |
| Przedmiot wykonywania | 126/5 | | |
| Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca | Lp. 1. | Numer księgi | WL1W / 00065234 / 7 |
| | | Inne informacje | 126/12, 126/20 |
| | Lp. 2. | Numer księgi | WL1W / 00065233 / 0 |
| | | Inne informacje | 126/9, 126/13, 126/16 |
| | Lp. 3. | Numer księgi | WL1W / 00065633 / 4 |
| | | Inne informacje | 126/14, 126/10 |

Dział IV – Hipoteki

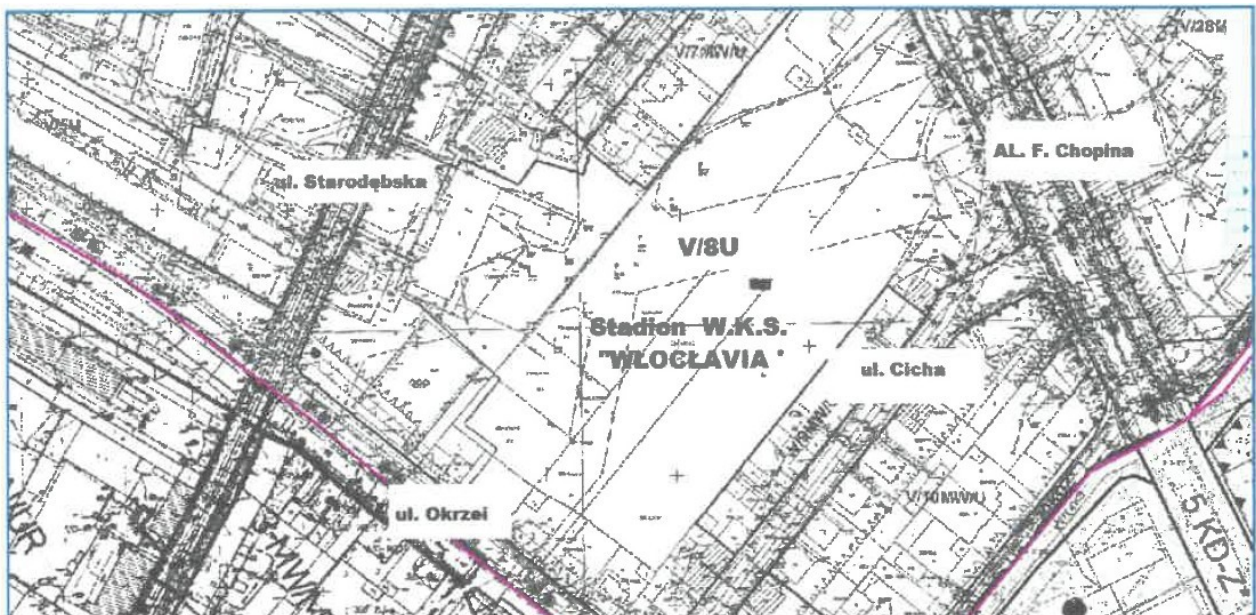
| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Lp. 1. | --- | | |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 2 | | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA | | |
| Suma (słownie), waluta | 4500000,00 (CZTERY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | GWARANCJA, UMOWA ZLECENIA O OKRESOWE UDZIELENIE GWARANCJI UBEZPIECZENIOWYCH KONTRAKTOWYCH NR UO/GKR/117/2011-081 Z DNIA 18 LISTOPADA 2011R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI | |
| Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa | 3 | | |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | W POLU 4.4.1.11 Z URZĘDU UJAWNIONO NUMER HIPOTEKI (3), DLA KTÓREJ DOKONANO ZASTRZEŻENIA PIERWSZEŃSTWA. | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01000134500000 | |
| | --- | | |

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lp. 2. | | | |
| Numer hipoteki (roszczenia) | | | 3 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | | | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA |
| Suma (słownie), waluta | | | 16 581 604,02 (SZESNAŚCIE MILIONÓW PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZESĆSET CZTERY 02/100) ZŁ |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | | 1. NALEŻNOŚCI GŁÓWNE Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, 2. ODSETKI W POSTACI: - UMOWNYCH ODSETEK OD KAŻDEGO WYKORZYSTANEGO KREDYTU, - UMOWNYCH ODSETEK OD NIESPŁACONEGO W TERMINIE ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NALEŻNOŚCI GŁÓWNYCH LUB ZADŁUŻENIA ODSETKOWEGO, 3. PROWIZJE I OPŁATY WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTU, 4. PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, 5. ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KAŻDEGO KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TYCH KREDYTÓW., - UMOWA NR 50 1020 1462 0000 7102 0327 7225 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 24 STYCZNIA 2018 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI - UMOWA NR 33 1020 1462 0000 7202 0316 5156 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 22 MARCA 2017 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI - UMOWA NR 27 1020 1462 0000 7202 0320 1639 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 05 LIPCA 2017 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI - UMOWA NR 61 1020 1462 0000 7402 0341 0255 KREDYTU OBROTOWEGO ODNAWIALNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NA FINANSOWANIE ZOBOWIĄZAŃ O CHARAKTERZE BIEŻĄCYM WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI KONTRAKTU HANDLOWEGO Z DNIA 04 PAŹDZIERNIKA 2018 R Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI. |
| Księga współobciążona | Lp. 1. | Nr księgi wieczystej | WL1W / 00065232 / 3 |
| | | Nr hipoteki | 1 |
| | Lp. 2. | Nr księgi wieczystej | WL1W / 00065234 / 7 |
| | | Nr hipoteki | 1 |
| | Lp. 3. | Nr księgi wieczystej | WL1W / 00065233 / 0 |
| | | Nr hipoteki | 1 |
| | Lp. 4. | Nr księgi wieczystej | WL1W / 00010342 / 7 |
| | | Nr hipoteki | 1 |
| | Lp. 5. | Nr księgi wieczystej | WL1W / 00065633 / 4 |
| | | Nr hipoteki | 1 |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | | W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 2. |
| | Lp. 2. | | W POLU 4.4.1.2 DO 4.4.1.3 DOKONANO PODWYŻSZENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ; W POLU 4.4.1.8 DODANO ZMIANY WIERZYTELNOŚCI I STOSUNKU PRAWNEGO |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) | Lp. 1. | | POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438 |

Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

Zgodnie z Uchwałą Numer IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 09 maja 2011 w sprawie 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 KM48, wzdłuż tej granicy i w kierunku zachodnim wzdłuż granicy działki nr 3/6 i 3/1 KM48, 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, działki ewidencyjne numer 126/3, 126/4 i 126/5 KM 52, zlokalizowane we Włocławku przy Al. Chopina 49/51, znajdują się na terenie oznaczonym symbolem V/8U o przeznaczeniu podstawowym: usługi nieuciążliwe w tym z zakresu usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych (urzędy, instytucje, biura, hotele itp.) wraz koniecznym zapleczem gospodarczym, technicznym i miejscami postojowymi realizowanymi w postaci garaży wbudowanych lub miejsc postojowych na terenie oraz przeznaczeniu dopuszczalnych usług oświaty oraz sportu i rekreacji. Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w obszarze strefy „B” – ochrony historycznej struktury przestrzennej.



Badanie przeprowadziła: