



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694-460-740

NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341

e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Włocławek, obręb KM 99/1 przy ulicy Płocka 154, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, woj. kujawsko – pomorskie

(działka nr 1/8 w Kw nr WL1W/00058680/6)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 15 września 2021 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 1/8 o powierzchni: 0,7580 ha . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Płocka 154, obręb KM 99/1, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1W/00058680/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka gruntu o nr 1/8 o powierzchni 0,7580 ha jest zabudowana dwoma budynkami : budynkiem biurowo – usługowym o powierzchni użytkowej 342,40 m² i budynkiem biurowo – usługowym o powierzchni użytkowej 147,11 m² oraz wiatą stalową o pow. zabudowy 200,00 m² . Budynki są na dzień wyceny nieużytkowane – zdegradowane do kapitalnego remontu. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi : 489,51 m² . Kształt działki to wielobok, neutrudniający zagospodarowania.. Teren działki na dzień wyceny jest nieużytkowany i niezagospodarowany. Brak dróg wewnętrznych i utwardzeń. Teren nieruchomości w pełni ogrodzony płotem z siatki stalowej. Dojazd do nieruchomości bezpośredni od strony ulicy Płockiej . W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna do szamba, oświetlenie, na dzień wyceny instalacje są niesprawne – odłączone. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: <i>Małżeństwo</i> <i>Jacek Lipiński</i> <i>Iwona Lipińska</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży.
Data na którą określono wartość nieruchomości	15 września 2021 r.
Określenie wartości rynkowej	1 046 000 zł <i>słownie: milion czterdzieści sześć tysięcy złotych</i>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	15 września 2021 r.
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak	
_____ (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)	

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny. _____	4
2. Cel wyceny. _____	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego. _____	4
3.1. Podstawy formalne. _____	4
3.2. Podstawy materialno - prawne. _____	4
3.3. Podstawy metodologiczne. _____	4
3.4. Źródła danych merytorycznych. _____	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego. _____	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości. _____	5
5.1. Stan prawny. _____	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów. _____	9
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne. _____	9
5.4. Opis nieruchomości. _____	11
6. Przedstawienie sposobu wyceny. _____	32
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości. _____	32
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. _____	32
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości. _____	33
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny. _____	39
8.1. Analiza transakcji porównawczych. _____	39
8.2. Porównanie nieruchomości parami. _____	43
8.3. Obliczenie wartości rynkowej. _____	43
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej. _____	44
9. Wynik końcowy wyceny. _____	45
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe. _____	45
11. Załączniki. _____	46

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 1/8 o powierzchni: **0,7580 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Płocka 154, obręb KM 99/1, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00058680/6** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłości do wykonania przez Biura Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak do wykonania przez mgr inż. Jarosława Jewiak, rzeczoznawcy majątkowego, uprawnienia zawodowe nr 2965 nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 121 z dnia 15.01.2018r.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);
Oraz podstawy normatywne:
- Powszechne Krajowe Zasady wyceny
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012
- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,
- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2020.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- KW WL1W/00058680/6
- Oględziny nieruchomości dnia **29 czerwca 2021 r.**,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa z ewidencji gruntów,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Miasta Włocławek
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości na terenie Miasta Włocławek
- Wywiad terenowy,
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje uzyskane od zamawiającego,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym Miasta Włocławek
- Geoportal.gov.pl
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **15 września 2021 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **15 września 2021 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **15 września 2021 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **29 czerwca 2021 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **WL1W/00058680/6** w dniu **15 września 2021 r.** prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy we Włocławku. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1/8	1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1. 1 WŁOCLAWEK	
Ulica		PŁOCKA 154	
Sposób korzystania		DZIAŁKA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00007901 /	
			Nr

				podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,7580 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		JACEK LIPIŃSKI, JAN, TERESA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		IWONA LIPIŃSKA, TADEUSZ, MONIKA		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WL1W / 12611 / 21 / 1 - 2021-09-17, 08:54:43 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			39
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1/8 DLA KTÓREJ URZĄDZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA ISTNIEJĄCYM WJAZDEM POMIĘDZY DZIAŁKĄ NR 1/3 A DZIAŁKĄ NR 1/9, CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ DZIAŁKI NA DŁUGOŚCI 30 M, W CELU DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ I NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ PRZY UL. PŁOCKIEJ 154B STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 1/9 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WL1W/00079908/4 - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 2 OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ REP.A 3882/2016 Z DNIA 13.05.2016 NOT. JOANNY FAFARA			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 1/8			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WL1W / 00079908 / 4	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 1/9	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55,

				60, 61
Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu		WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KB KM 1289/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM WE WŁOCŁAWKU KONRADA BOSZKO		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE KB GKM 18/19		
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE KB KM 2845/17		
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	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 2.	KUJAWSKO-DOBZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY , WŁOCŁAWEK, 000495065, 0000065723	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 3.	KUJAWSKIE PORĘCZENIA KREDYTOWE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WŁOCŁAWEK, 340543510, 0003243313	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4		43, 44
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu		<p>SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA O TREŚCI ODPOWIADAJĄCEJ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NABYTA PRZEZ ZASIEDZENIE Z DNIEM 31 GRUDNIA 1987 R. PRZEZ SKARB PAŃSTWA - PRZEDSIĘBIORSTWO PAŃSTWOWE PÓŁNOCNY OKRĘG ENERGETYCZNY POLEGAJĄCA NA NIEODPŁATNYM KORZYSTANIU ZE ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W OBRĘBIE NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ GEODEZYJNIE, JAKO DZIAŁKA NR 1/8, POŁOŻONEJ WE WŁOCŁAWKU, JEDNOSTA EWIDENCYJNA MIASTO WŁOCŁAWEK, POWIAT WŁOCŁAWSKI, WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO-POMORSKIE, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ WL1W/00058680/6, URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH I INSTALACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD LINII NAWIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV - W PASIE GRUNTU OZNACZONYM LINIAMI CIĄGLYMI KOLORU CZERWONEGO O SZEROKOŚCI 2,4 M NA MAPIE SYTUACYJNEJ SPORZĄDZONEJ DO OPINII BIEGŁEGO SĄDOWEGO Z ZAKRESU GEODEZJI MGR INŻ. GRZEGORZA ŚLĘZAKA Z DNIA 05 CZERWCA 2014 R. STANOWIĄCEJ INTEGRALNĄ CZĘŚĆ NINIEJSZEGO ORZECZENIA, Z PRAWEM NIEOGRANICZONEGO DOSTĘPU - WEJŚCIA I WJAZDU NA TEREN NIERUCHOMOŚCI ODPOWIEDNIM SPRZĘTEM W CELU BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, KONTROLI PRZEGLĄDÓW, REMONTÓW, MODERNIZACJI, WYMIANY URZĄDZEŃ I USUWANIA AWARII W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO I NIEZAKŁÓCONEGO DZIAŁANIA SIECI PRZESYŁOWEJ PRZEDSIĘBIORSTWA - ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA Z DNIA 30 GRUDNIA 2016 R. I NS 1774/16 WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU WYDZIAŁ I CYWILNY ORAZ POSTANOWIENIA Z DNIA 23 LISTOPADA 2017 R. I CA 161/17 WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WE WŁOCŁAWKU WYDZIAŁ I CYWILNY.</p>		
Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 1/8		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)		Lp. 1.	ENERGA OPERATOR SPÓŁKA AKCYJNA , GDAŃSK	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WL1W / 11117 / 21 / 1 - 2021-08-16, 15:09:19 - WPIS HIPOTEKI			
Lp. 1.	---			Nr podstawy

			wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		15	28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		1161000,00 (JEDEN MILION STO SZEŚCZDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1. 1	POŻYCZKA, UMOWA NR 04 1020 5170 0000 1096 0037 6905 POŻYCZKI HIPOTECZNEJ DLA MAŁYCH I ŚREDNICH PRZEDSIĘBIORSTW Z DNIA 1 MARCA 2013 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 1 WE WŁOCŁAWKU, WARSZAWA, 01629826300000
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		16	33, 34, 35, 36, 37, 38
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		67663,20 (SZEŚCZDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY SZEŚCZSET SZEŚCZDZIESIĄT TRZY 20/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ W SPRAWIE WYMIARU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA ROK: 2014, 2015, 2016, DECYZJA W SPRAWIE WYMIARU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2014R NR FN.PIOL.3120.1082.2014 Z DNIA 10.01.2014R. DECYZJA W SPRAWIE WYMIARU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2015R NR FN.PIOL.3120.25433.2015 Z DNIA 17.02.2015R. DECYZJA W SPRAWIE WYMIARU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2016R NR FN.PIOL.3120.17875.2016 Z DNIA 14.01.2016R.
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.	GMINA MIASTO WŁOCŁAWEK, WŁOCŁAWEK, 000597133
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		17	53, 54
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		10181,05 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT JEDEN 05/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1. 1	NIEOPLACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 12/2016-07/2017, UMOWA UBEZPIECZENIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		18	56, 57, 58, 59
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		11300,35 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA 35/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1. 1	NIEOPLACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 10/2017-06/2018, UMOWA

		UBEZPIECZENIA	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA	
Komentarz do migracji			
			Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLONO Z URZĘDU PRZY DOKONANIU WPISU DNIA 24 STYCZNIA 2008R.		16
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	7		

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	046401_1 Miasto Włocławek
Obręb ewidencyjny	Włocławek KM 99/1
Nr działki	1/8
Powierzchnia gruntu łączna [ha]	0,7580
Położenie działki	Płocka 154
Rodzaj użytku	Ba
Jednostka Rejestrowa	G.11
Księga wieczysta	WL1W/00058680/6

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 1/8 – obręb Km 99/1 Włocławek) obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Miejskowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Włocławek zatwierdzonego UCHWAŁA NR 50/XXIV/2004 RADY MIASTA WŁOCŁAWEK z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy zaporą boczną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Płocką, Aleją Kazimierza Wielkiego, granicą gruntów leśnych wzdłuż byłych zakładów („URSUS”, „Fabryką Domów”), zaporą awaryjną stopnia wodnego na rzece Wiśle, ul. Rybnicką i granicą miasta.

Wyżej wymieniona nieruchomość znajdują się na terenach oznaczonych na mapie MPZP symbolem **48-P/S/U/ZZ i 7-KD**

1. 48-P/S/U/ZZ

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 48-P/S/U/ZZ o funkcji gospodarczej, handlowo – usługowej i składowo-magazynowej oraz administracyjnej.
2. Teren 48-P/S/U/ZZ położony jest w 100% w strefie potencjalnego zagrożenia powodziowego.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu oznaczonego symbolem 48-P/S/U/ZZ:
 - 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu: funkcję gospodarczą, handlowo-usługową, składowo magazynową oraz administracyjną (adaptacja istniejącej zabudowy P.H.U. „WAX”);
 - 2) ustala się jako funkcję uzupełniającą - komunikację wewnętrzną wraz z obsługą w zakresie miejsc postojowych i garaży minimum 1 miejsce postojowe/100 m² powierzchni użytkowej składowo-magazynowej i produkcyjnej;

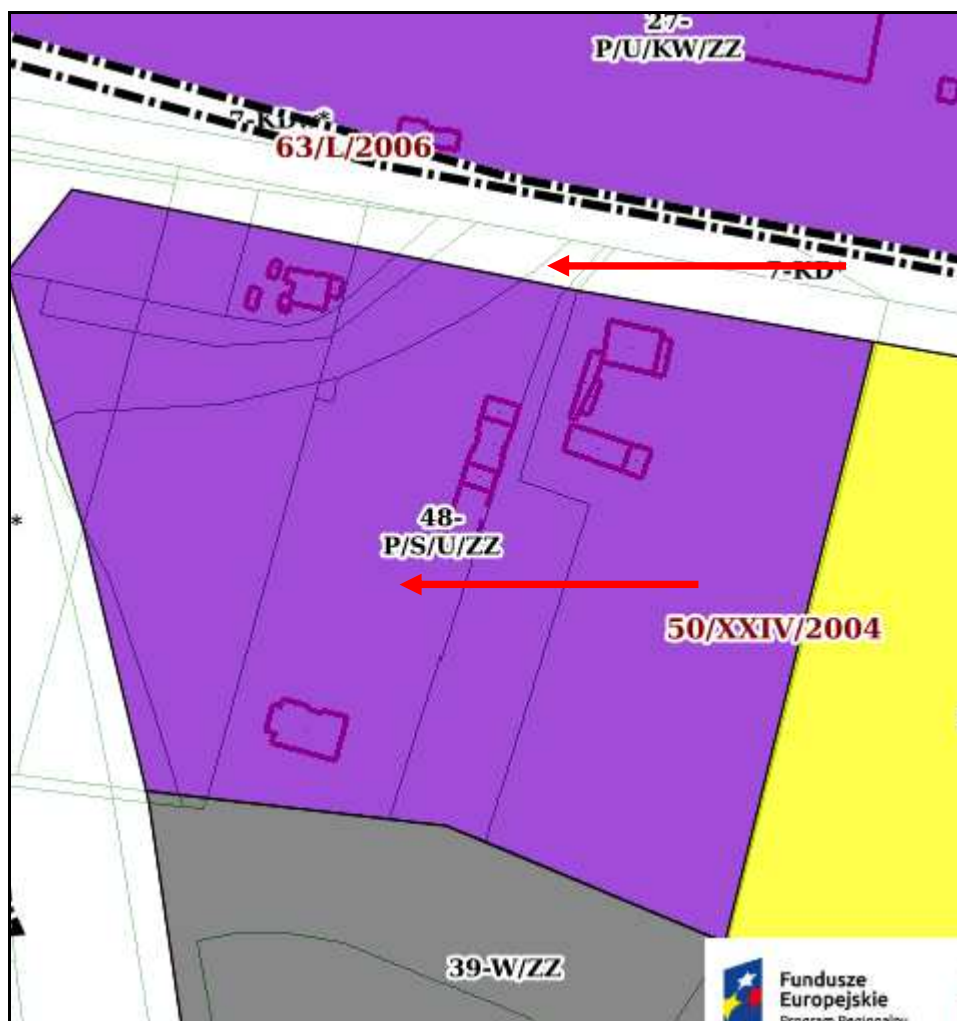
- 3) ustala się możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do 50% powierzchni istniejącej zabudowy oraz remontu istniejących obiektów i budynków gospodarczych jak również administracyjno-biurowych, pod warunkiem spełnienia kryterium techniczno konstrukcyjnego posadowienia budynków;
- 4) dopuszcza się nową zabudowę uzupełniającą w zakresie niezbędnym - pod warunkiem spełnienia kryterium techniczno konstrukcyjnego posadowienia budynków;
- 5) gabaryty i forma nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy max 10,5 m od poziomu przyległego projektowanego terenu do kalenicy lub ogniomuru (attyki),
 - b) zabudowa 1-kondygnacyjna nadziemna (magazynowo - składowa, produkcyjna),
 - c) zabudowa 2-kondygnacyjna nadziemna (administracyjno-biurowa),
 - d) dachy dwuspadowe i wielospadowe lub płaskie przestrzennie i architektonicznie wkomponowane w otoczenie.
4. Prace polegające na zgłoszeniu, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę w odniesieniu do obiektu oznaczonego numerem 1 - dom mieszkalny, murowany, z początku XX wieku, położony przy ulicy Płockiej 154 - wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Obiekt zabytkowy nie wpisany do rejestru zabytków.
5. Ustala się konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na przedmiotowym terenie.
6. Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz wszelkich składowisk i wysypisk.
7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.
8. Dojazd i obsługa komunikacyjna terenu od ulicy publicznej - ul. Płockiej oznaczonej na planie symbolem 7-KD*.
9. W zakresie obsługi infrastrukturą sieciową obowiązuje podłączenie obiektów do sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez gestorów sieci. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szamb szczelnych.

2. 7-KD

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7-KD* o funkcji ulicy publicznej – głównej (ul. Płocka).

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu 7-KD*:

- 1) ustala się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 25,0 m;
 - 2) ustala się możliwość remontu, modernizacji oraz przebudowy istniejącej ulicy wraz z chodnikami, z infrastrukturą sieciową i techniczną oraz obiektami tymczasowymi związanymi z obsługą komunikacji miejskiej;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 5) jezdnia szer. minimum 7,0 m, obustronne chodniki o szer. min. 2,0 m każdy, ścieżka rowerowa o szer. min. 2,0 m jednostronna.
3. Ustala się jako funkcję uzupełniającą - adaptację istniejącej Kapliczki Matki Boskiej, oznaczonej numerem 4 - przydrożna, murowana z 1947 r., położona przy ulicy Płockiej na wysokości posesji nr 175, przy stacji benzynowej. Prace polegające na zgłoszeniu, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Obiekt zabytkowy nie wpisany do rejestru zabytków.



Widok na fragment graficzny z MPZP UCHWAŁA NR 50/XXIV/2004 RADY MIASTA WŁOCŁAWEK z dnia 30 sierpnia 2004 r.

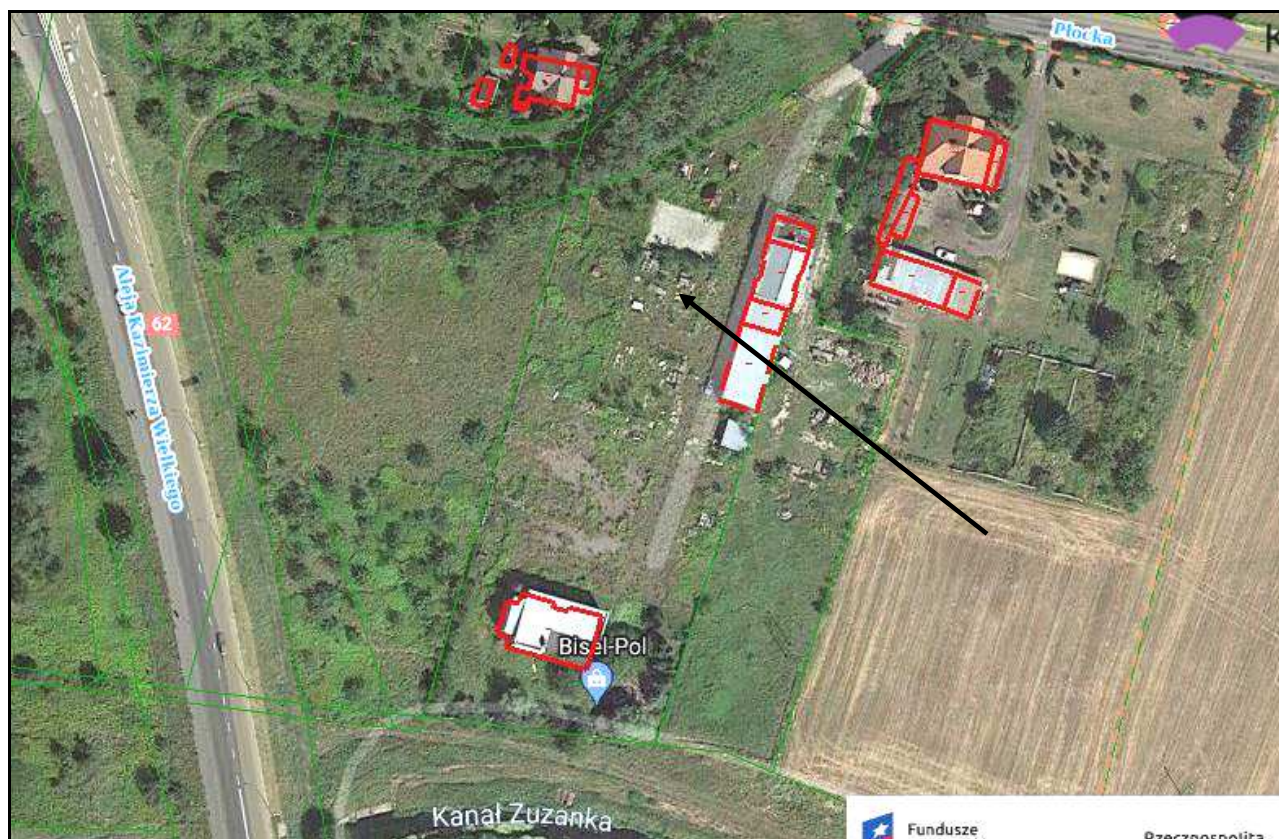
5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Płockiej 154, obręb KM 99/1, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Działka nr 1/8 zlokalizowana jest na terenach zabudowy gospodarczej, handlowo-usługowej, składowo magazynową oraz administracyjną w odległości ok. 5 km od siedziby Urzędu Miasta Włocławek. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy usługowo – handlowej, magazynowej, składowej, tereny Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku, rzeka Wisła, kanał Zuzanka oraz droga miejska od strony ulicy Płocka. W dalszym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa komercyjna. Dojazd do nieruchomości poprzez drogę miejską od strony ulicy Płockiej. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.

Opis działki gruntu:

Działka o numerze ewidencyjnym **1/8** o powierzchni: **0,7580 ha** położona jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Płockiej 154, obręb KM 99/1, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Przedmiotowa działka gruntu o nr **1/8** o powierzchni **0,7580 ha** jest zabudowana dwoma budynkami : budynkiem biurowo –

usługowym o powierzchni użytkowej **342,40 m²** i budynkiem biurowo – usługowym o powierzchni użytkowej **147,11 m²** oraz wiatą stalową o pow. zabudowy **200,00 m²**. **Budynki są na dzień wyceny nieużytkowane – zdegradowane do kapitalnego remontu.** Kształt działki to wielobok, nieutrudniający zagospodarowania.. Teren działki na dzień wyceny jest nieużytkowany i niezagospodarowany. Brak dróg wewnętrznych i utwardzeń. Teren nieruchomości w pełni ogrodzony płotem z siatki stalowej. Dojazd do nieruchomości bezpośredni od strony ulicy Płockiej. W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna do szamba, oświetlenie, na dzień wyceny instalacje są niesprawne – odłączone. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Pełne zaplecze usługowo – bytowe w najbliższej okolicy. Według zapisów MPZP działka położona jest na terenach zabudowy o funkcji gospodarczej, handlowo-usługowej, składowo magazynowej oraz administracyjną.



Widok satelitarny na działkę nr 1/8

Zdjęcia nieruchomości ogólne



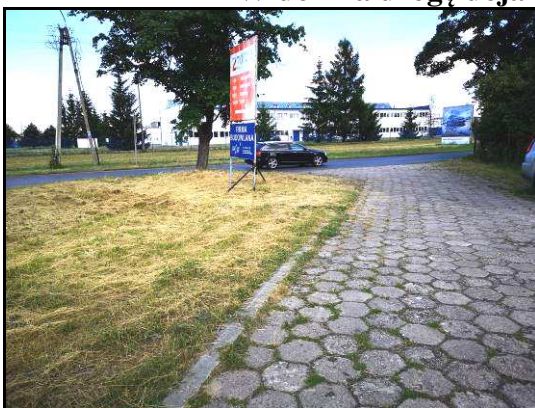
Widok ogólny na budynek biurowo – usługowy



Widok ogólny na budynek biurowo – usługowy



Widok na drogę dojazdową do nieruchomości



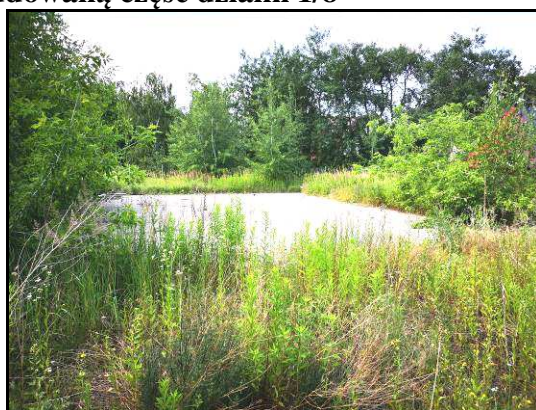
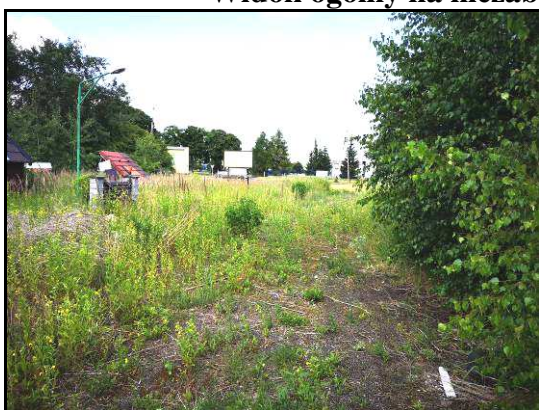
Widok na drogę dojazdową do nieruchomości



Widok ogólny na niezabudowaną część działki 1/8



Widok ogólny na niezabudowaną część działki 1/8



Widok ogólny na niezabudowaną część działki 1/8



Widok ogólny na niezabudowaną część działki 1/8



Widok ogólny na niezabudowaną część działki 1/8





Widok na drogę dojazdową od strony ulicy Płockiej

Opis zabudowań

1. Budynek biurowo – usługowy

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 247,10 m²

Pow. użytkowa – 342,40 m²

Kubatura – 992,00 m³

Zestawienie Powierzchni

L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
BUDYNEK BIUROWY piętrowy		
Parter		
1	Ekspozycja	102,80 m ²
2	Sprzedaż	47,00 m ²
3	Pok. Biurowy	13,50 m ²
4	Magazynek	4,70 m ²
5	Pok. Socjalny	9,80 m ²
6	Łazienka	6,00 m ²
7	Pom. Pieca	5,50 m ²
8	Wiatrołap	3,50 m ²
9	Pom. Gospodarcze	5,20 m ²
RAZEM		198,00 m²
Piętro		
1	Kl. Schodowa	15,80 m ²
2	Hol	12,40 m ²
3	Sekretariat	13,00 m ²
4	Ekspozycja	34,80 m ²
5	Pom. Gospodarcze	1,80 m ²
6	Zapl. Sekretariatu	2,20 m ²
7	Komunikacja	17,60 m ²
8	Pok. Biurowy	10,80 m ²
9	Pok. Biurowy	10,80 m ²
10	Pok. Biurowy	17,00 m ²
11	W.C.	8,20 m ²
RAZEM		144,40 m²
Łączna pow. użytkowa		342,40 m²

Rozwiązania Architektoniczno-budowlane

Konstrukcja budynku - technologia tradycyjna z elementami małej prefabrykacji, oraz elementami monolitycznymi. Układ konstrukcyjny zaprojektowano w układzie zewnętrznych ścian nośnych oraz słupów i podciągów.

Rozwiązania konstrukcyjno-budowlane

Fundamenty –

ławy i stopy żelbetowe, ławy fundamentowe pod ściany nośne żelbetowe z betonu B-20 zbrojone prętami stalowymi podłużnie (stal AIII i AI) 4 x fi 12 strzemiona fi 6 co 30 cm
Poduszki pod ławy z betonu B-7.5 około 10 cm

Ściany fundamentowe –

z bloczków betonowych na zaprawie cem. Rz = 5.0Mpa Obustronnie mury fundamentowe należy izolować pionowo ABIZOLEM 2R+P.

Ściany zewnętrzne nadziemia.

Zaprojektowano z bloczków z betonu komórkowego (YTONG lub PREFBET - Śniadowo)
Grubości 36cm na zaprawie ciepłochronnej lub na klej. Przewiduje się docieplenie ścian pierwszego piętra metodą lekką - styropian gr. 5cm.

Ściany konstrukcyjne wewnętrzne.

Wykonać z bloczków z betonu komórkowego gr. 30cm

Ściany działowe.

Wykonać z pustaków z betonu komórkowego. Ścianki stawiane w ramach samodzielnej aranżacji wykonać typu lekkiego np Nida-Gips o odporności ogniowej min. 15 minut.

Ściany kominowe –

cegła pełna ceramiczna.

Stropy - typu TERIVA oraz FILIGRAN.

Wieńce - monolityczne żelbetowe z betonu B-25 zbrojone podłużnie prętami stalowymi 012, strzemiona 06 co25cm.

Schody - wylewane.

Nadproża, podciągi - monolityczne i prefabrykowane

Dach.

Budynek projektuje się przykryć stropodachem z wiązarów drewnianych. Pokrycie papą termozgrzewalną na pełnym deskowaniu. Elementy drewniane konstrukcji należy zabezpieczyć środkiem przeciw ogniowym i przeciw korozji biologicznej - Fobosem M2.

Izolacje.

Izolacje przeciwwilgociowe: łąw fundamentowych i posadzek piwnic - 2x papa na lepiku, stropów - folia, paroizolacja - folia, pionowa ścian piwnic - abizol 2R+P na rapówce. W sanitariatach ułożyć dodatkową warstwę folii pod styropianem, warstwy wyrównawcze wykonać z dodatkiem środków wodoszczelnych.

Izolacje termiczne: posadzki piwnic, stropy, wieńce - styropian, dach - wełna mineralna.

Okna.

- PCV, szprosły wklejane, szkło białe, jednokomorowe. Na parterze szkło bezpieczne
Parapety wewnętrzne - płyta parapetowa MDF, zewnętrzne - blacha

Drzwi. Drzwi -PCV,

Tynki zewnętrzne cementowo-wapienne zatarte na gładko, malowane farbami elewacyjnymi Beckersa.

Tynki wewnętrzne.

Na parterze i poddaszu na ścianach murowanych i sufitach cem.-wap. szpachlowane. Na ściankach działowych lekkich i sufitach (Nida-Gips) - płyty gipsowo-kartonowe szpachlowane.

Okładziny wewnętrzne, malowanie.

W łazienkach należy ułożyć na ścianach płytki glazurowane do pełnej wysokości. Pozostałe farby emulsyjne.

Podłogi.

Na parterze- gres. Na piętrze - gres, taras - gres mrozoodporny

Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie –

blacha aluminiowa powlekana.

Konstrukcja wiat stalowych z profili zamkniętych zimn ogiętych. Płatwie z belek dwuteowych, całość obłożona siatką stalową i przykryta blachą trapezową.

INSTALACJE

Przewiduje się wyposażyć obiekt w niżej wymienione instalacje.

Instalacje sanitarne:

woda zimna

woda ciepła

kanalizacja sanitarna - szambo

centralne ogrzewanie

wymagana projektowana

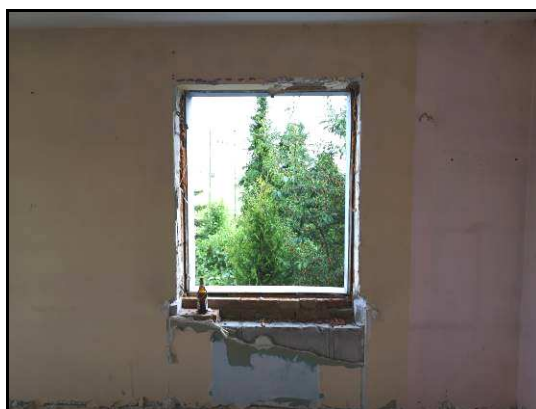
wentylacja grawitacyjna, część - komin wentylacyjny, część - kanały prefabrykowane i rury spiro z wywietrzakami dachowymi. W pomieszczeniach łazienek zastosować wentylatory wspomagające załączane wraz z zapaleniem światła.

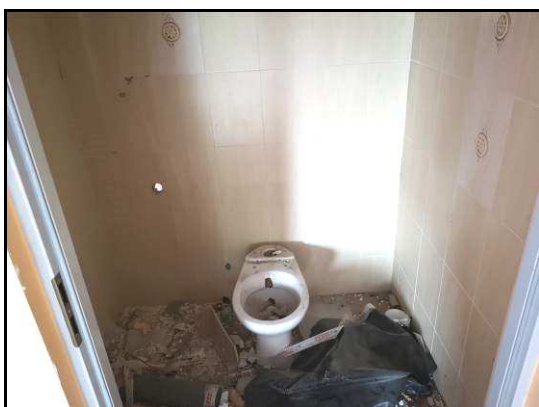
Instalacje elektryczne:

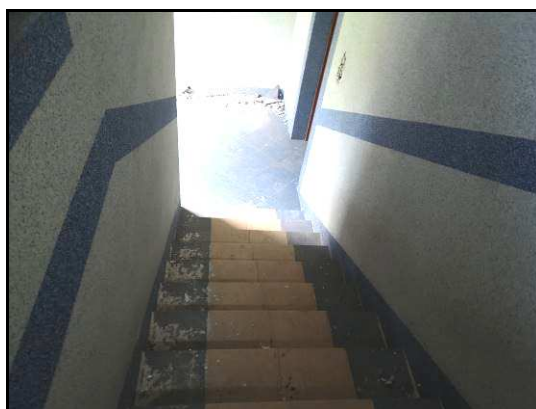
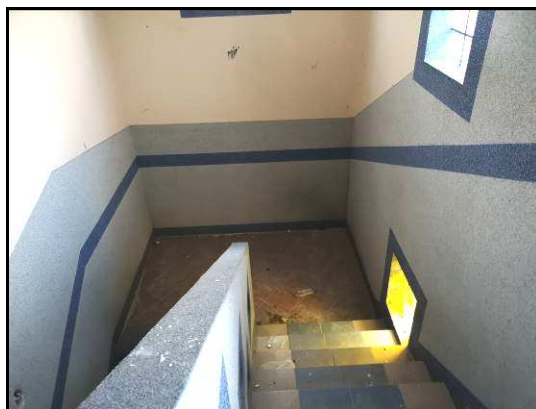
oświetlenie i gniazda wtykowe
oświetlenie miejscowe
siła
telefoniczna wewnętrzna -RTV

Stan techniczny i standard wykończenia na dzień wyceny słaby do kapitalnego remontu. Budynek jest w otwarty – brak stolarki okiennej i drzwiowej – zdewastowane posadzki okładziny i instalacje – budynek do kapitalnego remontu.













2. Budynek biurowo – usługowy parterowy

Dane techniczne

Pow. użytkowa – 147,11 m²

Zestawienie Powierzchni

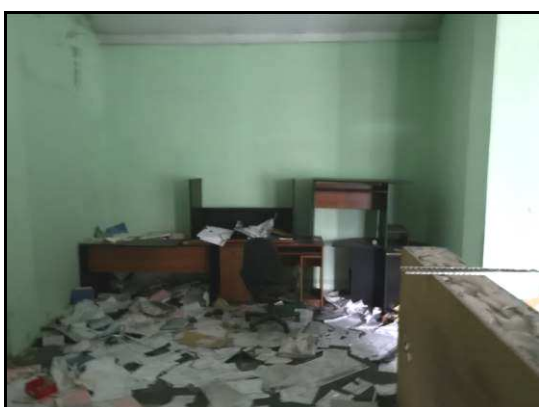
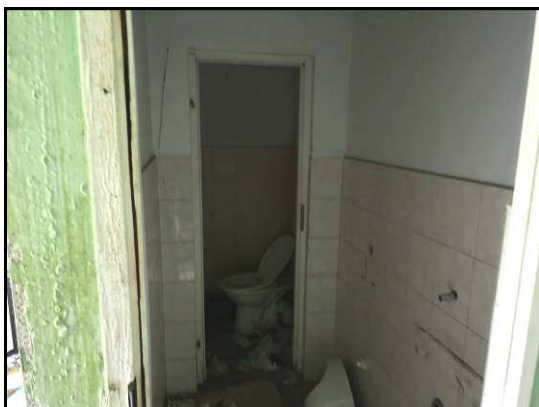
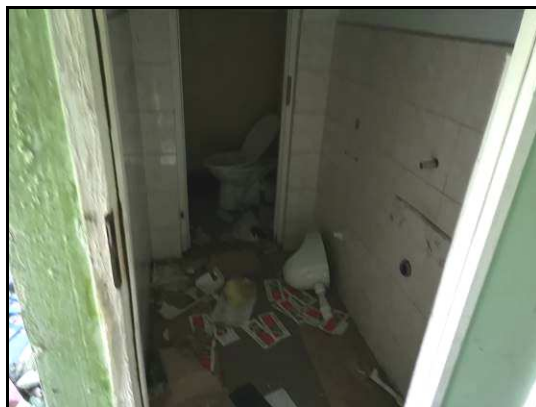
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
BUDYNEK BIUROWY Parterowy		
1	Pomieszczenie 1	66,89 m ²
2	Pomieszczenie 2	36,72 m ²
3	Pomieszczenie 3	21,00 m ²
4	Pomieszczenie 4	22,50 m ²
RAZEM		147,11 m²

Budynek biurowo – usługowy to obiekt wolno stojący, parterowy niepodpiwniczony. Budynek posadowiony na ławach i stopach fundamentowych żelbetowych. Ściany zewnętrzne warstwowe murowane z elementów drobnowymiarowych z bloczków gazobetonowych ocieplane styropianem. Ściany wewnętrzne z bloczków gazobetonowych. Konstrukcja nośna dachu stalowa oparta na ścianach zewnętrznych. Dach z płyt warstwowych.

Stan techniczny i standard wykończenia na dzień wyceny słaby do kapitalnego remontu. Budynek jest w otwarty – brak stolarki okiennej i drzwiowej – zdewastowane posadzki okładziny i instalacje – budynek do kapitalnego remontu.











3. Wiata stalowa

Wiata konstrukcji stalowej, dach konstrukcji stalowej, płaski pokryty blachą trapezową. Wiata częściowo obłożona blachą stalową. Stan techniczny średni.

L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
WIATA		
1	Pomieszczenie 1	200,00 m ²
RAZEM		200,00 m²





6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W przypadku stawki czynszu jej poziom podlega takim samym zasadom jak poziom wartości rynkowej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku ze względu na zmianę poziomu cen wskutek wpływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynku przez jego powierzchnię.

Ze względu na postępowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to *przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości* na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, *przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.*

Powyzsza wartość uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 30%.

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 50-60% wartości godziwej (rynkowej) ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 50%.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane przeznaczone pod zabudowę biurowo – usługową
- **obszar rynku:** rynek Miasta Włocławek
- **okres badania cen:** od 2018r. do 2021 r.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Jest regionem położonym w obrębie dwóch podstawowych jednostek geograficznych - Pasa Wielkich Dolin i Pojezierzy, skupiających mniejsze makroregiony: Pojezierze Południowo-Pomorskie, Dolinę Dolnej Wisły, Pradolinę Toruńsko-Eberswaldzką, Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, Pojezierze Wielkopolskie i Nizinę Południowo-wielkopolską. Osią geograficznej struktury przestrzennej województwa są: równoleżnikowa Pradolina Wisły-Noteci i południkowa Dolina Dolnej Wisły. Obok Wisły, dwie ważne rzeki (Noteć - dopływ Odry i Brda - dopływ Wisły) tworzą ciągi hydrologiczne integrujące byłe województwa w jeden funkcjonalny region. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz świecie położone są nad Wisłą.

Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W województwie

jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Bydgoszczy.

Województwo jest 7 w kraju pod względem zajmowanej powierzchni i stanowi 5, 7% obszaru Polski. Do największych powiatów należą: świecki, włocławski, zaś najmniejszy jest aleksandrowski. Na terenie województwa wykształciły się charakterystyczne zespoły miast: Świecie-Chełmno, Aleksandrów Kujawski-Ciechocinek-Nieszawa oraz Bydgoszcz-Toruń-Inowrocław. Zagospodarowanie dzielących je przestrzeni stworzy im nowe możliwości rozwojowe.

Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Obok trzech stolic byłych województw, obejmujących 55% ludności miejskiej, do dużych miast należą Grudziądz i Inowrocław. 16 miast zalicza się do średniej wielkości. Rozmieszczenie ludności na obszarach wiejskich jest bardzo nieregularne. Gęstość zaludnienia waha się od 32 do 164 osób/km. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silniej zurbanizowanych oraz gminy o dużej powierzchni. Dominują gminy powiatów toruńskiego, nakielskiego, inowrocławskiego i bydgoskiego. Najmniejsze gminy położone są w powiatach: aleksandrowskim, lipnowskim, brodnickim i włocławskim.

Pod względem społeczno-gospodarczym województwo kujawsko-pomorskie zajmuje środkowe miejsce w kraju. Bydgoszcz jest potężnym ośrodkiem przemysłowym i wraz z Toruniem, Włocławkiem, Grudziądzem i okręgiem inowrocławskim reprezentuje przemysł chemiczny, maszynowy, spożywczy, tekstylny, celulozowy, mineralny i poligraficzny. Województwo posiada dobrze i równomiernie ukształtowaną sieć drogową z dziewięcioma drogami międzyregionalnymi, w tym dwiema o znaczeniu międzynarodowym. Dobrze rozwinięta jest też sieć linii kolejowych. Województwo ma dogodne połączenia z największymi miastami: Warszawą, Gdańskiem, Szczecinem, Poznaniem, Wrocławiem, Łodzią i Krakowem. Znaczenie regionu wzrośnie wraz z budową autostrady A-1 oraz dróg ekspresowych. W województwie działa 9 uczelni, siedzibę mają dwa biskupstwa. Najwyższej rangi placówki kultury skupione są w Bydgoszczy i Toruniu. Toruń jest piątym w kraju ośrodkiem zabytkowo-turystycznym, przed Chełmnem i pasem miejscowości Inowrocław - Mogilno. Ciechocinek i Inowrocław są liczącymi się w kraju uzdrowiskami a Pojezierze Brodnickie i Bory Tucholskie rejonami turystyczno-wypoczynkowymi.

Spośród firm działających na terenie województwa, największą ich liczbę notuje się w powiatach grodzkich: w Bydgoszczy - ponad 38 tys., w Toruniu - ok. 20 tys. i Włocławku - 12,3 tys. W gronie powiatów ziemskich zdecydowanie wyróżnia się inowrocławski, liczący ponad 10 tys. podmiotów, podczas gdy w pozostałych liczba ta wynosi od trzech do pięciu tys., a najmniejsza - w powiecie grudziądzkim nie przekracza 1300. Na uwagę zasługuje fakt, że w kilku gminach wiejskich, położonych w strefach podmiejskich dużych miast, występuje bardzo wysoki stan rozwoju przedsiębiorczości, niekiedy przekraczający wskaźniki notowane w miastach. Do gmin takich należą: Białe Błota (prawie tyle podmiotów ile w całym powiecie grudziądzkim), Osielsko, Wielka Nieszawka, Lubicz, Nowa Wieś Wielka. Z kolei obszary wiejskie o najsłabszym stanie przedsiębiorczości położone są najczęściej na peryferiach byłych województw lub poza głównymi ciągami komunikacyjnymi. Są to gminy: Łasin oraz Strzelno, Lubień Kujawski, Izbica Kujawska, Nowe, Świecie nad Osą, Lubraniec, Ciechocin.

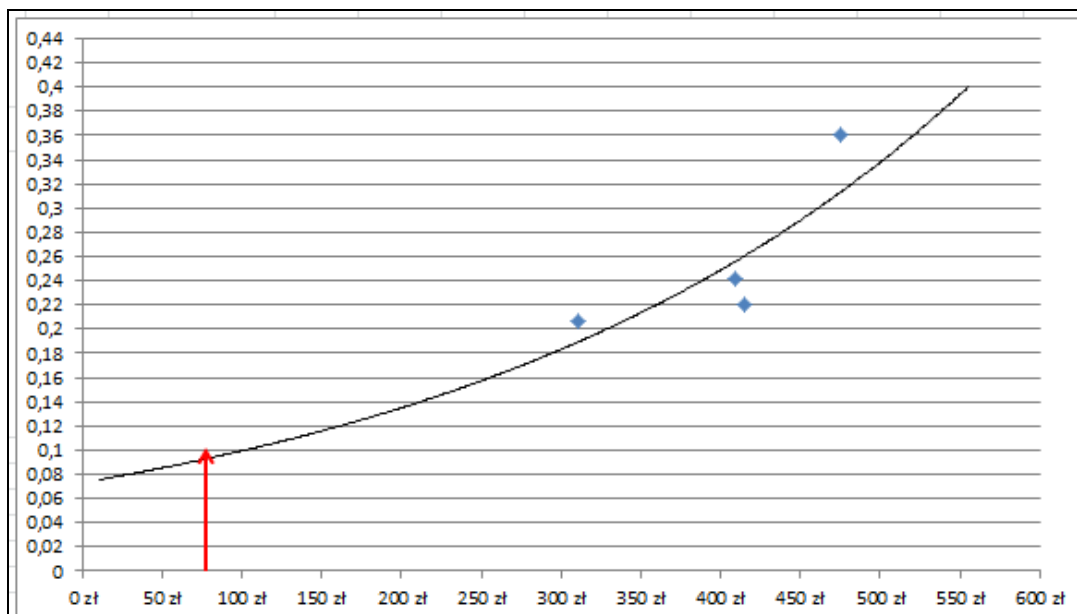
W strukturze własnościowej zdecydowanie dominują podmioty będące własnością prywatną. Jest ich prawie 137 tys., tj. 96%. Drugą pod względem liczebności grupę stanowią firmy będące własnością komunalną (2,2 tys. - 1,5%). Ponad 1300 firm stanowi własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, zaś około 300 - własność zagraniczną. Pozostałe 2 tys. podmiotów reprezentuje różne formy własności mieszanej, przeważnie z udziałem własności prywatnej. Zdecydowana większość podmiotów prywatnych to firmy małe. Ponad 100 pracowników zatrudnia zaledwie 0,23% tych firm, natomiast wśród podmiotów państwowych odsetek ten stanowi ok. 25%.

Miasto Włocławek jest jednym z czterech miast na prawach powiatu województwa kujawsko pomorskiego. Położone jest w południowo-wschodniej części województwa, na obu brzegach Wisły oraz Zgłowiączki, w Kotlinie Płockiej. Miasto graniczy z gminami: Włocławek, Lubanie, Brześć Kujawski, Fabianki, Bobrowniki i Dobrzyń nad Wisłą. Zajmuje powierzchnię 84 km² i zamieszkuje je ok. 114 885 osób. Pod względem administracyjnym miasto podzielone jest na 6 dzielnic / osiedli. Są to: Leśne (Michelin) Południe Śródmieście Wschód Zawisłe Zazmacze. Według danych uzyskanych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2013 roku Włocławek zamieszkiwało 114 885 osób. Z ryciny 4 wynika, że liczba mieszkańców sukcesywnie z roku na rok maleje. Średnia gęstość zaludnienia w 2013 roku wynosiła 1 362 osoby/km². System komunikacji miejskiej miasta składa się głównie z sieci dróg publicznych, jego uzupełnieniem są drogi wewnętrzne. Sieć dróg publicznych na terenie miasta stanowią drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Łączna długość sieci dróg publicznych we Włocławku wynosi 202,5 km.

Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku za sprzedaż nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami usługowymi. Rynek tego typu nieruchomości jest średnio rozwinięty na terenie Włocławka, gdzie w ciągu roku 2017- 2020 zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji . **Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków o funkcji usługowej na terenie miasta Włocławek w przedziale cenowym od 1500 do 2900 zł/m².** znaleziono kilka transakcji sprzedaży. Na rynku nie znaleziono jednak transakcji sprzedaży dużych gruntów z małą zabudową o współczynniku zabudowy około 0,09

Data	Obręb	adres	nr działki	pow działki	pow użytkowa	cena transakcyjna netto	cena jednostkowa 1 m2 pu	opis	WSPÓŁ CZYNN IK ZABUD OWY
02.2019	48	Łęgska 8	1/18	4118	850	1 280 000 zł	311 zł	budynek produkcyjny o pow 696 m2 i handlowy o pow 154 m2 z 2008r	0,21
27.02.2019	53	Kaliska 10-12	27/1, 27/2	6838	1648	2 799 720 zł	409 zł	Budynki handlowo usługowe o pow 676 m2, 93 m2, 78 m2 budynek magazynowy o pow 382 m2 i bud transportu o pow 419 m2 zabudowa z lat 1890, 1980 i 2004 udział 9999/10000	0,24
22.01.2019	106	Armii krajowej 33	111	929	205	385 000 zł	414 zł	Budynek mieszkalny o pow 150 m2 i usługowy o pow 55 m2 z 1978r	0,22
2020-12-08	lut-49	STODÓLNA 19	40	1682	607	800 000 zł	476 zł	nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, zabudowana jest bud. handlow-usługowym, jednokondygnacyjnym o pow. zabudowy 249 m2, murowanym, wybudowanym w 2005 r., budynkiem magazynowym, jednokondygnacyjnym o pow. zabudowy 379 m2, murowanym, wybudowanym w 2000 r. budynkiem o funkcj pozostałe bud. niemieszkalnem jednokondygnacyjnym o pow. zabud. 89 m2, murowanym, wybudowanym w 2000 r.	0,36

W związku z tym . W tabeli wyznaczono współczynnik zabudowy, a następnie wyliczono wartość 1 m² gruntu nieruchomości zabudowanej. Na podstawie współczynnika zabudowy oraz wartości 1 m² gruntu sporządzono wykres zmian wartości.



Jak wynika z tabeli im mniejszy współczynnik zabudowy tym wartość jednostkowa 1 m² spada. Dla współczynnika zabudowy 0,09 odpowiadającemu wycenianej nieruchomości wartość rynkowa gruntu z zabudowa wynosi około 78 zł/m² gruntu. Przeanalizowano również transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych.


Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Nr działki	Powierzchnia działki	Cena Transakcyjna	Cena 1m ²
1	2021-03-02	2-RYBNICA	SPOKOJNA	11/38, 11/45	1200	120 000,00 zł	100,00 zł
2	2021-04-20	2060-MICHELIN KM 06	ALEJA JANA PAWŁA II 102	68	2191	547 750,00 zł	250,00 zł
3	2021-05-06	2-RYBNICA	SPOKOJNA 100	3/9	1168	120 000,00 zł	102,74 zł
4	2021-04-28	2160-MICHELIN KM 16	USTRONNA	21/11, 21/12, 21/13, 21/7, 35/9	4372	344 586,10 zł	78,82 zł
5	2021-06-02	81-WŁOCLAWEK KM 8/1	GRODZKA 9	10/2	4661	285 000,00 zł	61,15 zł
6	2021-05-21	140-WŁOCLAWEK KM 14	DOBRZYŃSKA	7/1, 7/5	2418	137 500,00 zł	56,87 zł
7	2020-12-01	2060-MICHELIN KM 06	LETNISKOWA 3	39	5233	405 900,00 zł	77,57 zł
8	2020-12-18	690-WŁOCLAWEK KM 69	ZBIEGNIEWSKIEJ, DĄBROWSKIEJ 58A	166/100, 166/101, 166/102, 166/103, 166/104, 166/96, 166/97, 166/98, 166/99	4658	1 100 000,00 zł	236,15 zł
9	2020-02-12	741-WŁOCLAWEK KM 74/1	STUZIENNA	7/29	4864	760 000,00 zł	156,25 zł
10	2020-05-29	2160-MICHELIN KM 16	USTRONNA	35/6, 35/9	2269	179 470,00 zł	79,10 zł
11	2020-10-08	2190-MICHELIN KM 19	PAPROCIA 34	62/2, 62/4	2830	500 000,00 zł	176,68 zł
12	31.01.2019	WŁOCLAWEK 98	SPOKOJNA 7	1/5	5459	1 245 300,00 zł	228,12 zł
13	26.06.2019	WŁOCLAWEK 104	BARSKA	2/25	9436	1 467 000,00 zł	155,47 zł
14	17.09.2018	WŁOCLAWEK 93	PAPIEŻKA	11/1	1442	158 620,00 zł	110,00 zł
15	2021-05-19	2110-MICHELIN KM 11	SZKOLNA 4A	42/2	1100	210 000,00 zł	190,91 zł
Cena minimalna							57 zł
Cena średnia:							137 zł
Cena maksymalna:							250 zł

Opis

Lp.	Ulica	Opis	PLAN
1	SPOKOJNA	dz. 11/38 jest niezabudowana i nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp ten ma zapewniony przez działkę 11/45(2/16 udział).	BRAK STREFA MN/PU
2	ALEJA JANA PAWŁA II 102	działka jest niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (547750,00 zł netto + vat 23% w kwocie 125952,50 zł tj. 673732,50 zł brutto) niezabudowana nieruchomość przeznaczoną pod zabudowę inną niż zagrodowa	6MN/U
3	SPOKOJNA 100	nieruchomość niezabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	BRAK STREFA MN/PU
4	USTRONNA	działki 21/11, 21/12, 21/13 (za 344586.1 zł) są niezabudowane oraz posiadają dostęp do drogi publicznej przez działkę 21/7 (160/2080 udziału za 5000) i działkę 35/9 (22/384 udziału za 5000 zł) niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	13.1MN/MW/U
5	GRODZKA 9	nieruchomość nie jest zabudowana i posiada swobodny dostęp do drogi publicznej. niezabudowana nieruchomość jednorozrytkowa rolna	brak MN/MW
6	DOBRZYŃSKA	nieruchomość niezabudowana i ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej a dodatkowy dostęp ma zapewniony przez dz.7/5 niezabudowana nieruchomość przeznaczona po zabudowę inną niż zagrodowa	14 MN/U
7	LETNISKOWA 3	cena brutto, nieruchomość niezabudowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a jej granice nie są sporne niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	9MNU/ZZ
8	ZBIEGNIEWSKIEJ, DĄBROWSKIEJ 58A	nieruchomość niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	brak MN
9	STUDZIENNA	nieruchomość niezabudowana , ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (rola)niezabudowana nieruchomość przeznaczona zabudowę inną niż zagrodowa	brak MN
10	USTRONNA	dz.35/6 niezabudowana, jej granice nie są sporne a dostęp do drogi publicznej przez dz.35/9, będącą drogą wewnętrzną dojazdową do drogi publicznej niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	13MN/MW/U
11	PAPROCIA 34	dz. 62/2 i 62/4 działki nie są zabudowane, łącznie posiadają dostęp do drogi publicznej(z czego działka gruntu oznaczona numerem 62/2 poprze działkę gruntu oznaczoną numerem 62/4 niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	BRAK MN
12	SPOKOJNA 7	działka niezabudowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	8 P/U/UR
13	BARSKA	działka niezabudowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	8P/U
14	PAPIEŻKA	działka niezabudowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	BRAK STREFA P/S

15	SZKOLNA 4A	działka niezabudowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa	BRAK MN
----	------------	--	---------

 Grunty o funkcji zbliżonej do funkcji nieruchomości wycenianej

 Grunty na których można by zrealizować zabudowę jaka istnieje na nieruchomości wycenianej

Przedział cen dla gruntów oznaczonych na zielono i niebiesko

Cena minimalna	77,57 zł
Cena średnia:	131,31 zł
Cena maksymalna:	250,00 zł

Jak wynika z analizy nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych wyliczona z wykresu wartości jednostkowej gruntu do współczynnika zabudowy wartość 1 m² gruntu na poziomie 75 zł jest niższa niż wartość wyliczona na podstawie gruntu niezabudowanego. Taka sytuacja jest typowa w przypadku gruntów o niskim współczynniku zabudowy poniżej 0,1, szczególnie w wypadku gdy stan techniczny zabudowy jest niski. Z reguły grunty te kupowane są po wartości gruntu, natomiast zabudowa stanowi jedynie niewielki dodatek i traktowana jest jako cecha zwiększająca cenę jednostkową gruntu.

W związku z tym, że substancja budowlana znajdująca się na wycenianej nieruchomości jest bardzo zdegradowana i de facto nadaje się do likwidacji lub do generalnej odbudowy. Wycenę oparto na transakcjach gruntu niezabudowanego, a zabudowę potraktowano jako cechę.

Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą jednak odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu. Analiza aktów notarialnych przeprowadzona na szerokim rynku ogólnopolskim upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku położenia nieruchomości w odległości od miast (im mniejsze miasto tym niższe ceny) i ciągów komunikacyjnych (im niższy statut drogi dojazdowej tym niższe ceny jednostkowe). Największy jednak wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma stan techniczny zabudowy, lokalizacja, powierzchnia użytkowa i powierzchnia działki. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

- a) lokalizacja
- b) zabudowa
- c) przeznaczenie w MPZP
- d) powierzchnia działki
- e) dostępność komunikacyjna.
- f) ekspozycja

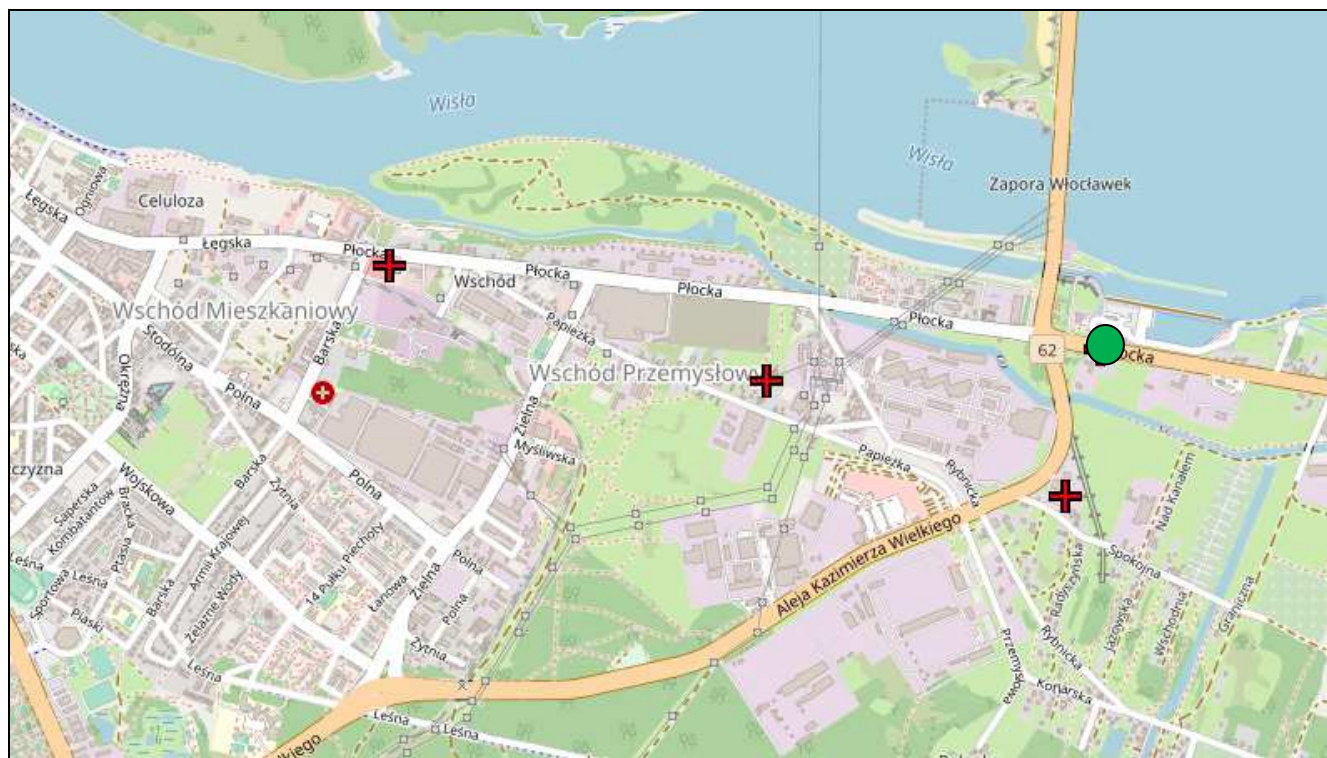
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m² powierzchni fizycznej gruntu, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i eksplozycji.

Zestawienie wyselekcjonowanych transakcji

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Nr działki	Powierzchnia działki	Cena Transakcyjna	Cena 1m ²
12	31.01.2019	WŁOCLAWEK 98	SPOKOJNA 7	1/5	5459	1 245 300,00 zł	228,12 zł
13	26.06.2019	WŁOCLAWEK 104	BARSKA	2/25	9436	1 467 000,00 zł	155,47 zł
14	17.09.2018	WŁOCLAWEK 93	PAPIEŻKA	11/1	1442	158 620,00 zł	110,00 zł
Cena minimalna							110,00 zł
Cena średnia:							164,53 zł
Cena maksymalna:							228,12 zł



Kolorem zielonym zaznaczono lokalizację wycenianej nieruchomości. czerwonymi krzyżykami zaznaczono lokalizacje nieruchomości porównawczych

Nieruchomość 1



Nieruchomość 2



Nieruchomość 3



Wyceniana



Wartość rynkowa 1 m² powierzchni fizycznej gruntu na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (110,00 zł/m² p. u.) i ceną maksymalną (228,12 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C \text{ max} - C \text{ min} = 228,12 \text{ zł/m}^2 - 110,00 \text{ zł/m}^2 = 118,12 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.u.]
1	lokalizacja	25	29,53 zł
2	sposób użytkowania	20	23,62 zł
3	powierzchnia działki	10	11,81 zł
	zabudowa	20	23,62 zł
4	przeznaczenie w MPZP	15	17,72 zł
5	dostępność kom	10	11,81 zł
	razem	100	118,12 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** słaba, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi położenie w obrębie miasta,)
- **ekspozycja:**
 - Bezpośredni widok z drogi głównej bdb
 - Bezpośredni widok z drogi miejskiej db
 - Ograniczony widok z drogi dojazdowej Słaby
- **zabudowa :** bdb – zabudowa o wykorzystania przy zmianie funkcji. Db – zabudowa do modernizacji lub brak zabudowy, słabe – zabudowa do likwidacji
- **Przeznaczenie w MPZP:** BDB – zabudowa usługowa, handlowa, biurowa , DB - przemysłowo usługowa, słaba – brak planu, przemysłowo składowa
- **powierzchnia działki:** mała do 3 000 m², średnia 3 000-6 000 m² duża ponad 6 000 m²
- **dostępność komunikacyjna:** słaba, dobra, bardzo dobra.

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
				A		B		C	
Data transakcji			08.03.2021	2019-01-31		2019-06-26		27-02-2019	
Cena transakcyjna [zł/m ²]				228,12 zł		155,47 zł		110,00 zł	
powierzchnia zabudowy			689,51 do likwidacji lub odbudowy	brak		521 - do likwidacji		brak	
Powierzchnia działki [m ²]			7580	5459		9436		1442	
Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
lokalizacja	25	29,53 zł	db	bdb	-14,77	bdb	-14,77	db	0,00
ekspozycja	20	23,62 zł	słaba	bdb	-23,62	bdb	-23,62	słaby	0,00
powierzchnia działki	10	11,81 zł	duża	średnia	-5,91	duża	0,00	mała	-11,81
zabudowa	20	23,62 zł	db	db	0,00	słaba	11,81	db	0,00
przeznaczenie w MPZP	15	17,72 zł	bdb	bdb	0,00	bdb	0,00	słabe	8,86
dostępność kom	10	11,81 zł	db	bdb	-5,91	bdb	-5,91	słaba	5,91
Suma poprawek	100	118,12 zł			-50,20		-32,48		2,95
Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				177,92		122,99		112,95	
Suma wartości bezwzględnych poprawek				50,20		56,11		26,58	
Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				137,95					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku wraz z działką gruntu

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$W_n = 7\,580 \text{ m}^2 \times 137,95 \text{ zł/m}^2 = 1\,045\,661,00 \text{ zł} \text{ przyjęto } 1\,046\,000 \text{ zł}$$

Analiza wyniku

Wartość wyliczona na podstawie transakcji gruntów niezabudowanych (lub zabudowanych z zabudową do likwidacji) została oszacowana na poziomie 1 950 000 zł co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową (zabudowa murowana 489,51 m²) daje wartość jednostkowa **2 136,83 zł/m² p.u** budynków.

Na podstawie analizy rynku ustalono, że ceny jednostkowe gruntów wraz z zabudową przemysłową wahają się w przedziale

minimalna jednostkowa cena transakcyjna	1 505,88 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna	2 852,58 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna	2 124,39 zł
Delta C	1 346,70 zł

Zatem wartość ta mieści się w przedziale cen rynkowych i oscyluje w pobliżu średniej z przedziału. Można zatem uznać, że wyliczone wartości są wartościami rynkowymi i mają swoje potwierdzenie na rynku.

8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej)

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży wymuszonej największy wpływ ma czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży wymuszonej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 3 – 5 miesięcy. Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej.

Sektor rynku nieruchomości w którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest sektorem średnio dynamicznej sprzedaży co znaczy, że czas niezbędny do zbycia nieruchomości jest dość długi.

Przy określeniu wartości przy szybkiej sprzedaży zastosowano następujące wskaźniki:

T – współczynnik spadku wartości spowodowany skróceniem czasu ekspozycji

T = 1,1	– czas ekspozycji krótki i bardzo krótki
T = 1,0	– czas ekspozycji typowy dla danego rodzaju nieruchomości
T = 0,7-0,9	– czas ekspozycji wydłużony przy zwiększonych nakładach na promocję nieruchomości

K – współczynnik spadku wartości związany z rodzajem nieruchomości:

K = 0,7	– nieruchomości tereny przemysłowe i składowe
K = 0,8	– nieruchomości komercyjne
K = 0,9	– nieruchomości rolne
K = 1,0	– nieruchomości mieszkaniowe,

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times T \times K$$

$$W_{WS} = 1\ 046\ 000\ \text{zł} \times 0,9 \times 0,8 = 753\ 000\ \text{zł}$$

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży likwidacyjnej największy wpływ ma również czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży likwidacyjnej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 1 - 3 miesięcy . Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej i waha się w przedziale około 40-50%

wartości rynkowej . Przy określeniu poziomu wartości przy sprzedaży likwidacyjnej przyjęto współczynnik 0,6

$$W_{LS} = 1\ 195\ 000\ \text{zł} \times 0,6 = 628\ 000\ \text{zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 1/8 o powierzchni: **0,7580 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Włocławek przy ulicy Płocka 154, obręb KM 99/1, gmina Miasto Włocławek, powiat Miasto Włocławek, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1W/00058680/6** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Włocławku, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

1 046 000 zł

słownie: milion czterdzieści sześć tysięcy złotych

W trybie sprzedaży wymuszonej

753 000 zł

słownie: siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

628 000 zł

słownie: sześćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach rynkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości oscyluje w średnich granicach wartości rynkowych. Wartość ta może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom (w tym o podatek VAT), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

11. Załączniki.

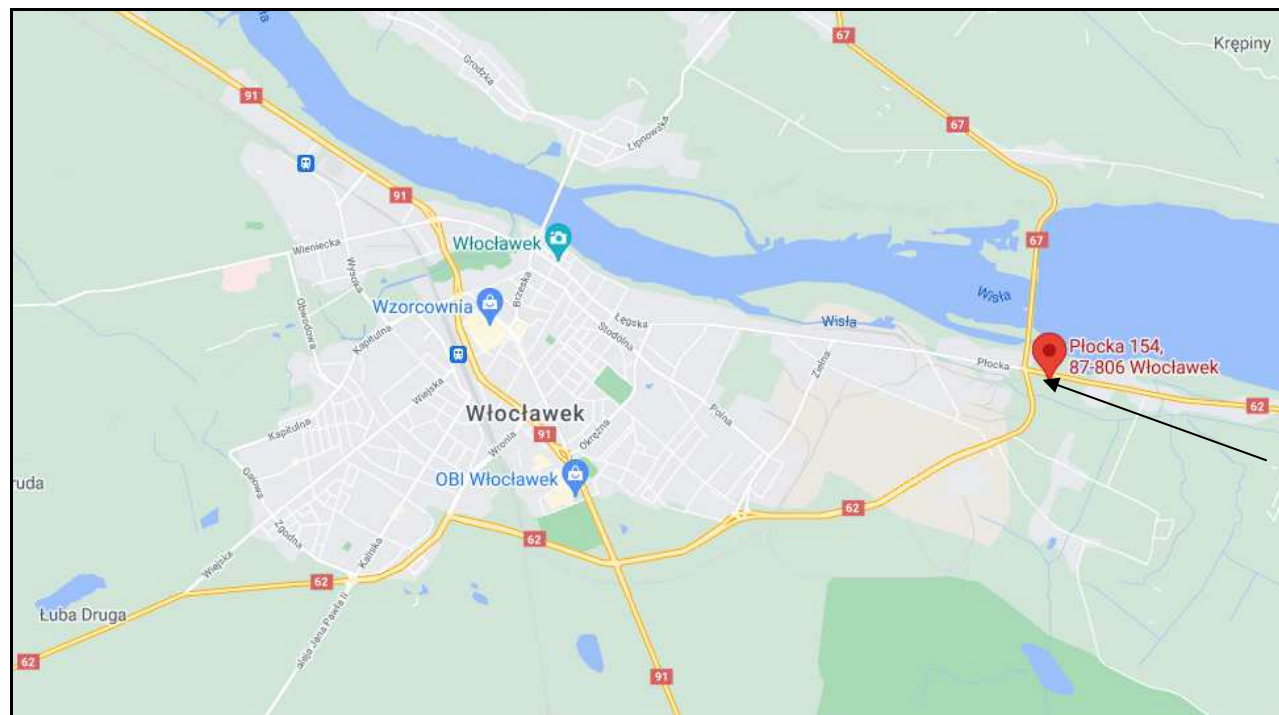
1. Wypis z ewidencji gruntów,
2. Mapa z ewidencji gruntów,
3. Mapa lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Operat zawiera 46 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

MAPA LOKALIZACYJNA



Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości lokalowej stanowiącej współwłasność małżeństwa Jacka Lipińskiego i Iwony Lipińskiej objętej władaniem Syndyka masy upadłościowej

Zestawienie obciążonej nieruchomości

W poniżej tabeli dokonano zastawienia praw (hipotek) obciążających wycenianą nieruchomość. W tabeli podano jej wartość, wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości nieruchomości.

L.P	Nieruchomość objęta księgą wieczystą	Wartość nieruchomości	Udział % składnika	Wartość hipoteki	Wierzyciel hipoteczny
1	WL1W/00058680/6	1 046 000 zł	83,67%	1 161 000,00 zł	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 1 WE WŁOCŁAWKU, WARSZAWA, 01629826300000
				67 663,20 zł	GMINA MIASTO WŁOCŁAWEK, WŁOCŁAWEK, 000597133
				10 181,06 zł	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA
				11 300,56 zł	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA

PREZYDENT MIASTA WŁOCŁAWEK
Zielony Rynek 11/13
87-800 WŁOCŁAWEK
G.EGB.6621.1029.2021

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat : -
Gmina : MIASTO WŁOCŁAWEK
Miejscowość : WŁOCŁAWEK
Jednostka ewidencyjna : 046401_1 MIASTO WŁOCŁAWEK
Obręb : WŁOCŁAWEK KM 99/1

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści (bez danych osobowych)

z dnia: 28.06.2021

Jednostka rejestrowa : G.11

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1/8	PŁOCKA 154	tereny przemysłowe	Ba	0.7580	0.7580	
Id działki: 046401_1.0991.1/8			Rejon statystyczny: 910660			

Razem powierzchnia działek : 0.7580 ha

Słownie : siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 28.06.2021

Sporządził : Radosław Pietrowski

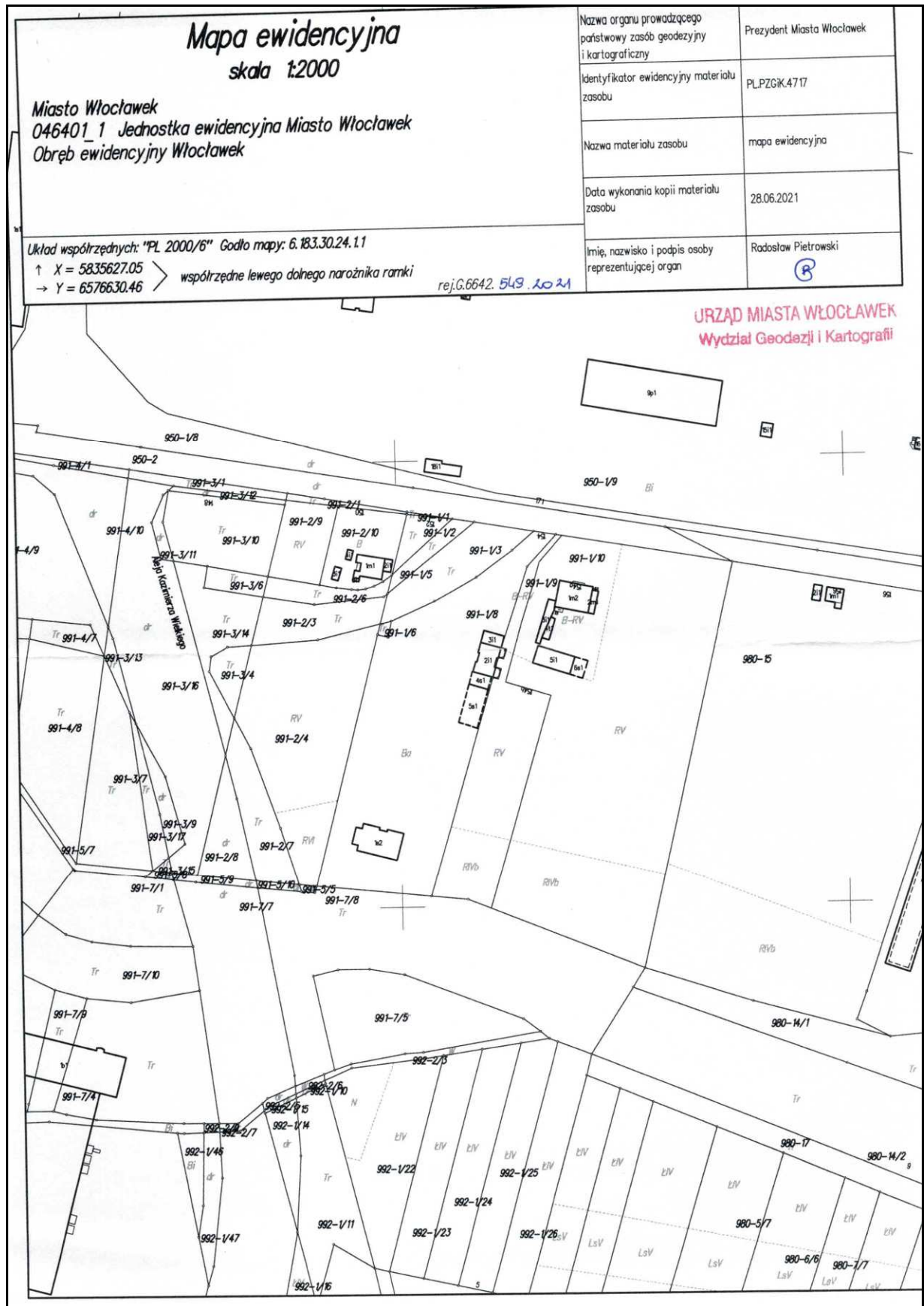
Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski
Inspektor
Wydział Geodezji i Kartografii



(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

1 Okres ubezpieczenia: od 03.08.2021 r. do 02.08.2022 r.

2 Ubezpieczający: JAROSŁAW JEVIK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON

Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL

Telefon: +48566611871

REGON: 870613341

3 Ubezpieczony: JAROSŁAW JEVIK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON

Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL

Telefon: +48566611871

REGON: 870613341

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna
Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia
100 000 EUR | 100 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 418,28 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	418,28
Termin płatności	09.08.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

69 1240 6960 3014 0110 1032 8329
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704

7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkodę wyrządzoną rażącym niedbalstwem.

9 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
6. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej

przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
9. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1021966704/pc:10000350497061/BE20 PIN: 2866

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/21G5_01/20210726.1315/proddppu03-205519238.3/FILE/pc:10000350497061

1/2





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrotu się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doreczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

JAROSŁAW JEWIĄK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 26.07.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

JAROSŁAW JEWIĄK BIURO OBSŁUGI
NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY PZU S.A.
Andrzej Rumiński
87-100 Toruń, ul. Batorego 44
kom. 602-354-867

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1021966704/pc:100000350497061/BE20 PIN: 2866

801 102 102 pzu.pl

2/2

