

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Chodecz
w powiecie wrocławskim, województwie kujawsko- pomorskim.

(obręb 0001 dz. 501/13)

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Ława dnia 15.11.2022r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis przedmiotu wyceny	<ul style="list-style-type: none"> • Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej numer 501/13 o powierzchni gruntu 0,2148 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 miasta Chodecz w powiecie włocławskim, województwie kujawsko- pomorskim. • Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr WL1W/00083110/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku. • Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. • Zgodnie z Uchwałą numer XLIX/248/02 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 26 września 2002 roku w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i gminy Chodecz, przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjna numer 501/13 obręb 0001 miasta Chodecz, leży na terenie częściowo pełniącym funkcję obszarów mieszkaniowo- usługowych o przewadze budownictwa jednorodzinnego, z możliwością wyznaczenia działek dla usług lokalnych uciążliwych (administracja, oświata, handel, gastronomia, rzemiosło, zieleń parkowa, sport o wielkościach parametrach usług lokalnych, tereny komunikacyjne i urządzeń komunikacyjnych- częściowo).
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
Daty istotne dla wyceny	<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r. • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r. • Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r. • Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.
Sposób wyceny	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości	<p>Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">110 000 zł.</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: sto dziesięć tysięcy złotych.</i></p>
Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	<p style="text-align: center;">94 000 zł.</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.</i></p>
Wykonawca operatu	<p>Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzecznawca 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 zabudowanej.....	
5.3.1. Opis zabudowań	
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	
6. Wartość rynkowa, Sposób wyceny.....	16
7. Analiza rynku nieruchomości	21
8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	29
9. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	34
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	35
11. Klauzule i ustalenia końcowe.....	37
12. Wykaz załączników.....	38

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej numer 501/13 o powierzchni gruntu 0,2148 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 miasta Chodecz w powiecie włocławskim, województwie kujawsko-pomorskim.

Nieruchomość posiada Księgę Wieczystą Nr WL1W/00083110/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.

Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

1.1. Zakres wyceny

W opracowaniu niniejszym określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Chodecz, w powiecie włocławskim, 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 Nr WL1W/00083110/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Chodecz.

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

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie protokołu badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00083110/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku.

Treść Księgi Wieczystej

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **501/13**

obręb ewidencyjny: **0001, Miasto Chodecz**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, powiat włocławski, gmina Chodecz, miejscowość Chodecz**

ulica: **Nowa**

sposób korzystania: **BI- inne tereny zabudowane**

przyłączenie (nr KW z której odłączono działkę): **WL1W/00047540/3 0,2148 ha**

obszar całej nieruchomości: **0,2148 ha**

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	UPRAWNIENIA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ PRZEJAZDU I PRZECHODU OBCIĄŻAJĄCEJ DZIAŁKĘ 501/7 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI-TU PRZEPISANO DO ŁĄCZNEGO WSPÓLUPRAWNIENIA Z NIERUCHOMOŚCIĄ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WL1W/00047540/3 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 501/13 O POW. 0,2148 HA.
Lp. 2.	---
Numer prawa	2
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	UPRAWNIENIA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ OBCIĄŻAJĄCEJ DZIAŁKĘ 501/11 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI-TU PRZEPISANO DO ŁĄCZNEGO WSPÓLUPRAWNIENIA Z NIERUCHOMOŚCIĄ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WL1W/00047540/3 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 501/13 O POW. 0,2148 HA.

Dział II – Własność

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,
REGON 91132688300000
wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ ZE STANEM RZECZYWISTYM POWSTAŁE W ZWIĄZKU Z POSTANOWIENIEM SĘDZIEGO KOMISARZA W SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU W SPRAWIE V GRS 3/19 Z DNIA 15 CZERWCA 2020R. STWIERDZAJĄCYM NIEDOPUSZCZALNOŚĆ WPISU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ W WYSOKOŚCI 407 380,21 ZŁ. USTANOWIONEJ NA RZECZ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE WPISANEJ W DNIU 11 MAJA 2020R. NA WNIOSEK Z 3 MARCA 2020R.
Lp. 2.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WE WŁOCLAWKU NR KRS 0000149754 I USTANOWIENIE SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI - DOBIES GREINDA MUST RESTRUKTURYZACJE SP. Z O.O. W TORUNIU NR KRS 0000800890, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI GBW SP. Z O.O. WE WŁOCLAWKU - SYGN. AKT V GU 484/21 Z DNIA 21 LUTEGO 2022R.

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	199972,24 (STO DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT DWA 24/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES : 05/2019-06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	407380,21 (CZTERYSTA SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT 21/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES : 06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

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

- jednostka ewidencyjna: **041806_4 Chodecz- Miasto**
- powiat: **włocławski**
- obręb: **0001 Miasto Chodecz**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.88**

- nr działki: **501/13**
- ark:
- położenie działki: **Nowa**
- powierzchnia: **0,2148 ha**
- oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. - **Bi inne tereny zabudowane 0,2148 ha,**
- nr KW i inny dokument własności: **WL1W/00083110/4**

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

- jednostka ewidencyjna: **041806_4 Chodecz- Miasto**
- powiat: **włocławski**
- obręb: **0001 Miasto Chodecz**
- nr jednostki Rejestrowej: **KB.88**

- numer ewidencyjny: **501/12;4**
- działka: **501/13**
- adres: **Nowa**
- funkcja: **pozostałe budynki niemieszkalne**
- liczba kondygnacji: **1/0**
- pow zabudowy: **40,00 m²**
- rok budowy: **1976**
- nr KW lub inny dok. wł.: **WL1W/00083110/4**

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. 30 czerwca 2020 województwo liczyło około 2 mln mieszkańców. Urzędy i jednostki szczebla wojewódzkiego zostały rozdzielone pomiędzy dwa główne miasta regionu. Siedziba wojewody oraz większości urzędów administracji państwowej została ustanowiona w Bydgoszczy, natomiast siedziba sejmiku województwa oraz organów administracji samorządowej w Toruniu.

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

Na terenie województwa są 52 miasta, w których mieszka 59% mieszkańców regionu. Największym miastem jest Bydgoszcz skupiająca 17% ludności regionu, w tym 29% ludności miejskiej. Następnie Toruń (10% ludności regionu), Włocławek, Grudziądz i Inowrocław.

Grupę miast średniej wielkości tworzy 16 ośrodków liczących od 10 do 30 tys. mieszkańców. Pod względem wielkości wyróżniają się tu: Brodnica, Świecie i Chełmno. Pozostałe miasta pełnią funkcję ośrodków centralnych o znaczeniu ponadlokalnym. Grupę miast małych tworzy 30 ośrodków. Są one bardzo zróżnicowane, znajdują się wśród nich zarówno miasta o funkcjach miast średnich, jak też bardzo małe miasteczka, liczące poniżej 3 tys. mieszkańców.

Powiat włocławski- powiat w Polsce (we wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Włocławek. Największym miastem jest Brześć Kujawski.

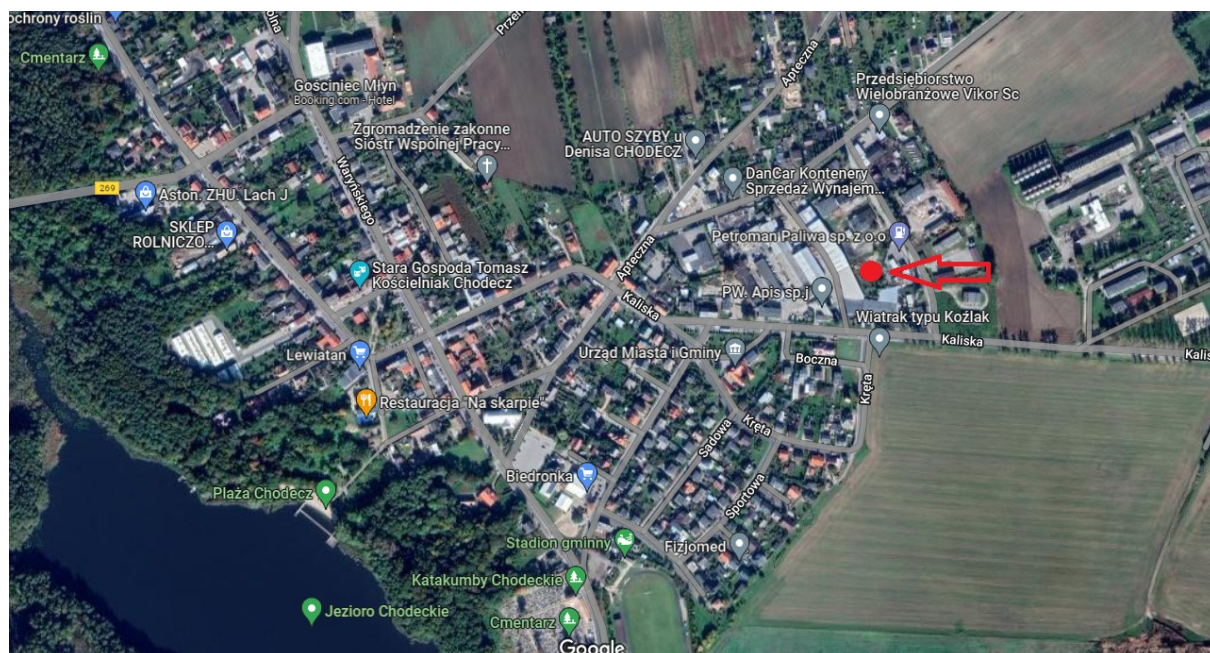
W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Kowal
- gminy miejsko-wiejskie: Brześć Kujawski, Chodecz, Izbica Kujawska, Lubień Kujawski, Lubraniec
- gminy wiejskie: Baruchowo, Boniewo, Chocień, Fabianki, Kowal, Lubanie, Włocławek
- miasta: Kowal, Brześć Kujawski, Chodecz, Izbica Kujawska, Lubień Kujawski, Lubraniec

Miasto Chodecz – miasto w Polsce położone w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie włocławskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Chodecz.

Miasto Chodecz leży na Pojezierzu Kujawskim, w obrębie Wysoczyzny Kujawskiej. Chodecz uzyskał lokację miejską w 1442 roku, zdegradowany po 1800 roku, ponowne nadanie praw miejskich w 1822 roku, degradacja w 1870 roku, nadanie praw miejskich w 1921 roku. W latach 1975– 1998 miasto administracyjnie należało do województwa włocławskiego. W czasie okupacji hitlerowskiej miasto nosiło nazwę Godetz. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. Chodecz liczył 1852 mieszkańców.

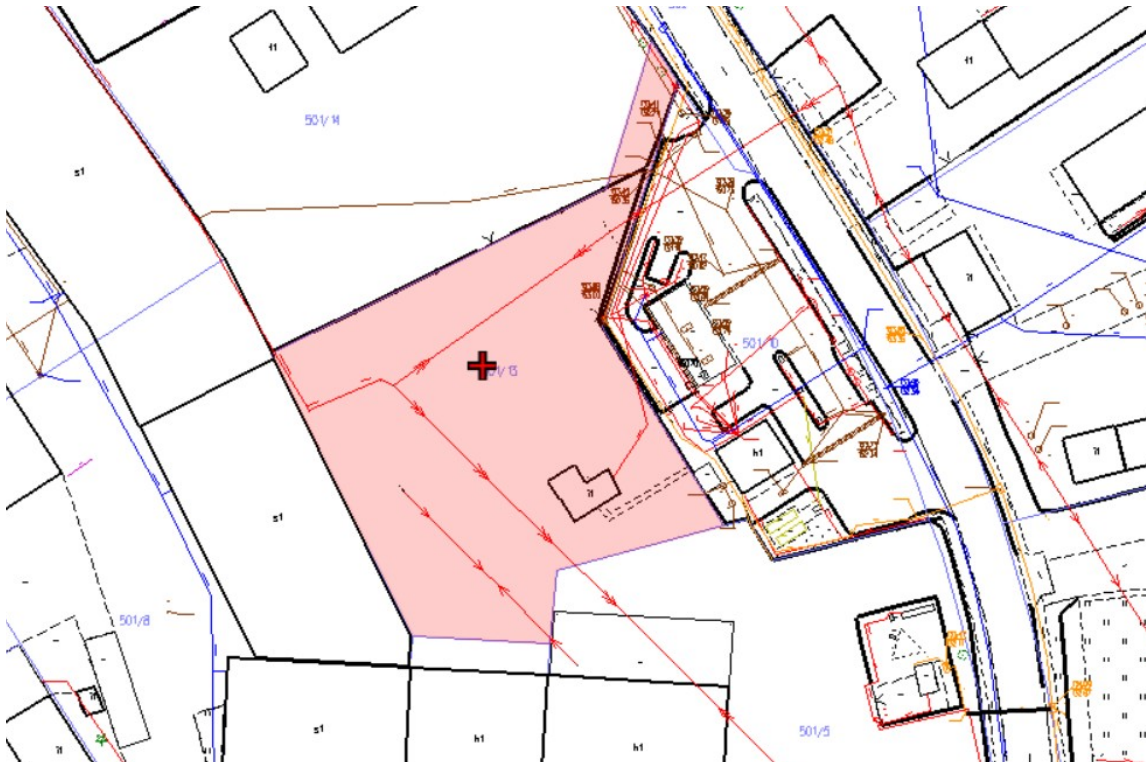
Prywatne miasto szlacheckie lokowane w 1442 roku położone było w XVI wieku w województwie brzeskokujawskim. Miasto prywatne Królestwa Kongresowego, położone było w 1827 roku w powiecie kowalskim, obwodzie kujawskim województwa mazowieckiego.



źródło: mapy google

Opis Grunt

działka ewidencyjna numer działka ew. nr 501/13 obr. 0001 miasto Chodecz



Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wschodniej części miejscowości Chodecz w powiecie włocławskim i składa się z działki ewidencyjnej numer 501/13 o powierzchni gruntu 0,2148 ha.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem o powierzchni zabudowy 40,00 m² wybudowanym w technologii tradycyjnej w 1976 roku. Budynek ten charakteryzuje się bardzo złym stanem technicznym – grozi zawaleniem. W związku ze stanem technicznym budynku, przedmiotowa nieruchomość została przyjęta do wyceny jako nieruchomość gruntowa niezabudowana.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, stanowiącej działkę ewidencyjną numer 502.

Kształt nieruchomości korzystny, nieregularny. Teren umiarkowanie płaski, ogrodzony płotem z siatki stalowej na słupach stalowych. Brama wjazdowa metalowa. Całość zagospodarowana, zaniedbana, w części porośnięta zielenią niską, krzewami oraz drzewami, w części utwardzona płytami betonowymi żelbetowymi.

Nieruchomość uzbrojona w przyłącze elektroenergetyczne. W sąsiedztwie znajduje się uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjną obsługujące istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowa i handlowo-usługowa w tym stacja paliw.

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą numer XLIX/248/02 rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 26 września 2002 roku w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i gminy Chodecz, przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną numer 501/13 obręb 0001 miasta Chodecz, leży na terenie częściowo pełniącym funkcję obszarów mieszkaniowo- usługowych o przeznaczeniu budownictwa jednorodzinnego, z możliwością wyznaczenia działek dla usług lokalnych uciążliwych (administracja, oświata, handel, gastronomia, rzemiosło, zieleń parkowa, sport o wielkościach parametrach usług lokalnych, tereny komunikacyjne i urządzeń komunikacyjnych- częściowo).

6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

Wartość rynkowa

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

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

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

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

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

Sposób wyceny

Podejście, metoda i technika wyceny

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

Sposób wyceny

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

Podejście porównawcze , metodę porównywania parami.

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

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

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

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

Procedura szacowania metodą porównywania parami wymaga wykonania następujących czynności:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7. Analiza rynku nieruchomości

Ogólna Sytuacja Gospodarcza w Polsce

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

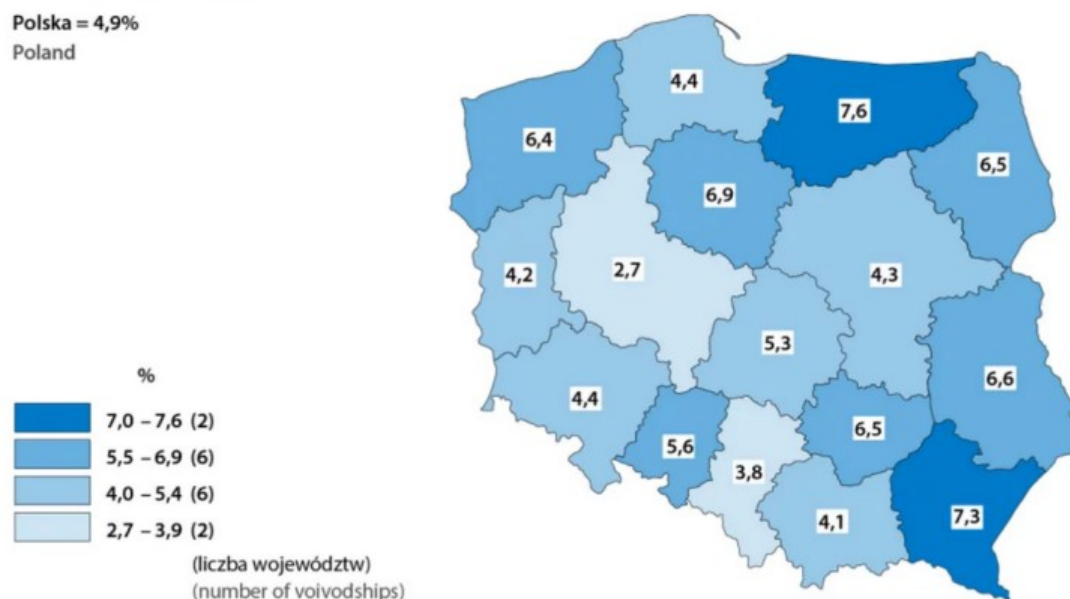
W rejestrach urzędów pracy na koniec czerwca było zapisanych 818 tys. bezrobotnych. W miesiąc ubyło ponad 32 tys. osób. To oznacza, że stopa bezrobocia spadła do 4,9 proc. To najniższy poziom od ponad trzech dekad. Stopa bezrobocia w województwach kształtowała się w granicach od 2,7 proc. w wielkopolskim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

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

Stopa bezrobocia rejestrowanego stan w końcu czerwca 2022 r.

