

OPERAT SZACUNKOWY

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

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

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Ława dnia 15.11.2022r.





MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIENŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)

Karolina Maria Kościuszkę c. Tadeusza

otrzymała uprawnienia zawodowe
w zakresie szacowania nieruchomości

Nr 7313

uzyskując tytuł

rzeczoznawcy majątkowego

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie
określenia wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z nieruchomością



MINISTER

z up. Artur Soboń
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 29 czerwca 2018 r.

**POTWIERDZENIE ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
DO POLISY NR 1032554682**



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej na dzień 25.07.2022 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 25.07.2022 r. do 24.07.2023 r.					
2	Ubezpieczający: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCIUSZKO Adres siedziby: STRADOMNO 91, 14-200 IŁAWA E-mail: karolinakosciuszko@wp.pl	REGON: 365568367 Telefon: +48691319479				
3	Ubezpieczony: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCIUSZKO Adres siedziby: STRADOMNO 91, 14-200 IŁAWA E-mail: karolinakosciuszko@wp.pl	REGON: 365568367 Telefon: +48691319479				
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego						
		Suma gwarancyjna				
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR				
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 Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		Suma gwarancyjna: 2 000 PLN				
Składka łączna: 174,85 PLN						
5	<table border="1"><thead><tr><th>Termin płatności</th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>174,85</td></tr></tbody></table>	Termin płatności	Jednorazowo	Kwota w PLN	174,85	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 94 1240 6960 3014 0110 2135 2802 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1032554682
Termin płatności	Jednorazowo					
Kwota w PLN	174,85					

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 on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem. Klauzula dodatkowych kosztów prawnych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.	

DSP/O/PZP/pc:100000422038898

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane 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) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie 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;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU 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 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
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,

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 ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, 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 jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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 doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego 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 doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Data wystawienia: 19.07.2022 r.

Oświadczenie ubezpieczającego: Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.



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)

Wyciąg z operatu szacunkowego

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



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny.....	7
1.1. zakres wyceny.....	
2. Cel wyceny	7
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	7
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	
3.2. Podstawy materialno – prawne	
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
5.1. Stan prawny.....	
5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków.....	
5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	
5.3.1. Opis zabudowań	
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	
6. Wartość rynkowa, Sposób wyceny.....	22
7. Analiza rynku nieruchomości	26
8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	35
9. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	40
10. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	41
11. Klauzule i ustalenia końcowe.....	42
12. Wykaz załączników.....	43

1. Przedmiot i zakres wyceny

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

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

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

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

1.1. Zakres wyceny

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

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

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

3.2. Podstawy materialno – prawne

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

3.3. Źródła danych merytorycznych

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

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

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

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

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

Treść Księgi Wieczystej

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: **11**

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

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

ulica: Płocka 166

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: **12**

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

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

ulica: Płocka 164

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: **13**

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

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

ulica: Płocka 162

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

numer działki: **14**

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

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

ulica: Płocka 160

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

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

Budynki

Lp. 1.

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

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

liczba kondygnacji: **2,0**

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

odrębność: **TAK**

Komentarz do migracji

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

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

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

Dział II – Własność

Właściciele:

Skarb Państwa

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

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

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

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

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

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

Dział IV – Hipoteki

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

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WYKREŚLONO Z URZĘDU JAKO BEZPRZEDMIOTOWY.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	
Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	Lp. 1.	ROSZCZENIE MBANKU SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, ODDZIAŁ KORPORACYJNY TORUŃ O PRZENIESIENIE HIPOTEKI W KWOCIE 7.500.000,00ZŁ WPISANEJ POD NR 12 NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO WYGAŚNIĘCIU HIPOTEKI W KWOCIE 2.850.000,00ZŁ

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów i Budynków

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Opis przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Okolice miasta

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

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

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



źródło: mapy google

Opis Grunt

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



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

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

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

- parkingi (72 miejsca postojowe) oraz dojścia i dojazdy: 7220,00 m²
- utwardzone place magazynowe: 8770,00 m²

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

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

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

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

Najkorzystniejszy sposób użytkowania

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

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

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

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

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

Opis zabudowań

1. Budynek biurowo- administracyjny

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

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

Podstawowe dane gabarytowe:

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

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

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

Opis konstrukcyjny budynku:

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

Wykończenie wnętrza:

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

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

2. Budynek hali produkcyjno- magazynowej

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

Powierzchnie użytkowe poszczególnych części (na podstawie obmiaru):

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

Opis konstrukcyjny budynku:

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

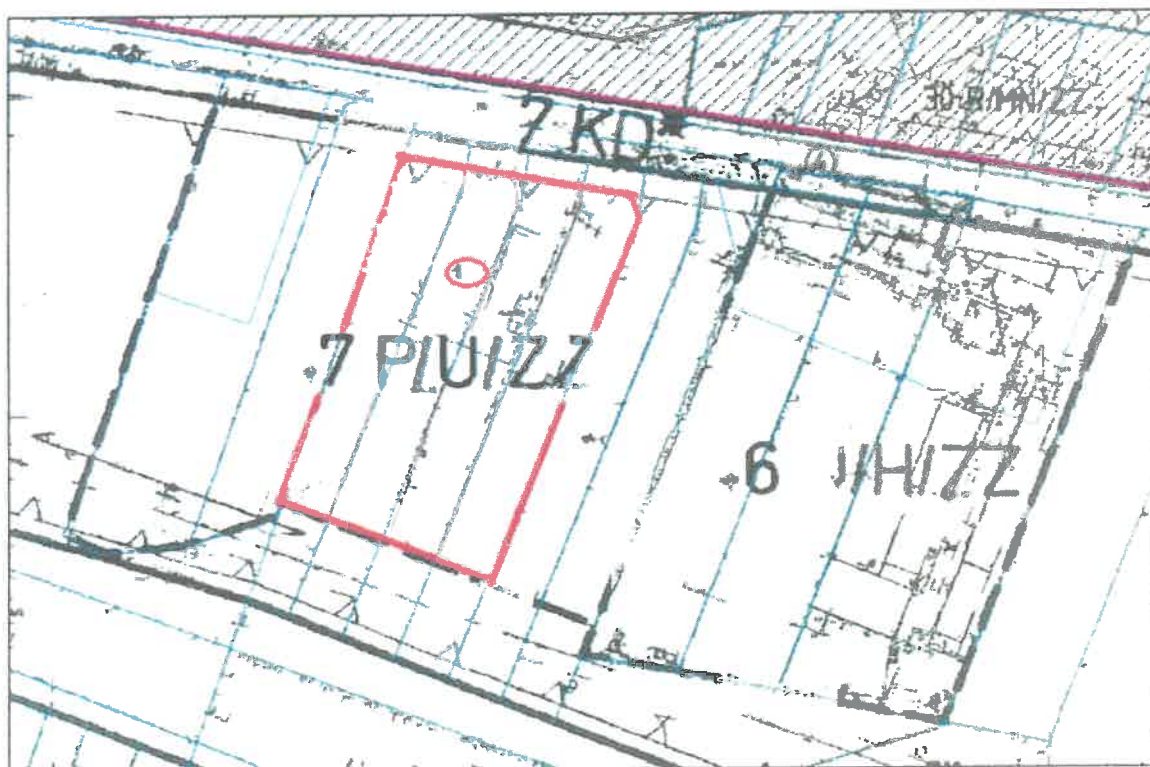
Budynek wyposażony jest w instalację:

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

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

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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



6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

Wartość rynkowa

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

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

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

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

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

Sposób wyceny

Podejście, metoda i technika wyceny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów:

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

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

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

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

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

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest według wzoru:

$$V = DN / RN$$

gdzie:

V - wartość rynkowa nieruchomości,

DN – roczny efektywny dochód netto z nieruchomości,

RN – stopa kapitalizacji netto.

7. Analiza rynku nieruchomości

Ogólna Sytuacja Gospodarcza w Polsce

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

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

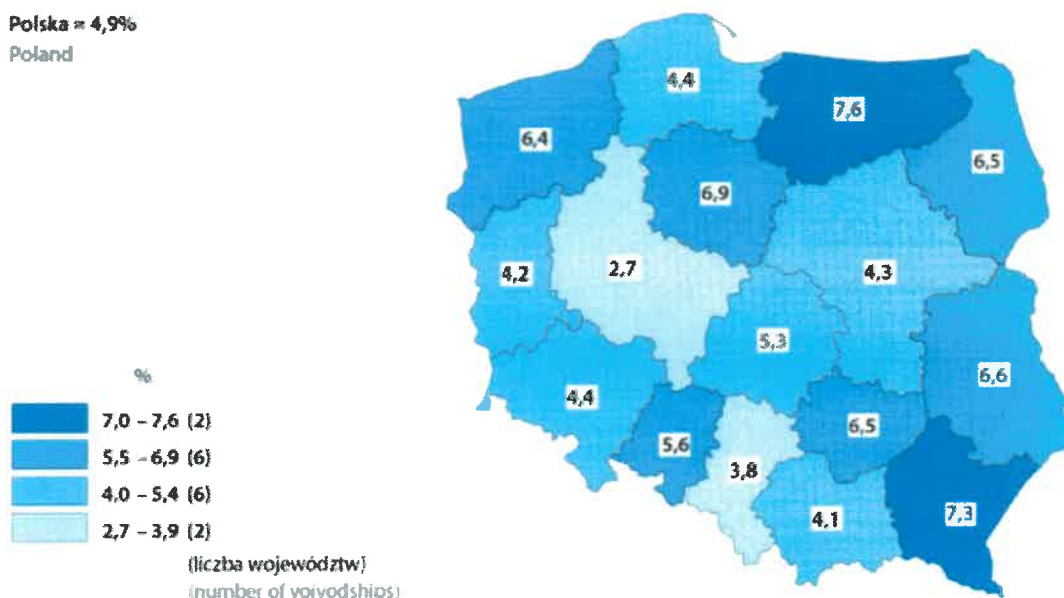
Bezrobocie w Polsce spada niemal nieprzerwanie od lutego 2021 r. Wtedy osiągnęło koronakryzysowy szczyt na poziomie 6,5 proc. Dokładnie rok temu wynosiło 5,9 proc., a na początku tego roku statystyki wskazywały na 5,5 proc.

Stopa bezrobocia rejestrowanego stan w końcu czerwca 2022 r.

Registered unemployment rate
as of the end of June 2022

Polska = 4,9%

Poland

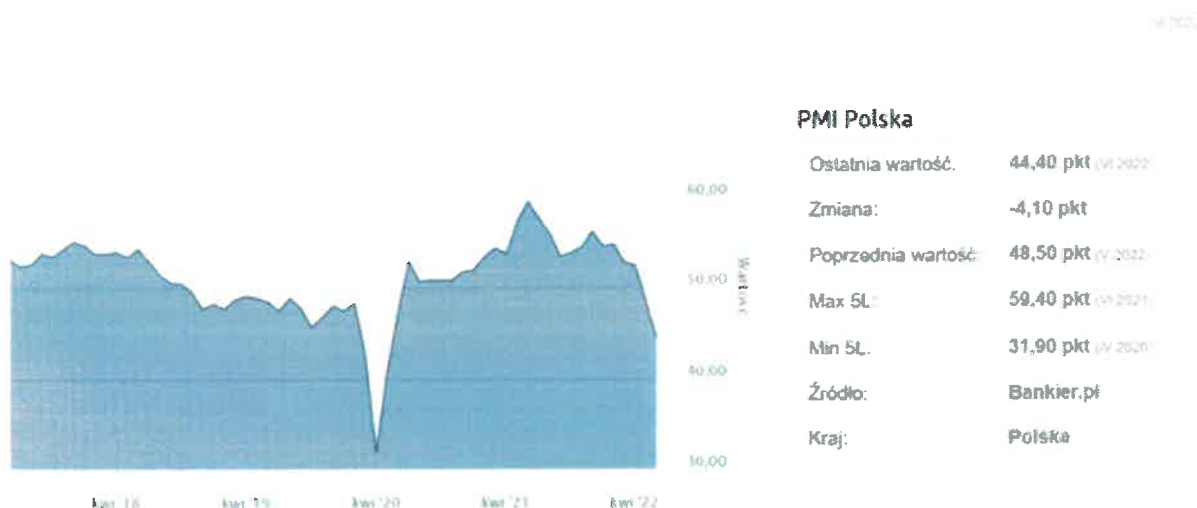


Bezrobocie w poszczególnych województwach w czerwcu 2022 r.

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

Purchasing Managers' Index Polska (Polska)

44,40 pkt **-4,10 pkt**



„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.

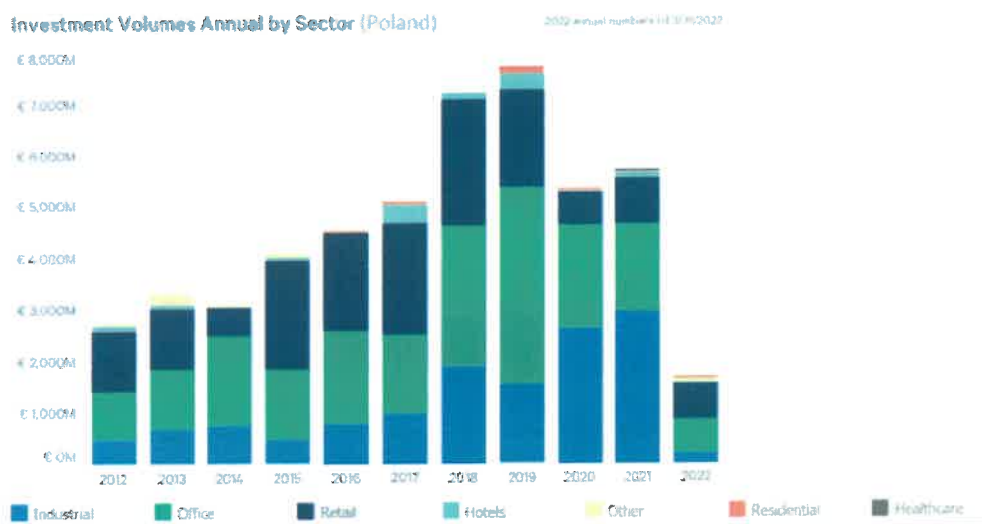
Sektor inwestycyjny w Polsce

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

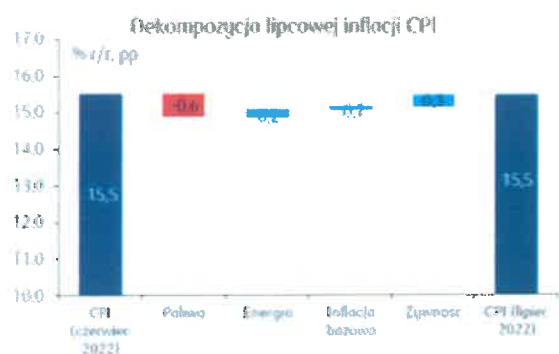


Inflacja w Polsce

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.