Registered unemployment rate
as of the end of June 2022

Polska = 4,9%
Poland



Bezrobocie w poszczególnych województwach w czerwcu 2022 r.

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

Purchasing Managers' Index Polska (Polska)

44,40 pkt -4,10 pkt

VI 2022



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

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

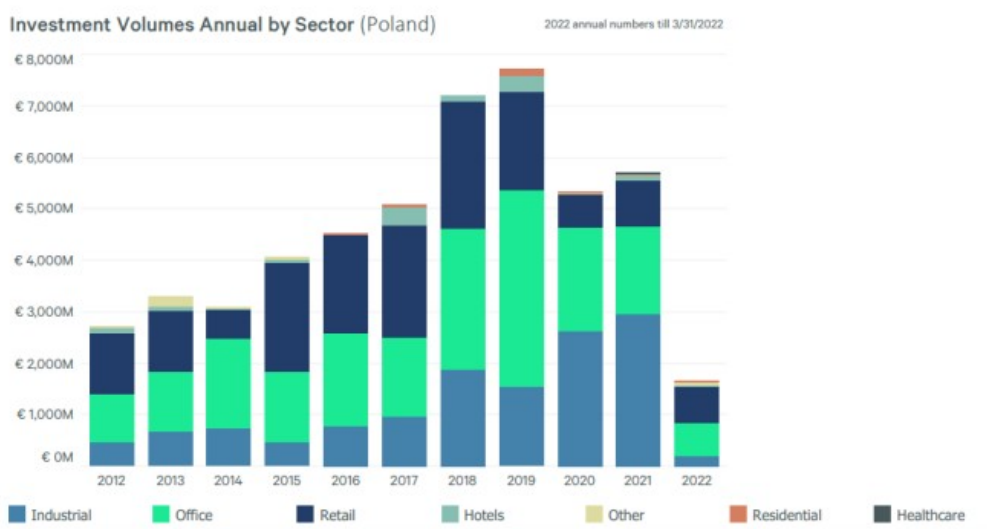
Sektor inwestycyjny w Polsce

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

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

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

FIGURES | INVESTMENT | Q1 2022



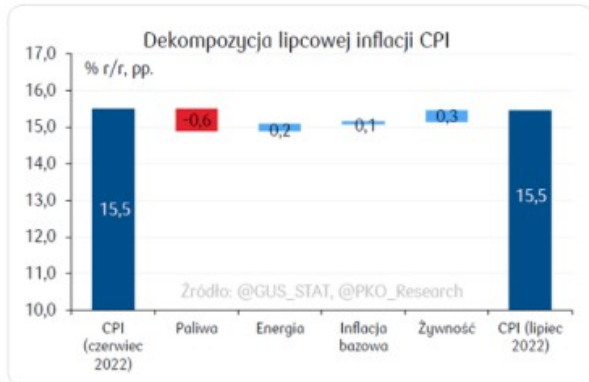
Inflacja w Polsce

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

PKO Research
@PKO_Research · Obserwuj



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



10:41 AM · 29 lip 2022

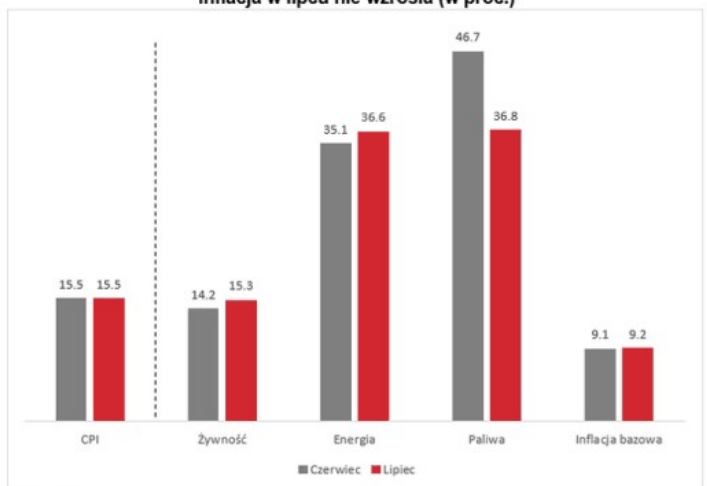


Warto też zauważyć, że inflacja stanęła w miejscu głównie przez taniejące ostatnio paliwa, ale również inflacja bazowa, czyli ta liczona z pominięciem paliw i żywności wyraźnie hamuje i rośnie coraz wolniej.

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

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

Inflacja w lipcu nie wzrosła (w proc.)



Źródło: GUS.

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

Sytuacja Gospodarcza w powiecie włocławskim

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

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

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

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

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

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

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

Analiza dla rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo- usługowe.
- obszar rynku – miasto Chodecz, powiat włocławski, województwo kujawsko-pomorskie.
- na potrzeby wyceny przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych w okresie 24 miesięcy wstecz od daty wyceny nieruchomości. Do obliczeń wykorzystano ceny transakcyjne zawarte w okresie od listopada 2020 r.- do grudnia 2021 r.
- jako jednostkę porównawczą do obliczeń przyjęto 1m² powierzchni gruntu.

Przeprowadzono analizę transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości podobnych gruntowych niezabudowanych. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Wyeliminowano nieruchomości, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Odrzucono również te, których wartości odbiegały znacząco od cen średnich.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo- usługowe o przewadze budownictwa jednorodzinnego z możliwością wyznaczenia działek pod usługi lokalowych uciążliwych z uciążliwością mieszczącą się w granicach władania w miejscowości Chodecz jest rynkiem słabo rozwiniętym. W badanym czasie odnotowano niewiele transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Analizowane nieruchomości posiadały różną wielkość (powierzchnie), wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz dostępność komunikacyjną. Wszystkie nieruchomości były niezabudowane.

Zauważano, że najczęściej kupowane są nieruchomości o powierzchni gruntu do 0,1000 ha. Na lokalnym rynku jest mało gruntów o większej powierzchni, na które też jest zapotrzebowanie.

Stwierdzono umiarkowane zróżnicowanie cen transakcyjnych. Analizując rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową podobnych do nieruchomości bazowej stwierdzono, że ceny transakcyjne takich nieruchomości wahały się w przedziale od 31,75 zł./m² powierzchni gruntu do 60,68 zł./m² powierzchni gruntu.

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

- lokalizacji ogólnej nieruchomości,
- powierzchni działki,
- wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- dojazdu do nieruchomości.

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

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości

Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości gruntowej 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 ogólna nieruchomości	bardzo dobra	nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położone w spokojnej i atrakcyjnej okolicy
		dobra	nieruchomość położona przy zabudowie produkcyjnej, magazynowej i usługowej, przy ulicach o dużym natężeniu ruchu
2.	Powierzchnia działki	duża	powyżej 0,1000 ha
		średnia	poniżej 0,9999 ha
3.	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną	duża	E, W, K – wykonane przyłącza, lub część przyłączy
		średnia	sieć w drodze, do której przylega działka
4.	Dojazd do nieruchomości	korzystny	nieruchomość usytuowana przy drodze o nawierzchni asfaltowej, drodze utwardzonej kostką brukową, położone przy drogach głównych
		średnio korzystny	nieruchomość usytuowana przy drodze gruntowej, dojazd poprzez służebność

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

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

$$C_{\min} = 31,75 \text{ zł./ m}^2$$

$$C_{\max} = 60,68 \text{ zł./ m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 28,93 \text{ zł./ m}^2$$

Wagi rynkowe oraz zakresy kwotowe poprawek:

Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy
Lokalizacja ogólna (<i>b. dobra, dobra</i>)	40	0- 11,57
Powierzchnia działki (<i>średnia, mała</i>)	30	0- 8,68
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną (<i>korzystne, średnio korzystne</i>)	20	0- 5,79
Dojazd do nieruchomości (<i>korzystny, średnio korzystny</i>)	10	0- 2,89
	Razem	28,93

Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Lp.	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia działki	Wyposażenie w inf. techniczną	Dojazd do nieruchomości
Nieruchomość wyceniana	<i>dobra</i>	<i>duża</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystny</i>
1	b. dobra	średnia	średnio korzystne	korzystny
2	dobra	średnia	średnio korzystna	średnio korzystna
3	b. dobra	średnia	korzystna	korzystna
4	b. dobra	średnia	korzystna	średnio korzystna
5	b. dobra	średnia	korzystna	średnio korzystna
6	b. dobra	średnia	średnio korzystna	średnio korzystna

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i wybranych nieruchomości porównawczych.