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



10:41 AM - 29 lip 2022

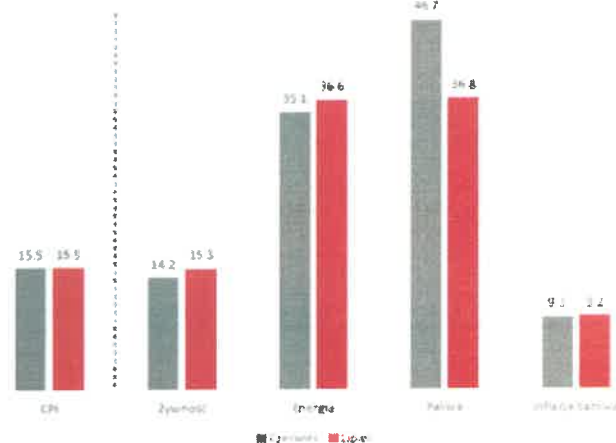


Warto też zauważyć, że inflacja stanęła w miejscu głównie przez taniejące ostatnio paliwa, ale również inflacja bazowa, czyli ta liczona z pominięciem paliw i żywności wyraźnie hamuje i rośnie coraz wolniej.

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

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

Inflacja w lipcu nie wzrosła (w proc.)



Źródło: GUS

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

Sytuacja Gospodarcza w województwie kujawsko- pomorskim

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

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

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

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

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

Stopa bezrobocia po korekcie za okres: grudzień'2021 - sierpień'2022 przekazanej przez U5 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			

źródło: Dane GUS

Rynek przemysłowo- magazynowy w Polsce

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

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

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

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

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

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

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

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

Dla potrzeby wyceny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Określenie stopy kapitalizacji

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

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

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

Stopa kapitalizacji została określona wg poniższego wzoru:

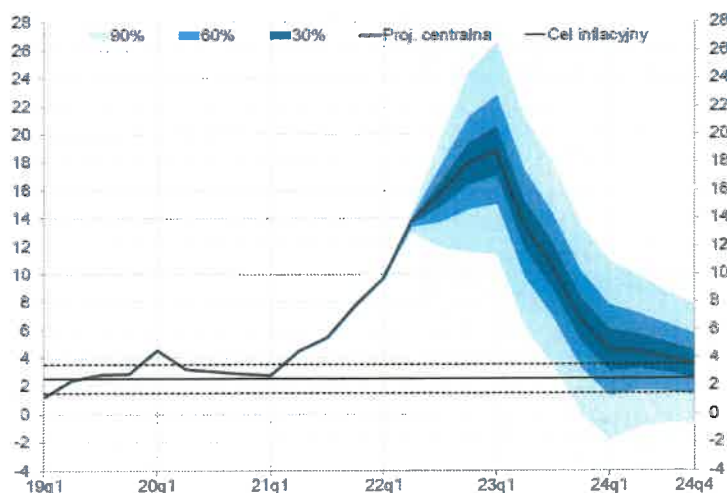
$$R = r_r + r_i + r_0$$

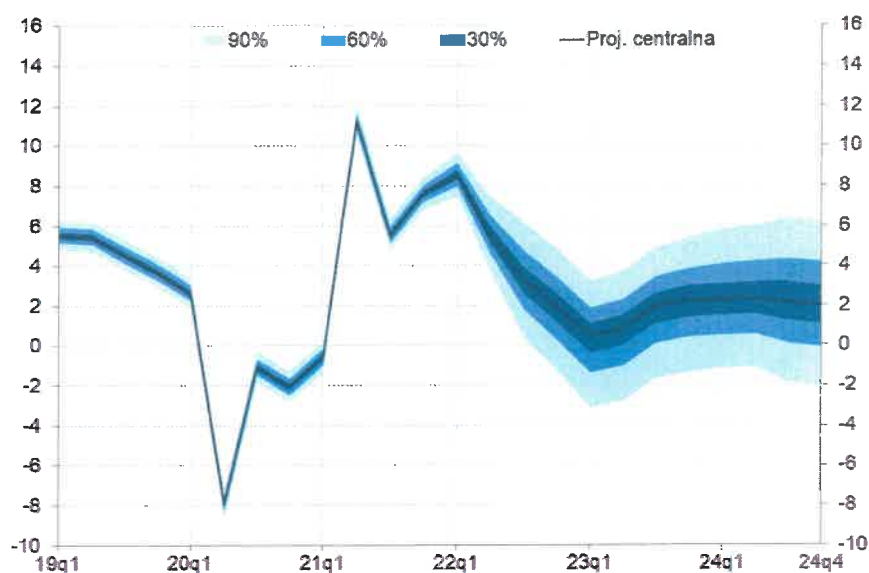
gdzie:

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

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

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





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

* projekcja sporządzona przy założeniu stałych stóp procentowych

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

Realną stopę inflacji przyjęto jako średnią z prognozy inflacji wykonanej przez NBP za 2022 rok, 2023 rok i 2024 rok:
 $i = (14,2 + 12,3 + 4,1) / 3 = 10,20 \%$
 przyjęto 10,00 %

Aktualne oferty depozytów bankowych o długim okresie oszczędzania

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przy szacowaniu poziomu stopy kapitalizacji wykorzystano następujący wzór:

$$R = r_n + r_r + r_0$$

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

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

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

Założenia do wyceny.

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

Dochody roczne brutto generowane przez przedmiotową nieruchomość.

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

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

Dochód netto:

$D_N = \text{Łączny dochód brutto generowany przez nieruchomość} - \text{Wydatki operacyjne [WO]}$

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

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

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

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

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



9. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

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

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

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

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

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

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

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

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

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

Przyjęto: 2 800 000 zł.

słownie: dwa miliony osiemset tysięcy złotych.



10. Wynik końcowy z uzasadnieniem

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

3 290 000 zł.

słownie: trzy miliony dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.

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

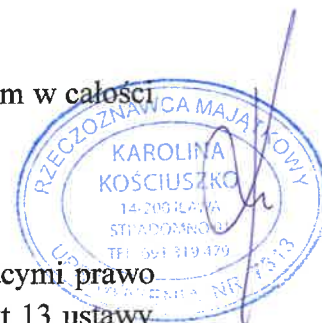
Uzyskany wynik końcowy można uznać jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości.

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



11. Klauzule i ustalenia końcowe

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



12. Wykaz załączników

1. Protokół z badania księgi wieczystej Nr WL1W/000185755,
2. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
3. Uproszczony Wyrys z Rejestrów Gruntów,
4. Wypis z Kartoteki Budynków,
5. Mapa ewidencyjna,
6. Dokumentacja fotograficzna,
7. Rzuty budynku,
8. Pismo z dnia 23.08.2019r.
9. Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.



Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00018575/5

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

Treść Księgi Wieczystej

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

numer działki: 11

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

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

ulica: Płocka 166

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: 12

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

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

ulica: Płocka 164

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

przyłączenie: **/00007589/**

numer działki: 13

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

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

ulica: Płocka 162

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

numer działki: 14

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

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

ulica: Płocka 160

sposób korzystania: **Ba- tereny przemysłowe**

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



Budynki

Lp. 1.

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

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

liczba kondygnacji: **2,0**

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

odrębność: **TAK**

Komentarz do migracji

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

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

Prawo użytkowania wieczystego

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

Dział II – Własność

Właściciele:

Skarb Państwa

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

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

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

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



Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

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



Dział IV – Hipoteki

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

Komentarz do migracji

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

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

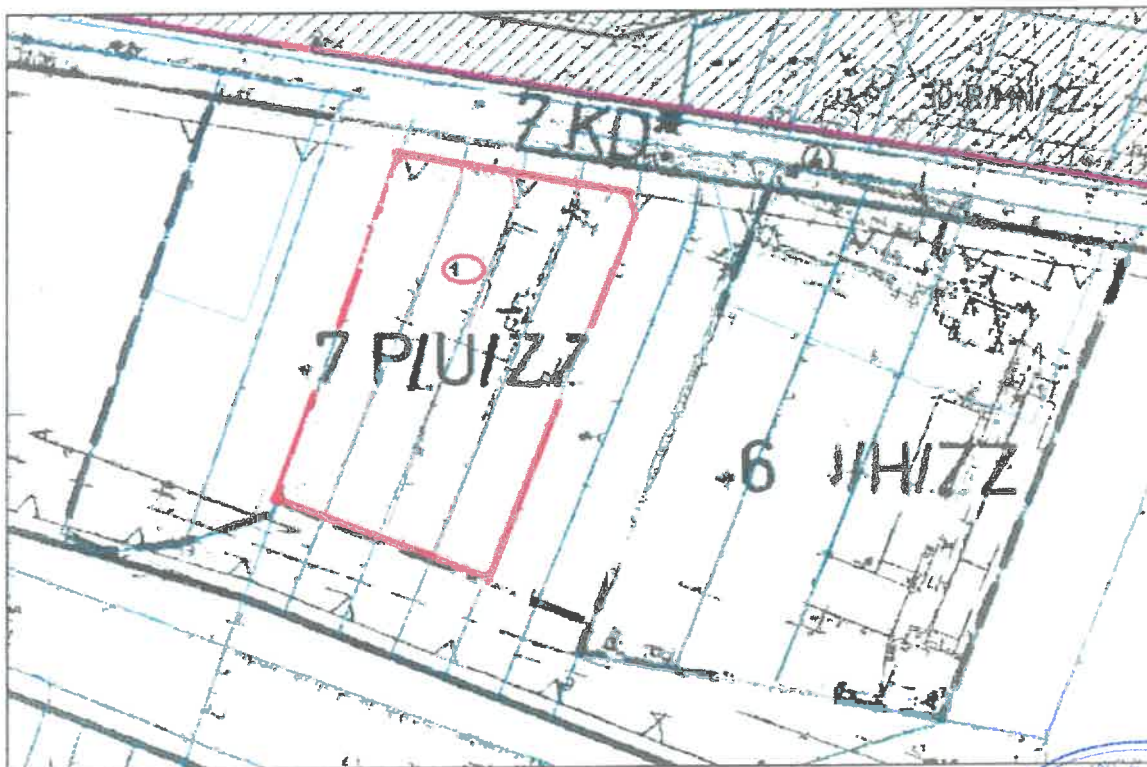
Badający Księgę Wieczystą



Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

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



Badanie przeprowadziła



UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.14

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WŁOCŁAWEK;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
11	PŁOCKA 166	tereny przemysłowe	Ba	0.5025	0.5025	WL1W/00018575/5
Id działki: 046401_1.0971.11						
12	PŁOCKA 164	tereny przemysłowe	Ba	0.4911	0.4911	WL1W/00018575/5
Id działki: 046401_1.0971.12						
13	PŁOCKA 162	tereny przemysłowe	Ba	0.4790	0.4790	WL1W/00018575/5
Id działki: 046401_1.0971.13						
14	PŁOCKA 160	tereny przemysłowe	Ba	0.4483	0.4483	WL1W/00018575/5
Id działki: 046401_1.0971.14						

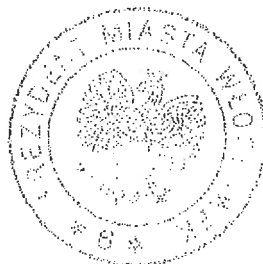
Razem powierzchnia działek :

1.9209 ha

Słownie : jeden ha, dziewięć tysięcy dwieście dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.11.2022

Sporządził : Radosław Pietrowski



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski

inżynier

03.11.2022..... Wykonano w Urzędzie Miasta w Włocławku

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

.....
.....
.....

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G.EGB.6621.1416.2022

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : MIASTO WŁOCŁAWEK

Jednostka ewidencyjna : 046401_1 MIASTO WŁOCŁAWEK

Obręb : 0971 WŁOCŁAWEK KM 97/1

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 03.11.2022

Jednosika rejestrowa : B.3

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział		
1	MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WŁOCŁAWEK;	Własność	1/1		
Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
12;1	12	PŁOCKA 164	Budynki biurowe	2/0	WL1W/00018575/5
Id budynku: 046401_1.0971.12.1_BUD Pow zabud. [m2]: 583.00			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
13;2	13	PŁOCKA 162	Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	1/0	WL1W/00018575/5
Id budynku: 046401_1.0971.13.2_BUD Pow zabud. [m2]: 691.00			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.11.2022

Sporządził : Radosław Pietrowski

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



03.11.2022


(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Żygmunt PIETROWSKI
Radosław Pietrowski
Inspektor
Wydział Archiwizacji i Księgowości

Mapa ewidencyjna

skala 1:2000

Miasto Włocławek
 046401_1 Jednostka ewidencyjna Miasto Włocławek
 Obręb ewidencyjny Włocławek

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasto Włocławek
Klasyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PLPZGK.4717
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Data wykonania kopii materiału zasobu	03.11.2022
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Radosław Pietrowski 

Układ współrzędnych: "PL 2000/6" Godło mapy: 6.183.30.24.1.1

↑ X = 5835587.85
 → Y = 6576956.19

współrzędne lewego dolnego narożnika ramki

rej.G.6642. Zm. 1. 2022

JRZ D MIASTA WŁOCŁAWEK
 Wydział Geodezji i Kartografii



**Załącznik
Dokumentacja fotograficzna**

Widok na przedmiotową nieruchomość



Widok na budynek biurowy







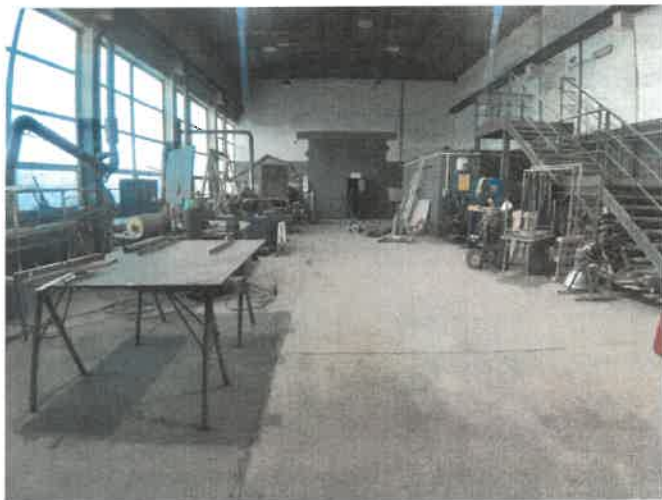




RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KAROLINA
KOŚCIUSZKO
14-200 ILAŃ
STRADOMINO 91
TEL. 991 319 479
UPRAWNIENIA Nr 7313



Widok na budynek Hali





ROZDZIAŁ MAJĄTKOWY
KAROLINA
KOSCIUSZKO
14-200 ILAWA
RADOMSKO 91
TEL. 691 319 479
UMIĘTNIENIA NR 7313

Widok na teren

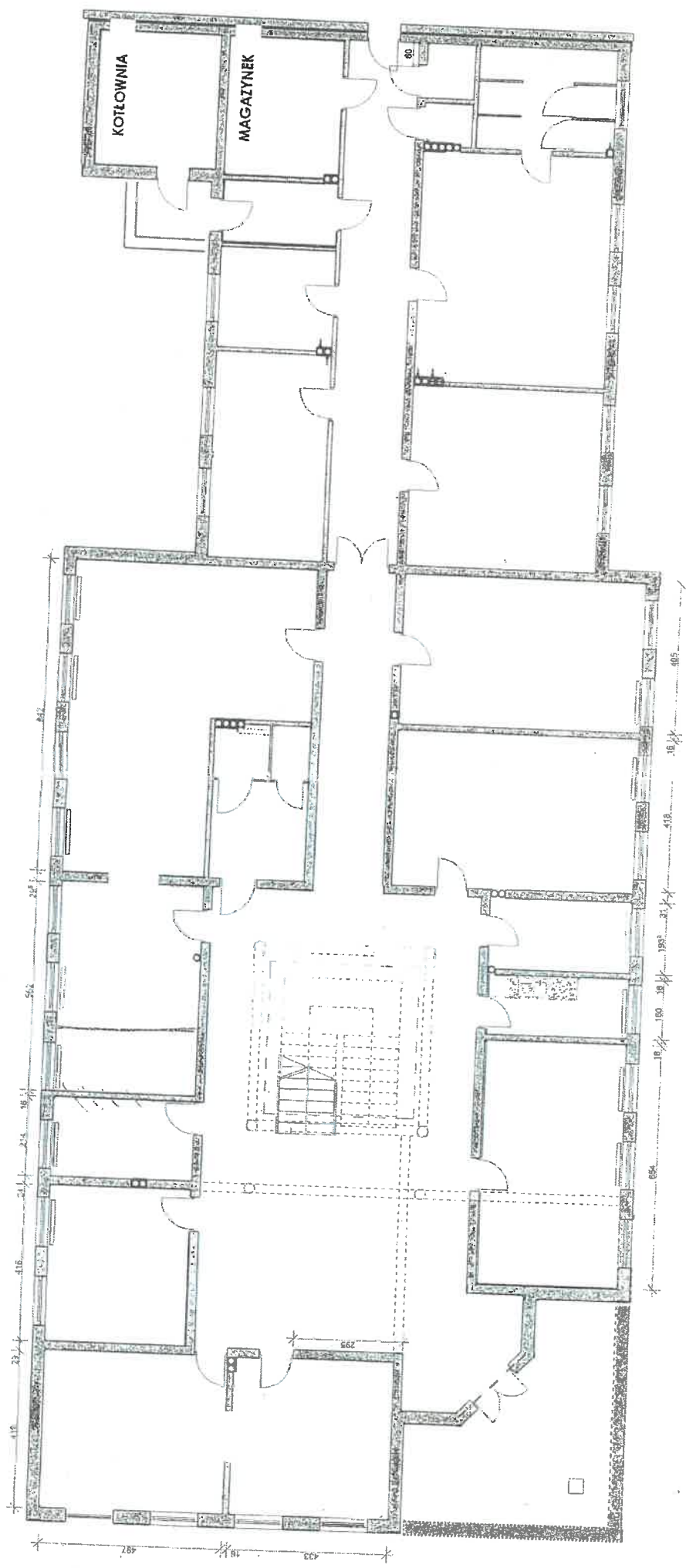




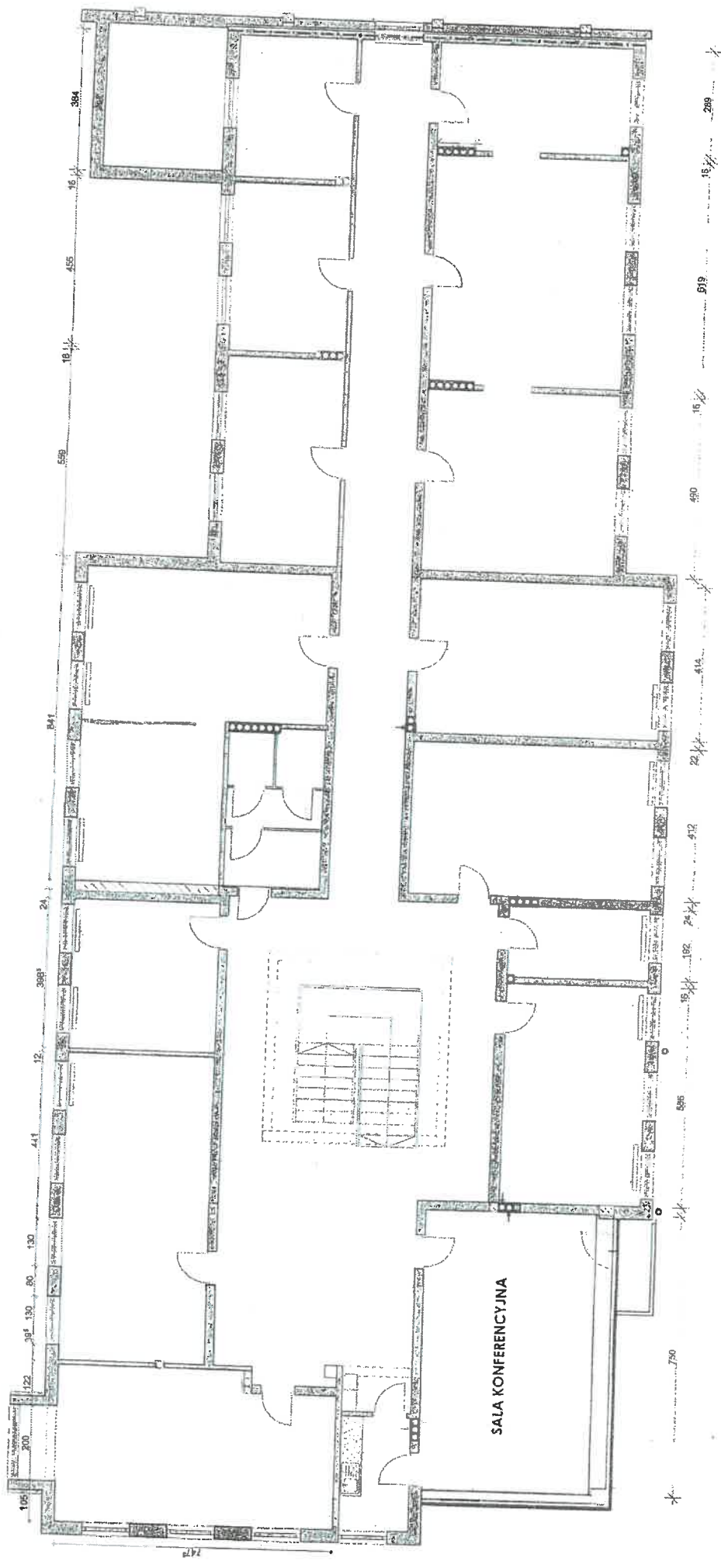
Wjazd do nieruchomości

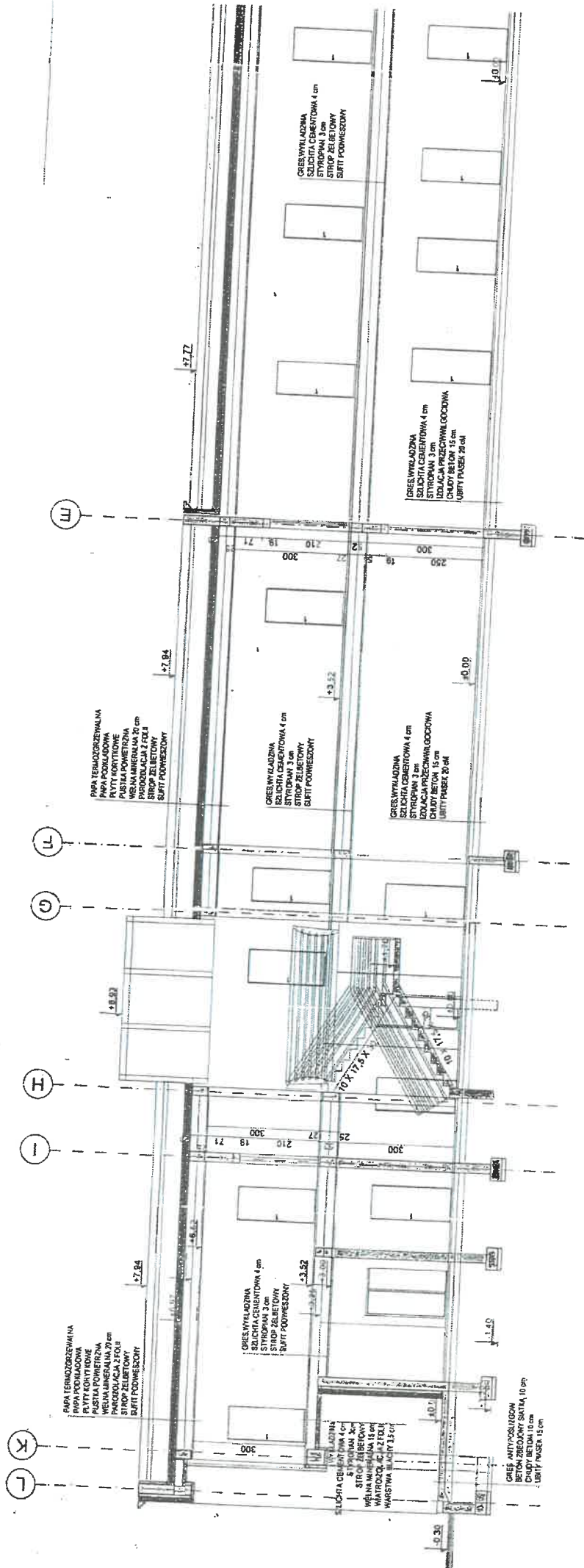


1. Piętro



ul. Grobla 715/10





PAPA TERMOIZOLACYJNA
 PAPA PODŁAZIOWA
 PŁYTY KONTYNERNE
 WŁÓKNA WĘGIELNE
 WĘGLA AKTYWNE 20 cm
 PRZECIŁADAJĄCY
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

PAPA TERMOIZOLACYJNA
 PAPA PODŁAZIOWA
 PŁYTY KONTYNERNE
 WŁÓKNA WĘGIELNE 20 cm
 PRZECIŁADAJĄCY
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

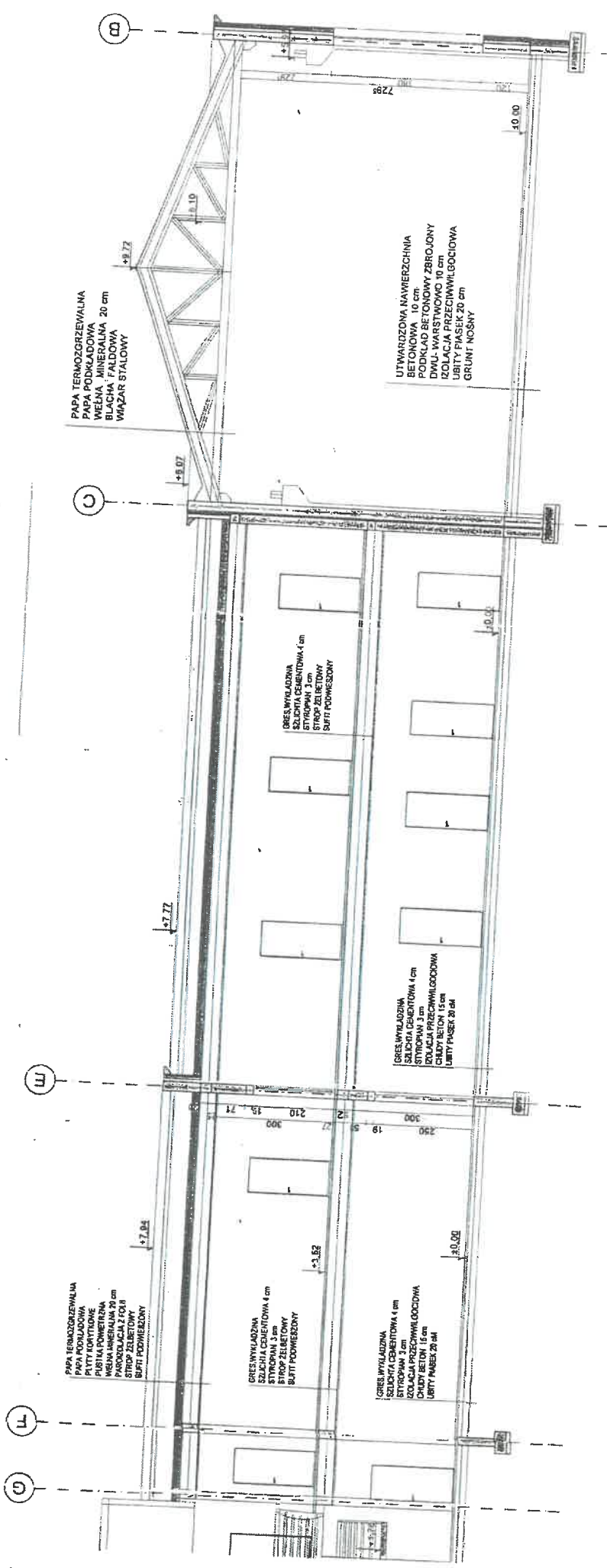
GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

GRUBY WYŁAZIOWA
 SZCZELIWA CEMENTOWA 4 cm
 STROPIWIA 3 cm
 STROPIWIA ŻELBETOWE
 SUITY PODWIESZONY

PRZEKRÓJ A - A 1



PAPA TERMOZGRZEWALNA
 PAPA PODKLADOWA
 WEŁNA MINERALNA 20 cm
 BLACHA FALDOWA
 WIĄZAR STALOWY

PAPA TERMOZGRZEWALNA
 PAPA PODKLADOWA
 PŁYTY KORYTKOWE
 PUSTA KONWERTERNA
 WEŁNA MINERALNA 20 cm
 PRZEWODZĄCA Z FOLIA
 WODNOCZUJĄCA
 SIŁTY PODMESZCZONY

GREBNIKIADZINA
 SZELUCHA GEMENTOWA 4 cm
 STROPYPAW 3 cm
 SIŁTY PODMESZCZONY

GREBNIKIADZINA
 SZELUCHA GEMENTOWA 4 cm
 STROPYPAW 3 cm
 SIŁTY PODMESZCZONY

GREBNIKIADZINA
 SZELUCHA GEMENTOWA 4 cm
 STROPYPAW 3 cm
 IZOLACJA PRZECIWMALGOCIOWA
 CIENKI BETON 15 cm
 LUBTY PIASEK 20 cm

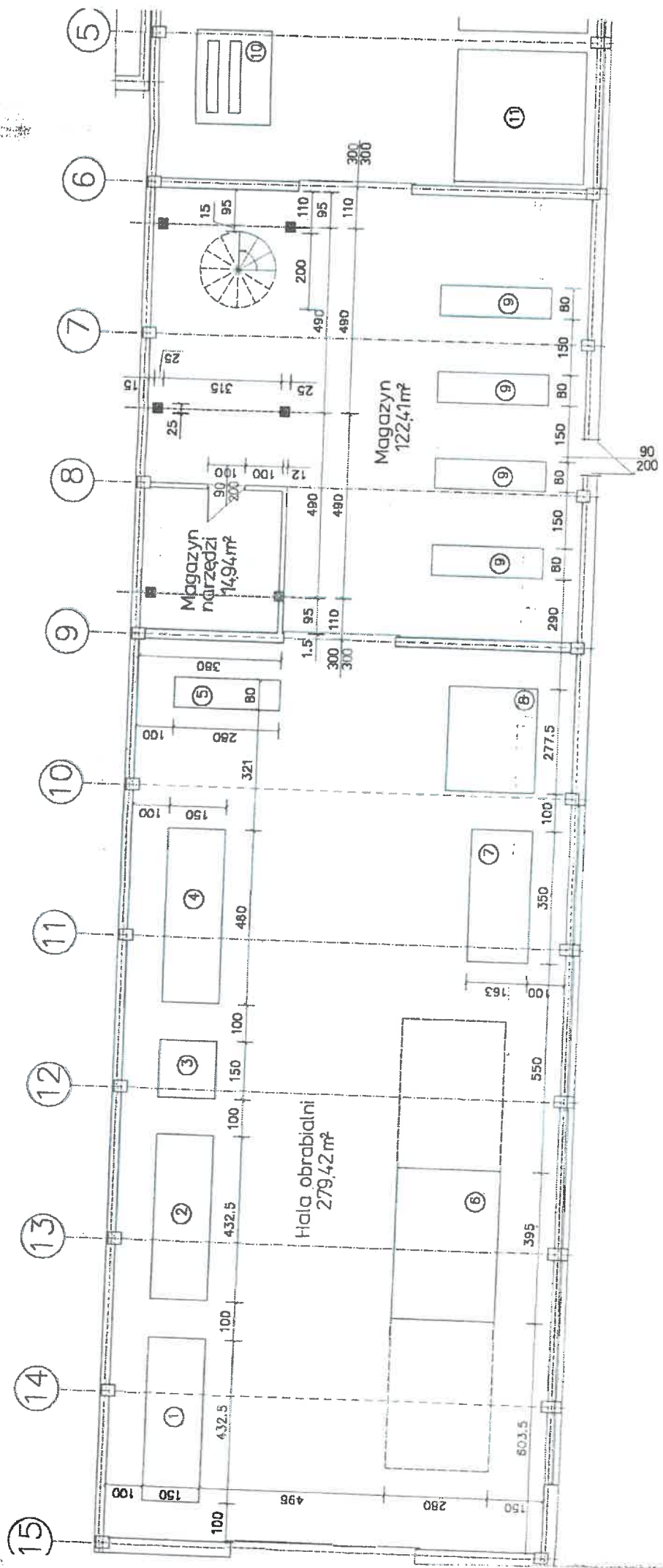
GREBNIKIADZINA
 SZELUCHA GEMENTOWA 4 cm
 STROPYPAW 3 cm
 IZOLACJA PRZECIWMALGOCIOWA
 CIENKI BETON 15 cm
 LUBTY PIASEK 20 cm

UTWARDZONA NAWIERZCHNIA
 BETONOWA 10 cm
 FODKLAD BETONOWY ZBRZOJONY
 DWU- WARSTWOWO 10 cm
 IZOLACJA PRZECIWMALGOCIOWA
 LUBTY PIASEK 20 cm
 GRUNT NOSNY

PRZEKRÓJ A - A 1:100

AD BUILDING
 Agencja Polska
 ul. Stawowa 15
 01-643 Warszawa

INWESTYCJA: HALA PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA	
"HYDROBUDOWA" WŁOCLAWEK S.A. - PROJEKT ZAMIENNY	
ADRES: Włocławek, ul. Piłsudskiego 164	
PROJEKTOWAŁ	SPRAWDZIŁ
CZĘŚĆ: ARCHITEKTURA	SKALA: 1:100
DATA: 02.2014	PRYJMUJE: [Signature]



1. Tokarka uniwersalna
2. Tokarka uniwersalna
3. Wiertarka kadłubowa
4. Tokarka TK90 Poreba
5. Wałki mafe
6. Nożyce gilotynowe
7. Wiertarka promieniowa
8. Tokarka karuzelowa
9. Regał magazynowy
10. Wałki duże
11. Stawisko spawnicze
12. Systemy filtracyjne

Z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymaganiami ergonomii

1) bez zastrzeżeń
2) z zastrzeżeniami

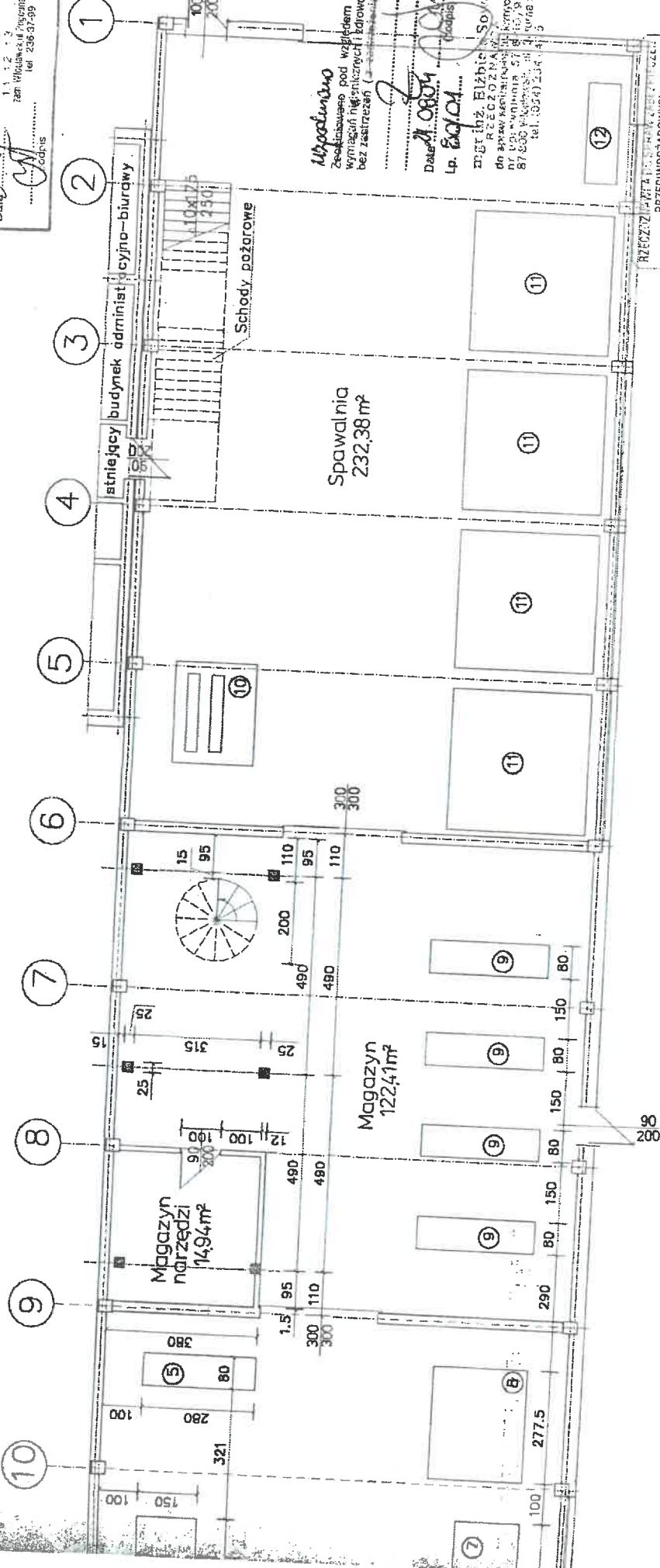
Opis: inż. L. ...
tytuł ...
L.p. opisu ...
Data: 11.08.2004

M. Bialas
Znakowane pod względem
wymagalności i kolorowych
bez zastrzeżeń

Data: 11.08.2004
Lp. Bialas

mgr inż. Elżbieta Soja
RZECZOZNAWA
dla spraw szkoleniowych i innych
wymagalności 57 8 112 734
87-800 Włocławek, ul. Wolna 9
tel. (094) 234 11 5

PRZEDSIĘWZĘCIA PRZECIWDZIAŁOŚCI
PRZECIWDZIAŁOŚCI
mgr inż. w st. sp. mgr inż. Henryk Baranowski
Kierownik
Zgodnie z: ...
ochrony przeciwpożarowej
bez uwag
z uwagi na ...



1. Tokarka uniwersalna
2. Tokarka uniwersalna
3. Wiertarka kadtubowa
4. Tokarka TK90 Poręba
5. Wałki małe
6. Nożyce gilotynowe
7. Wiertarka promieniowa
8. Tokarka karuzelowa
9. Regał magazynowy
10. Wałki duże
11. Stanowisko spawnicze
12. Systemy filtracyjne

BUILDING
AD BUILDING
Agata Pałko
87-800 Włocławek
ul. Manki 9/6
tel. (094) 235-22-29

INWESTYCJA: HALA PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA
"HYDROBUDOWA" WŁOCLAWEK, ul. Plocka 164
PROJEKTOWAŁ: ...
SPRAWDZIŁ: ...
CZEŚĆ: ARCHITEKTURA
SKALA: 1:100
DATA: 08. 2004 r.
NR. RYSUNKU: NR. RYSUNKU

PREZYDENT MIASTA WŁOCŁAWEK

Zielony Rynek 11/13
87-800 WŁOCŁAWEK

08/684/28-08-1913. W. P. Z, E. S.
D. W. P. G., A. P. M., M. M., A. M.

GMK.N.6843.663.2019
UID 526237

Włocławek, 23 sierpnia 2019 r.

Mołewski Spółka z o.o.
ul. Płocka 164
87-800 Włocławek

W związku ze zbyciem, na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 7099/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r.,

- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Włocławku przy ul. Płockiej 168, ul. Płockiej 170, ul. Płockiej 172 (Włocławek KM 97/1) stanowiącej działki gruntu oznaczone: nr 10, nr 9/2, nr 6/3, nr 7/3, nr 8/3, o łącznej powierzchni 3,0931 ha, będącej własnością Skarbu Państwa,

informuję, iż uległa zmianie opłata roczna z tego tytułu.

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na karcie kontowej nr 3822 należy pomniejszyć, począwszy od 2020 roku o kwotę: 32 868,00 zł (słownie złotych: trzydzieści dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt osiem 00/100).

Przedmiotowa opłata roczna płatna jest w terminie do 31 marca każdego roku z góry za dany rok, bez uprzedniego wezwania na konto: Urząd Miasta Włocławek PKO Bank Polski S.A. 42 1020 5170 0000 1202 0009 0118 lub w kasach Urzędu na parterze, czynnych codziennie w godzinach urzędowania.

W LATACH NASTĘPNYCH OPŁATĘ NALEŻY REGULOWAĆ DO DNIA 31 MARCA KAŻDEGO ROKU, BEZ OCZEKIWANIA NA WEZWANIE

Od nieuiszczonych w terminie opłat rocznych pobierane będą odsetki ustawowe, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.
Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 77 obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.) wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Laszuk
Kierownik Referatu Nieruchomości
Wydział Gospodarowania Mieniem Komunalnym

Sprawę prowadzi
Katarzyna Studzińska
Tel. 54 4144160

51.018 było
- 32 868,00

21.150 od 2020

Załącznik

Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: „wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzenia analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy we Wrocławku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WL1W/00018575/5, nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobiste i roszczeń mogących ciężać na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.

Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄZY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - KW NR WL1W/00018575/5

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WL1W/00018575/5 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia zawarte w katalogu wymienionym w treści art. 313 ust. 3 i 4 ustawy Prawo upadłościowe.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WL1W/00018575/5, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym, przedstawiono w poniższym spisie:

- hipoteka umowna na kwotę 9.300.000,00 zł (dziewięć milionów trzysta tysięcy złotych 00/100), jako:

- kredyt, umowa kredytowa nr 48/017/15/z/in z dnia 08 czerwca 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami;
- kredyt, umowa ramowa nr 48/018/15/z/gl z dnia 08 czerwca 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami;
- gwarancje;
- weksle niezupełne, wierzytelności banku z weksli niezupełnych wystawionych przez Molewski spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z/s we Włocławku, wydanych bankowi w dniu 8 czerwca 2015 r. oraz 20 czerwca 2016 r., będących zabezpieczeniem wierzytelności z tytułu udzielenia produktów bankowych - gwarancji, na podstawie umowy ramowej nr 48/018/15/Z/GL z dnia 08 czerwca 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami;
- weksel niezupełny, wierzytelność banku z weksla niezupełnego wystawionego przez Molewski spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z/s we Włocławku, wydanego bankowi w dniu 8 czerwca 2015 r., będącego zabezpieczeniem wierzytelności z tytułu umowy kredytowej nr 48/017/15/Z/IN z dnia 08 czerwca 2015 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Uprawniony wierzyciel: MBank S.A. Oddział Korporacyjny Toruń.

Hipoteka obciąża nieruchomość w takim kształcie prawnym, jaki miała w chwili powstania zabezpieczenia hipotecznego. Późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. polegające na jej podziale, pozostają bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego

Skutek w postaci wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WL1W/00018575/5, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wykonana została na podstawie informacji otrzymanych od syndyka masy upadłości dłużnika GBW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we Włocławku, ul. Płocka 164, 87-800 Włocławek (KRS 0000149754).