Lp.	Lokalizacja ogólna	Powierzchnia działki	Wyposażenie w inf. techniczną	Dojazd do nieruchomości
Nieruchomość wyceniana	<i>dobra</i>	<i>duża</i>	<i>korzystne</i>	<i>korzystny</i>
2	dobra	średnia	średnio korzystna	średnio korzystna
3	b. dobra	średnia	korzystna	korzystna
6	b. dobra	średnia	średnio korzystna	średnio korzystna

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni gruntu 0,0824 ha, położona w miejscowości Chodecz przy ulicy Przejazd, w województwie kujawsko- pomorskim, wśród zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd drogą średnio korzystną. Nieruchomość nie posiada infrastruktury technicznej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem 35UT, G i MN.

Data transakcji 16.09.2021r. za kwotę 30 000,00 zł.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni gruntu 0,0756 ha, położona w miejscowości Chodecz przy ulicy Aptecznej, w województwie kujawsko- pomorskim, wśród zabudowy mieszkaniowej. Dojazd drogą korzystną. Nieruchomość posiada infrastrukturę techniczną niepełną. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo- usługową o przewadze budownictwa jednorodzinnego z możliwością wyznaczenia działek dla usług lokalnych uciążliwych z uciążliwością mieszczącą się w granicach władania.

Data transakcji 06.04.2021r. za kwotę 24 000,00 zł.

Nieruchomość nr 6

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni gruntu 0,0736 ha, położona w miejscowości Chodecz przy ulicy Złotej, w województwie kujawsko- pomorskim, wśród zabudowy mieszkaniowej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd drogą średnio korzystną. Nieruchomość nie posiada infrastruktury technicznej. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo- usługową o przewadze budownictwa jednorodzinnego z możliwością wyznaczenia działek dla usług lokalnych uciążliwych z uciążliwością mieszczącą się w granicach władania.

Data transakcji 27.11.2020r. za kwotę 36 000,00 zł.

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Porównanie wycenianej nieruchomości gruntowej z nieruchomościami porównawczymi:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy poprawek [zł./m ²]	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 6
1.	Lokalizacja ogólna	40	0- 11,57	0,00	-11,57	-11,57
2.	Powierzchnia działki	30	0- 8,68	+8,68	+8,68	+8,68
3.	Wyposażenie w inf. techniczną	20	0- 5,79	+5,79	0,00	+5,79
4.	Dojazd do nieruchomości	10	0- 2,89	+2,89	0,00	+2,89
Suma poprawek [zł./m ²]			28,93	+17,36	-2,89	+5,79
Wartość 1 m ² nieruchomości z transakcji				53,57	31,75	48,91
Wartość 1 m ² nieruchomości po poprawkach				70,93	28,86	54,70
Wartość 1 m ² nieruchomości wycenianej $W_{1m^2} = (x_1 + x_2 + x_3) \setminus 3$				154,49 / 3 = 51,50		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej numer 501/13 położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 miasta Chodecz, wynosi:

$$W_N = W_{\text{sr}} \times \text{powierzchnia użytkowa w m}^2$$

$$W_N = 51,40 \text{ zł./ m}^2 \times 2148 \text{ m}^2 = 110\,407,20 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 110 000 zł.
słownie: sto dziesięć tysięcy złotych.

9. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

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

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

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

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

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

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

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

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{WSI} = 110\ 000\ \text{zł.} * 0,85 = 93\ 500,00\ \text{zł.}$$

Przyjęto: 94 000 zł.

Słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.

10. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartości rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 501/13 o powierzchni gruntu 0,2148 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0001 miasta Chodecz w powiecie włocławskim, województwie kujawsko-pomorskim, określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynosi:

110 000 zł.

słownie: sto dziesięć tysięcy złotych.

Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości, przyjmując założenie, iż będzie ona sprzedawana według aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu założeń transakcji rynkowej wymienionych w procedurze szacowania. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do uzyskania na dzień wyceny w obrocie wolnorynkowym i może być podstawą do ustalenia ceny sprzedaży.

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

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

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

11. Klauzule i ustalenia końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 15.11.2022 r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej nr WL1W/00083110/4.
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

12. 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 Księgi Wieczystej,
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Uproszczony Wrys z Rejestrów Gruntów,
6. Mapa ewidencyjna,
7. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 1

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych
– zabudowane nieruchomości gruntowe

Lp	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m ²]	Wyposażenie w inf. techniczną	Dojazd do nieruchomości	Cena transakcyjna [zł]	Cena za 1m ²
1	22.12.2021	Chodecz ul. Bukowa	824	średnio korzystne	korzystny	50 000	60,68
2	16.09.2021	Chodecz ul. Przejazd	560	średnio korzystna	średnio korzystna	30 000	53,57
3	06.04.2021	Chodecz ul. Apteczna	756	korzystna	korzystna	24 000	31,75
4	10.02.2021	Chodecz ul. Złota	737	korzystna	średnio korzystna	36 500	49,53
5	10.02.2021	Chodecz ul. Złota	736	korzystna	średnio korzystna	36 500	49,59
6	27.11.2020	Chodecz ul. Złota	736	średnio korzystna	średnio korzystna	36 000	48,91

Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00083110/4

Dnia 21.10.2022r. przeprowadzono badanie Księgi Wieczystej Nr WL1W/00083110/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku, dla nieruchomości położonej w miejscowości Chodecz.

Treść Księgi Wieczystej**Dział I – Oznaczenie nieruchomości***Działki ewidencyjne*

numer działki: **501/13**

obręb ewidencyjny: **0001, Miasto Chodecz**

położenie: **województwo kujawsko- pomorskie, powiat włocławski, gmina Chodecz, miejscowość Chodecz**

ulica: **Nowa**

sposób korzystania: **BI- inne tereny zabudowane**

przyłączenie (nr KW z której odłączono działkę): **WL1W/00047540/3 0,2148 ha**

obszar całej nieruchomości: **0,2148 ha**

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością**Spis praw związanych z własnością**

Spis praw związanych z własnością	
Lp. 1.	---
Numer prawa	1
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	UPRAWNIENIA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ PRZEJAZDU I PRZECHODU OBCIĄŻAJĄCEJ DZIAŁKĘ 501/7 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI-TU PRZEPISANO DO ŁĄCZNEGO WSPÓLUPRAWNIENIA Z NIERUCHOMOŚCIĄ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WL1W/00047540/3 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 501/13 O POW. 0,2148 HA.
Lp. 2.	---
Numer prawa	2
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Treść prawa	UPRAWNIENIA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ OBCIĄŻAJĄCEJ DZIAŁKĘ 501/11 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEJ TEJ NIERUCHOMOŚCI-TU PRZEPISANO DO ŁĄCZNEGO WSPÓLUPRAWNIENIA Z NIERUCHOMOŚCIĄ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WL1W/00047540/3 W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁKI NR 501/13 O POW. 0,2148 HA.

Dział II – Własność

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz,
REGON 91132688300000
wielkość udziału: 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ ZE STANEM RZECZYWISTYM POWSTAŁE W ZWIĄZKU Z POSTANOWIENIEM SĄDZIEGO KOMISARZA W SĄDZIE REJONOWYM W TORUNIU W SPRAWIE V GRS 3/19 Z DNIA 15 CZERWCA 2020R. STWIERDZAJĄCYM NIEDOPUSZCZALNOŚĆ WPISU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ W WYSOKOŚCI 407 380,21 ZŁ. USTANOWIONEJ NA RZECZ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE WPISANEJ W DNIU 11 MAJA 2020R. NA WNIOSEK Z 3 MARCA 2020R.
Lp. 2.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WE WŁOCLAWKU NR KRS 0000149754 I USTANOWIENIE SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI - DOBIES GREEDA MUST RESTRUKTURYZACJE SP. Z O.O. W TORUNIU NR KRS 0000800890, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI GBW SP. Z O.O. WE WŁOCLAWKU - SYGN. AKT V GU 484/21 Z DNIA 21 LUTEGO 2022R.

Dział IV – Hipoteki

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	199972,24 (STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDZEMDZIESIĄT DWA 24/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1. 1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES : 05/2019-06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	407380,21 (CZTERYSTA SIEDZEM TYSIĘCY TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT 21/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1. 1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES : 06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA

**Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Chodecz**

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą numer XLIX/248/02 Rady Miasta i Gminy Chodecz z dnia 26 września 2002 roku w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i gminy Chodecz, przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną numer 501/13 obręb 0001 miasta Chodecz, leży na terenie częściowo pełniącym funkcję obszarów mieszkaniowo- usługowych o przewadze budownictwa jednorodzinnego, z możliwością wyznaczenia działek dla usług lokalnych uciążliwych (administracja, oświata, handel, gastronomia, rzemiosło, zieleń parkowa, sport o wielkościach parametrach usług lokalnych, tereny komunikacyjne i urządzeń komunikacyjnych- częściowo).

Badanie przeprowadziła: