

OPERAT SZACUNKOWY

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

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 7313

Ława dnia 15.11.2022r.





MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ 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

rzecznik majątkowy

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie
określania 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: karolinakosciuszeko@wp.pl Telefon: +48691319479 REGON: 365568367							
3	Ubezpieczony: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCIUSZKO Adres siedziby: STRADOMNO 91, 14-200 IŁAWA E-mail: karolinakosciuszeko@wp.pl Telefon: +48691319479 REGON: 365568367							
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego</td><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table> 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			Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia						
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR						
5	Składka łączna: 174,85 PLN <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Termin płatności</td><td>02.08.2022</td></tr><tr><td>Kwota w PLN</td><td>174,85</td></tr></tbody></table>			Jednorazowo	Termin płatności	02.08.2022	Kwota w PLN	174,85
	Jednorazowo							
Termin płatności	02.08.2022							
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							
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. Reklamację, 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 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania 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 Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

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/sklonna zapłacić.

J. Przekopowicz

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	• Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej o numerze 33, powierzchni użytkowej 56,20 m² wraz z przynależnym udziałem w wysokości 56/3223 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. • Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada Księgę Wieczystą Nr WL1W/00041820/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku. • Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej został wybudowany w technologii tradycyjnej w 1955 roku i zlokalizowany jest w mieście Włocławek przy Alei Chopina 52, obręb WŁOCŁAWEK KM 50, na działce ewidencyjnej nr 1. • Przedmiotowa nieruchomość lokalowa numer 33 znajduje się na II kondygnacji budynku (pierwszym piętrze) i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza. Układ pomieszczeń w lokalu korzystny.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego.
Daty istotne dla wyceny	• Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.11.2022r. • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.11.2022r. • Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 21.10.2022r. • Data wizji lokalnej nieruchomości – 21.10.2022r.
Sposób wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości	Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi: 298 000 zł <i>słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.</i> Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości służebności wynosi: 193 000 zł. <i>słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.</i>
Wartość nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi: 268 000 zł. <i>słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.</i> Wartość przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem służebności osobistej do wymuszonej sprzedaży wynosi: 174 000 zł. <i>słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych.</i>
Wykonawca operatu	Mgr inż. Karolina Kościuszko Rzecznik Majątkowy Uprawnienia nr 7313 

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny.....	7
1.1. zakres wyceny.....	
2. Cel wyceny	7
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	7
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	
3.2. Podstawy materialno – prawne	
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
5.1. Stan prawny.....	
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków.....	
5.3. Opis nieruchomości.....	
5.3.1. Opis budynku.....	
5.3.2. Opis szacowanego lokalu.....	
5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	
6. Wartość rynkowa, sposób wyceny.....	17
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.....	20
8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o funkcji mieszkaniowej	27
9. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego	32
10. Oszacowanie wartości nieruchomości do wymuszonej sprzedaży	35
11. Wynik końcowy z uzasadnieniem.....	36
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	37
13. Wykaz załączników.....	38

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej o numerze 33, powierzchni użytkowej 56,20 m² wraz z przynależnym udziałem w wysokości 56/3223 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

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

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

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

1.1. Zakres wyceny

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

2. Cel wyceny

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

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

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

3.2. Podstawy materialno – prawne

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

3.3. Źródła danych merytorycznych

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

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Lokal

położenie: **miejscowość Włocławek**

ulica/ numer budynku/ numer lokalu: **Chopina 52/33**

przeznaczenie lokalu: **lokal mieszkalny**

opis lokalu- **pokój- 3, kuchnia- 1, łazienka- 1, korytarz- 1.**

kondygnacja: **2,0**

przyłączenie- numer księgi wieczystej: **/00031512/**

odrębność: **TAK**

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczenia przynależnego: **56,20 m²**

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

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

Dział II – Własność

Właściciele :

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz, REGON

91132688300000

udział w wysokości 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WL1W / 9081 / 22 / 1 - 2022-06-28, 10:51:48 - WPIS SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	PRAWA I OBOWIĄZKI WYNIKAJĄCE Z UMOWY UŻYCZENIA Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2011R. WRAZ Z ANEKSEM Z DNIA 16 MARCA 2012R.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	WACŁAWA RYMARKIEWICZ , WACŁAW, HELENA, 40051205306	
	Lp. 2.	WIESŁAW RYMARKIEWICZ , STANISŁAW, STANISŁAWA, 35021604030	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI MIĘDZY STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ A RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, NA SKUTEK ZAWIADOMIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU Z DNIA 1 GRUDNIA 2020 R., NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU Z DNIA 12 CZERWCA 2020 R. SYGN. AKT V GRS 3/19.		
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WE WŁOCLAWKU NR KRS 0000149754 I USTANOWIENIE SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI - DOBIES GREND A MUST RESTRUKTURYZACJE SP. Z O.O. W TORUNIU NR KRS 0000800890, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI GBW SP. Z O.O. WE WŁOCLAWKU - SYGN. AKT V GU 484/21 Z DNIA 21 LUTEGO 2022R.		

Dział IV – Hipoteka

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	324993,10 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY 10/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
	Lp. 2.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY W TYM SFWON I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	30694,50 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT CZTERY 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY, FS I FGŚP ZA OKRES : 06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA	

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

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

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCŁAWEK KM 50**
- nr jednostki Rejestrowej: **G.110**
- nr działki: **1**
- położenie działki: **Aleja Chopina 52**
- powierzchnia użytku: **B tereny mieszkaniowe 0,2709 ha**
- powierzchnia działki: **0,2709 ha**
- Nr KW lub inny dok.: **WL1W/00031512/3**

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

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCLAWEK KM 50**
- numer ewidencyjny: **1;1**
- numer działki: **1**
- adres budynku: **Aleja Chopina 52**
- rodzaj: **Budynki mieszkalne, Budynek o trzech i więcej mieszkaniach**
- liczba kondygnacji: **4/1**
- rok zakończenia budowy: **1955**
- powierzchnia zabudowy: **1278,00 m²**
- powierzchnia wyodrębnionych lokali: **2053,48 m²**
- liczba wyodrębnionych lokali: **48**
- numer ewidencyjny: **1;3**
- numer działki: **1**
- adres budynku: **Aleja Chopina 52**
- rodzaj: **Budynki mieszkalne, Budynek jednorodzinny**
- liczba kondygnacji: **1/0**
- rok zakończenia budowy: **1900**
- powierzchnia zabudowy: **61,00 m²**
- powierzchnia wyodrębnionych lokali: **-**
- liczba wyodrębnionych lokali: **-**

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

- jednostka ewidencyjna: **046401_1 Miasto Włocławek**
- obręb: **WŁOCLAWEK KM 50**
- jednostka Rejestrowa: **L.41**
- adres : **Aleja Chopina 52/33**
- nr ewidencji lokalu: **33**
- nr ewidencji budynku: **1;1**
- liczba izb: **4**
- funkcja użytkowa lokalu: **mieszkalny**
- liczba i rodzaj pom. Przynależnych: **0**
- pole pow. użytkowej / przynależnej: **56,20 m² / -**

5.3. Opis nieruchomości

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

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

Na terenie województwa są 52 miasta, w których mieszka 59% mieszkańców regionu. Największym miastem jest Bydgoszcz skupiająca 17% ludności regionu, w tym 29% ludności miejskiej. Następnie Toruń (10% ludności regionu), Włocławek, Grudziądz i Inowrocław. Grupę miast średniej wielkości tworzy 16 ośrodków liczących od 10 do 30 tys. mieszkańców. Pod względem wielkości wyróżniają się tu: Brodnica, Świecie i Chełmno. Pozostałe miasta pełnią funkcję ośrodków centralnych o znaczeniu ponadlokalnym. Grupę miast małych tworzy 30 ośrodków. Są one bardzo zróżnicowane, znajdują się wśród nich zarówno miasta o funkcjach miast średnich, jak też bardzo małe miasteczka, liczące poniżej 3 tys. mieszkańców.

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

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

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

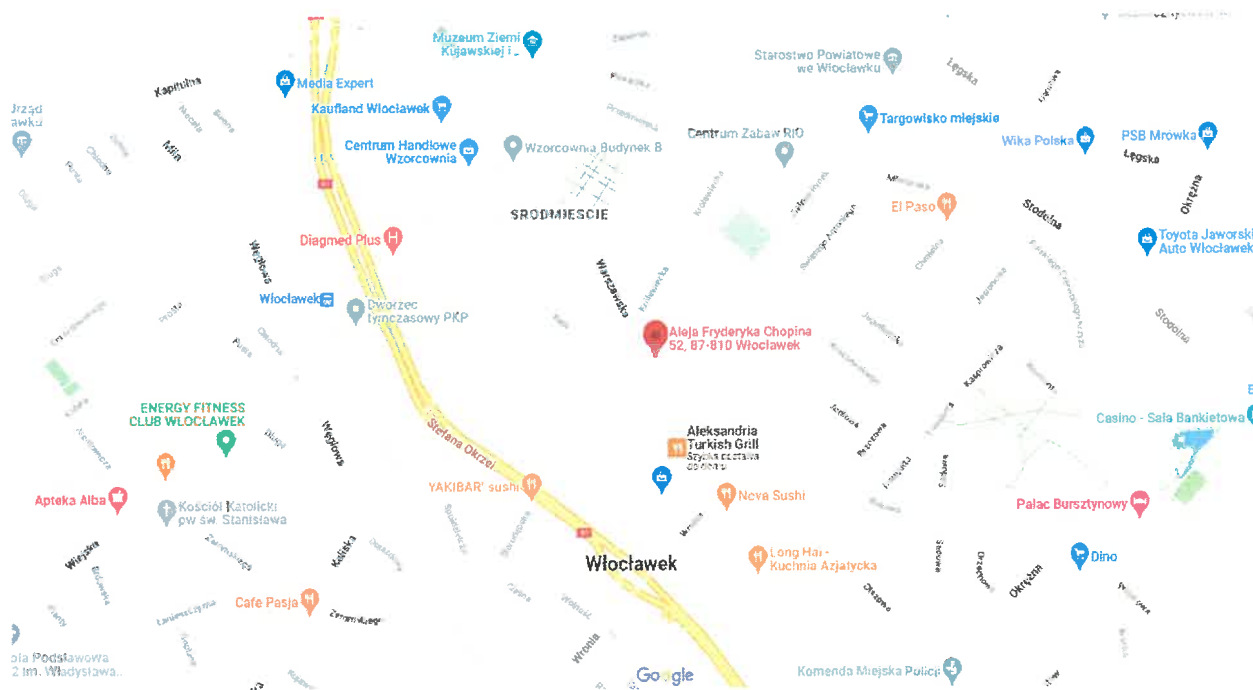
Miasto biskupów włocławskich, należące do klucza włocławskiego, położone było w II połowie XVI wieku w powiecie brzeskokujawskim województwa brzeskokujawskiego. W latach 1975–1998 miasto było stolicą województwa włocławskiego.

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

Okolice miasta

- Bezpośrednio z miastem sąsiaduje Gostynińsko-Włocławski Park Krajobrazowy – powstał w 1979 roku jako jeden z pierwszych parków krajobrazowych w Polsce, liczy 38 950 ha. Zamieszkują go m.in. rysie, bobry, sokoły wędrowne, bociany czarne.
- Uzdrowisko Wieniec-Zdrój – 5 km od zwartej zabudowy Włocławka znajduje się otoczone przez lasy uzdrowisko, słynne z wód mineralnych (siarczanowych), odkrytych w 1907 roku i torfu leczniczego.

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



Opis gruntu, działka ewidencyjna numer 1, obręb KM 50



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

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

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

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

5.3.1. Opis budynku

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

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

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

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

Najkorzystniejszy sposób użytkowania

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

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

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

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

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

5.3.2. Opis szacowanego lokalu

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej nr 33 usytuowana jest na II kondygnacji budynku wielorodzinnego (pierwszym piętrze) o IV kondygnacjach naziemnych. Przedmiotowa nieruchomość nie posiada balkonu. Lokal zadbane o dobrym standardzie wykończenia. W lokalu przeprowadzana regularna gospodarka remontowa. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 56,20 m²

Dane charakterystyczne lokalu mieszkalnego:

Powierzchnia użytkowa lokalu – 56,20 m²

Układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym:

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

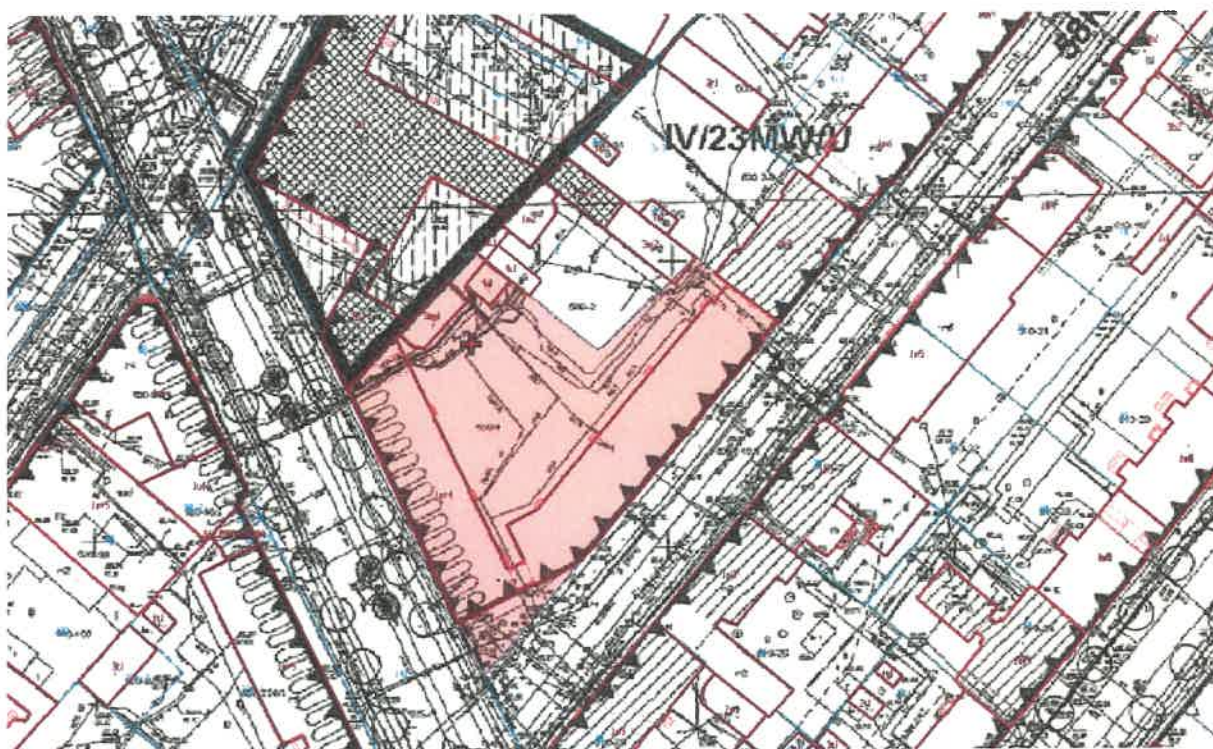
Stan wykończenia wnętrza:

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

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

5.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

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



6. Wartość rynkowa, sposób wyceny

Wartość rynkowa

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

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

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

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

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

Sposób wyceny

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

Podejście porównawcze , metodę porównywania parami.

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

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

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

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

Procedura szacowania metodą porównywania parami wymaga wykonania następujących czynności:

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

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości

Ogólna Sytuacja Gospodarcza w Polsce

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

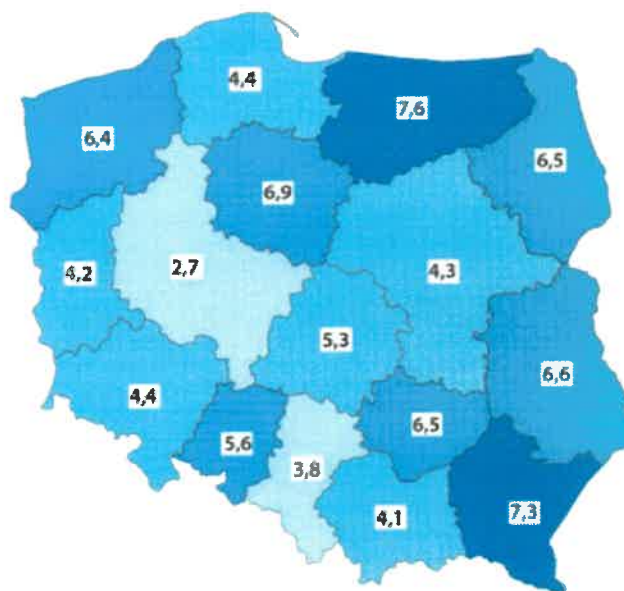
W rejestrach urzędów pracy na koniec czerwca było zapisanych 818 tys. bezrobotnych. W miesiąc ubyło ponad 32 tys. osób. To oznacza, że stopa bezrobocia spadła do 4,9 proc. To najniższy poziom od ponad trzech dekad. Stopa bezrobocia w województwach kształtowała się w granicach od 2,7 proc. w wielkopolskim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

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

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.

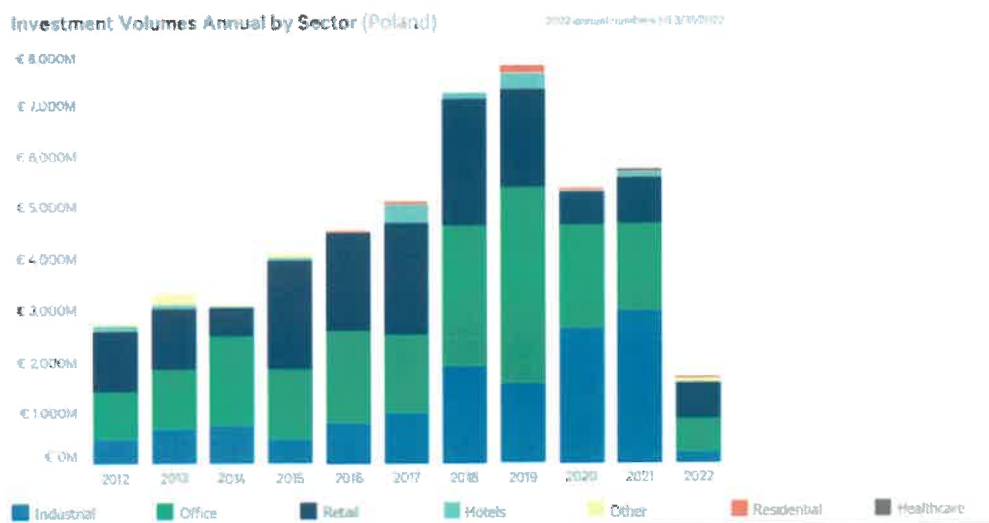
Sektor inwestycyjny w Polsce

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

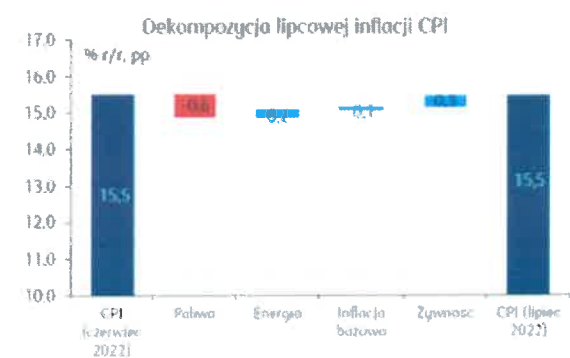


Inflacja w Polsce

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.

PKO Research
@PKO_Research Obserwuj

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



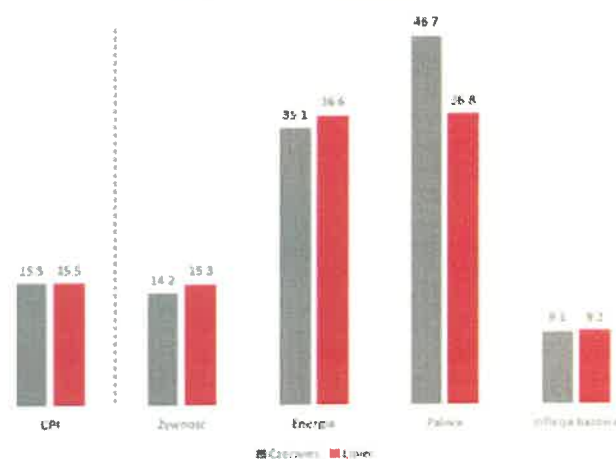
10:41 AM - 29 lip 2022



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

Wielu ekonomistów twierdzi, że przed nami teraz tak zwany płaskowyż, czyli okres paru miesięcy, w czasie których inflacja będzie stać w miejscu albo spadać, ale tylko delikatnie. Dość powszechne jest oczekiwanie jeszcze jednego skoku inflacji zaraz po tym, jak Urząd Regulacji Energetyki zatwierdzi nowe taryfy na prąd, co do których istnieje przekonanie, że mogą być znacznie wyższe od obecnych. Generalnie jednak, poza tym jednym czynnikiem, w przyszłym roku inflacja powinna już spadać, głównie jako efekt uboczny spowolnienia gospodarczego.

Inflacja w lipcu nie wzrosła (w proc.)



Źródło: GUS

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

Sytuacja Gospodarcza – Miasto Włocławek

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

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

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

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

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

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

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

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

Na potrzeby wyceny określono:

- rodzaj rynku – do celów wyceny wybrano wyraźnie wyodrębniony rynek- rynek wtórny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej obejmujący prawo własności,
- obszar rynku – miasto Włocławek, województwo kujawsko- pomorskie.
- na potrzeby wyceny przedmiotowej nieruchomości zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych w okresie 18 miesięcy wstecz od daty wyceny nieruchomości. Do obliczeń wykorzystano ceny transakcyjne zawarte w okresie od czerwca 2021 r.- do kwietnia 2022r.
- jako jednostkę porównawczą do obliczeń przyjęto 1m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej.

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

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

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

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

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

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych zawartych na rynku wtórnym ustalono, że ceny nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej wahały się w przedziale od 3 868,47 zł/m² do 5 892,94 zł./m² powierzchni użytkowej lokalu.

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

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

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

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

Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w kontekście cech rynkowych

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

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

Określenie wag cech rynkowych

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

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

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

$$C_{\min} = 3\,868,47 \text{ zł. / m}^2$$

$$C_{\max} = 5\,892,94 \text{ zł. / m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,024,47 \text{ zł. / m}^2$$

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

Analiza transakcji nieruchomości podobnych

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych
(wszystkich)

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

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i wybranych nieruchomości porównawczych

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

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 61,09 m², położona na II kondygnacji, w budynku V kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Świętego Antoniego we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1982 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

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

Nieruchomość nr 2

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 51,95 m², położona na III kondygnacji, w budynku V kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Kraszewskiego we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1964 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

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

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 53,61 m², położona na III kondygnacji, w budynku VI kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy ulicy Traugutta we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1959 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

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

Nieruchomość nr 8

Nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 57,26 m², położona na V kondygnacji, w budynku V kondygnacyjnym wielorodzinnym położonym przy Alei Chopina we Włocławku. Budynek został wybudowany w 1968 roku i charakteryzuje się korzystnym stanem technicznym. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

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

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej.

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

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

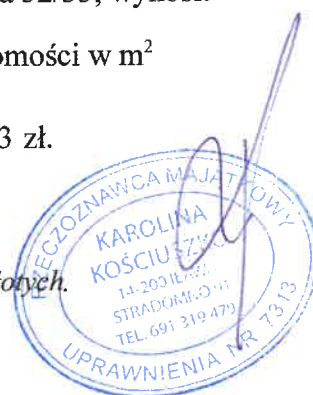
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej położonej w miejscowości Włocławek przy Alei Chopina 52/33, wynosi:

$$W_{N1} = W_{sr} \times \text{pow. użytkowa wycenianej nieruchomości w m}^2$$

$$W_{N1} = 5\,310,94 \text{ zł./m}^2 \times 56,20 \text{ m}^2 = 298\,474,83 \text{ zł.}$$

Przyjęto: 298 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.



9. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego

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

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

Prawo to zostało ustanowione na rzecz:

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

Określenie wartości służebności osobistej

Wartość służebności „S” stanowi funkcja dwóch elementów:

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

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

$$S = W_k \times Dr$$

gdzie:

Dr – roczny dochód z wynajmu

Wk – czasowy współczynnik kapitalizacji

Wiek osób na rzecz których ustanowione jest prawo służebności osobistej.

Z rocznika statystycznego zgodnie z publikacją GUS (*Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn*) szacujemy prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku:

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

Określenie rynkowej stawki czynszu

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

- stawki za wynajem nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej o dobrym stanie technicznym (podobnych do przedmiotowej nieruchomości), kształtują się w przedziale od 19,61 zł./m² do 40,91 zł./m² w zależności od powierzchni lokalu, lokalizacji oraz standardu wykończenia i stanu technicznego budynku. Najwyższe stawki osiągają nieruchomości, które położone są w atrakcyjnej lokalizacji (w centrum miejscowości, przy obiektach użyteczności publicznej min. szkołach, przedszkolach), są wyremontowane, charakteryzują się korzystnym standardem wykończenia i zadowalającym stanem technicznym budynku. Położenie lokalu na kondygnacji również wpływa na wysokość czynszu.
- ze względu iż, przedmiotowy lokal cechuje się korzystnym stanem technicznym, posiada atrakcyjną lokalizację oraz powierzchnię użytkową, równocześnie mając na uwadze wskaźnik inflacji oraz ogólną sytuację rynku Polskiego obejmującą sektor nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkaniowej, do wyceny przyjęto stawkę w wysokości 32,00 zł./m².

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

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

Określenie współczynnika kapitalizacji

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

$$S = W_K \times Dr$$

gdzie: S – wartość służebności

W_K – czasowy współczynnik kapitalizacji obliczony z wzoru:

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

gdzie: r – stopa dyskontowa

n – ilość lat (pozbawienia dochodów z nieruchomości)

Dr – dochód z wynajmu nieruchomości lokalowej

Obliczenia

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

$$S = D \times W_K$$

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

W_K - współczynnik kapitalizacji ($W_K = [1 - (1/(1+r))^n] / r = [1 - (1/(1+10\%))^7] / 10\% = 4,87$)

gdzie:

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

r = 10% – przyjęta stopa dyskontowa

$$S = W_K \times Dr$$

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

$$S = 105\,098,50 \text{ zł.}$$

Wartość służebności w zaokrągleniu wynosi:

105 000 zł.

słownie: sto pięć tysięcy złotych.

Zatem wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości

służebności wynosi: 298 000 zł. - 105 000 zł. = 193 000 zł.



10. Oszacowanie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

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

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

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

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

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

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

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

Wartość przedmiotowej nieruchomości do wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{ws1} = 298\ 000\ \text{zł.} \cdot 0,90 = 268\ 200,00\ \text{zł.}$$

Przyjęto: 268 000 zł.

słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

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

$$W_{ws2} = 193\ 000\ \text{zł.} \cdot 0,90 = 173\ 700\ \text{zł.}$$

Przyjęto: 174 000 zł.

słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące złotych.



11. Wynik końcowy z uzasadnieniem

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej numer 33 o funkcji mieszkaniowej powierzchni użytkowej 56,20 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonej w mieście Włocławek przy Alei Chopina 52 w województwie kujawsko-pomorskim, określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, wynosi

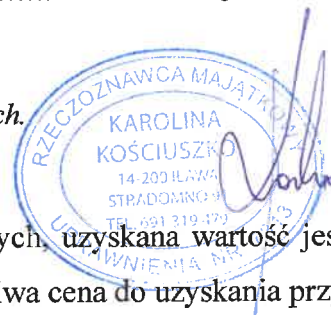
298 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu wartości służebności wynosi:

193 000 zł.

słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.



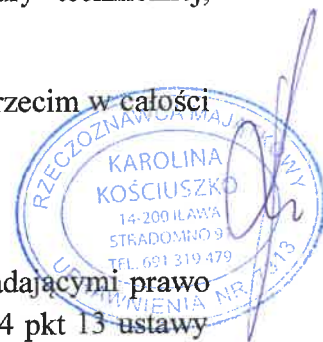
Analizując ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych, uzyskana wartość jest zdaniem autora wyceny wartością rynkową, i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości.

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

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

12. Klauzule i ustalenia końcowe

- Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 15.11.2022r.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
- Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej Księgi Wieczystej Nr WL1W/00041820/8.
- Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
- Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
- Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
- Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
- Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm.) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
- Brak konfliktu interesów podmiotu wyceniającego w odniesieniu do zlecniodawcy.
- Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zlecniodawcy i jeden dla archiwum rzeczoznawcy



13. Wykaz załączników

1. Zestawienie nieruchomości podobnych - nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej, rynek wtórny,
2. Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkaniowej na podstawie ankiety,
3. Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WL1W/00041820/8,
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Uproszczony Wypis z Rejestru Gruntów,
6. Wypis z Rejestru Lokali,
7. Mapa ewidencyjna,
8. Dokumentacja fotograficzna.
9. Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.



Załącznik nr 1

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych

– nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkaniowej

Rynek wtórny

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

Stronami transakcji wszystkich nieruchomości podobnych są osoby fizyczne.

Załącznik nr 2

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

wykonana dnia 21.10.2022r.

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



Protokół z badania Księgi Wieczystej nr WL1W/00041820/8

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

Dział I – Oznaczenie nieruchomości*Lokal*

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

powierzchnia użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczenia przynależnego: **56,20 m²**

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

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



Dział II – Własność

Właściciele :

MOLEWSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Chodecz, REGON

91132688300000

udział w wysokości 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WL1W / 9081 / 22 / 1 - 2022-06-28, 10:51:48 - WPIS SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

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

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

Lp. 3.	
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI GBW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WE WŁOCŁAWKU NR KRS 0000149754 I USTANOWIENIE SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI - DOBIES GREINDA MUST RESTRUKTURYZACJE SP. Z O.O. W TORUNIU NR KRS 0000800890, NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI GBW SP. Z O.O. WE WŁOCŁAWKU - SYGN. AKT V GU 484/21 Z DNIA 21 LUTEGO 2022R.



Dział IV – Hipoteka

Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	324993,10 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY 10/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
	Lp. 2.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY W TYM SFWON I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES : 05/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	
Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	30694,50 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT CZTERY 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	2	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY,FS I FGŚP ZA OKRES : 06/2019., UMOWA UBEZPIECZENIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA	

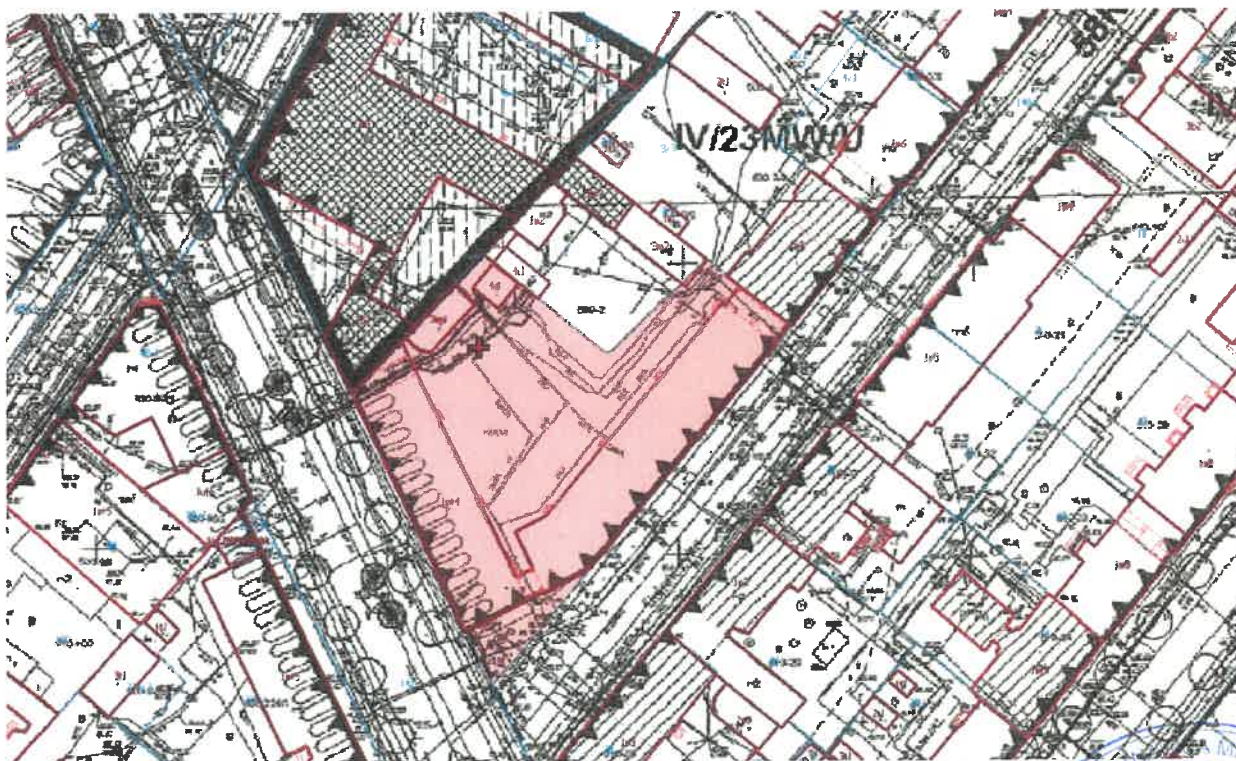
Badający Księgę Wieczystą



Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek

przeprowadzony dnia 21.10.2022r.

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



Badanie przeprowadził



057 000 110 WŁOCLAWEK
Główny Wydział
37 000 000 110 WŁOCLAWEK

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G.EGB.6621.1415.2022

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : -

Gmina : MIASTO WŁOCŁAWEK

Miejscowość : WŁOCŁAWEK

Jednostka ewidencyjna : 046401_1 MIASTO WŁOCŁAWEK

Obręb : 0500 WŁOCŁAWEK KM 50

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.110

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BARBARA BACZYŃSKA Rodzice:WŁADYSŁAW,MARIA FABIANKI 65; 87-811 CYPRIANKA;	Własność	36/3223
2	MACIEJ BARTNIK Rodzice:JAN,ŁUCJA ALEJA CHOPINA 52/11; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	32/3223
3	ALI ALEKSANDER BEN CHARFEDDINE Rodzice:M'HAMED,EWA TRAUGUTTA 70; 87-720 CIECHOCINEK;	Własność	38/3223
4	ANDRZEJ JÓZEF BLEWĄZKA Rodzice:LUCJAN,HALINA	Własność	46/3223
5	MAREK PAWEŁ CHMIELEWSKI Rodzice:ALEKSANDER,SABINA CHOPINA 52/58; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	25/3223
6	MARZENA EWA CHOJNACKA Rodzice:SŁAWOMIR,BARBARA GRODZKA 60a; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	46/3223
7	MARIA CIESIELSKA Rodzice:BOGDAN,KRYSZYNA RZADKA WOLA-PARCELE 22; 87-880 BRZEŚĆ KUJAWSKI;	Własność	45/3223
8	JOLANTA ANNA CIURKOWSKA Rodzice:MARIAN,JADWIGA ALEJA CHOPINA 52/55; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	30/3223
9	MAŁGORZATA JOANNA DĄBRZALSKA Rodzice:ANDRZEJ,ELŻBIETA ALEJA CHOPINA 52/18; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	60/3223
10	ANNA GRABOWSKA Rodzice:GRZEGORZ,HENRYKA ZIELONA 7; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	62/6446
11	ELŻBIETA JAROSZEWSKA Rodzice:HENRYK,REGINA	Własność	39/3223
12	KAROLINA KASZEWSKA Rodzice:ZBIGNIEW,KATARZYNA ŻYTANIA 84/8; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	34/3223
13	LESZEK KOZŁOWSKI Rodzice:JÓZEF,JÓZEFA ALEJA CHOPINA 52/8; 87-810 WŁOCŁAWEK;	Własność	39/3223
14	AGNIESZKA MONIKA ŁUCZAK Rodzice:MACIEJ,ELŻBIETA	Własność	56/3223
15	ANDRZEJ MAREK MICHORZEWSKI Rodzice:ANDRZEJ,STANISŁAWA POLNA 63/21; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	42/3223
16	ROBERT MITAN Rodzice:STANISŁAW,ALINA WIENIECKA 12/85; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	40/3223
17	MARCIN PAWEŁ MUJTA Rodzice:HENRYK,ELŻBIETA WIENIECKA 30/4; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	30/3223
18	ANETA MARLENA OSIŃSKA Rodzice:BRONISŁAW,BARBARA	Własność	31/3223

33 (małżeństwo)	Własność	46/3223
KRZYSZTOF KAZIMIERZ MUSZYŃSKI Rodzice:KAZIMIERZ,HALINA CHOPINA 52/45; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
KRYSTYNA MUSZYŃSKA Rodzice:STANISŁAW,HALINA CHOPINA 52/45; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
34 (małżeństwo)	Własność	28/3223
IRENEUSZ MIECZYŚLAW PAPKE Rodzice:JERZY,WIESŁAWA ALEJA CHOPINA 52/41; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
MARIA PAPKE Rodzice:WITOLD,ZOFIA ALEJA CHOPINA 52/41; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
35 (małżeństwo)	Własność	48/3223
ZDZIŚLAW PAŃCZEK Rodzice:WŁADYSŁAW,ANNA ALEJA CHOPINA 52/6; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
MARIA WANDA PAŃCZEK Rodzice:JAN,FRANCISZKA ALEJA CHOPINA 52/6; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
36 (małżeństwo)	Własność	45/3223
TOMASZ ARKADIUSZ PIEROWSKI Rodzice:KAZIMIERZ,JADWIGA WARZĄCHEWKA NOWA 16H; 87-807 WŁOCŁAWEK;		
ANNA BEATA PIEROWSKA Rodzice:LESŁAW,WIESŁAWA WARZĄCHEWKA NOWA 16H; 87-807 WŁOCŁAWEK;		
37 (małżeństwo)	Własność	39/3223
TADEUSZ SADOWSKI Rodzice:JAN,JÓZEFA ALEJA CHOPINA 52/10; 87-810 WŁOCŁAWEK;		
KAZIMIERA SADOWSKA Rodzice:TEOFIL,MARIANNA ALEJA CHOPINA 52/10; 87-810 WŁOCŁAWEK;		
38 (małżeństwo)	Własność	40/3223
PIOTR STRÓŻ Rodzice:STANISŁAW,KRYSTYNA POGODNA 1/173; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
EDYTA PEKAŁA-STRÓŻ Rodzice:LECH,KRYSTYNA POGODNA 1/173; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
39 (małżeństwo)	Własność	39/3223
WIESŁAW SZATKOWSKI Rodzice:LEON,ANIELA CHOPINA 52/27; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
JADWIGA KAZIMIERA MAŁKIEWICZ-SZATKOWSKA Rodzice:JAN,ANTONINA CHOPINA 52/27; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
40 (małżeństwo)	Własność	47/3223
MARIAN ZENON SZYMAŃSKI Rodzice:TEODOR,STEFANIA CHOPINA 52/73; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
DANUTA SZYMAŃSKA Rodzice:WŁADYSŁAW,WŁADYSŁAWA CHOPINA 52/73; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
41 (małżeństwo)	Własność	53/3223
PIOTR JERZY ŚNIEGULSKI Rodzice:MIROŚLAW,MARIA BRZEZIE 3; 87-880 BRZEŚĆ KUJAWSKI;		
ALEKSANDRA ŚNIEGULSKA Rodzice:HENRYK,MIROŚLAWA KRĘPINY 11; 87-811 FABIANKI;		
42 (małżeństwo)	Własność	43/3223
ADAM ANDRZEJ TWARDOWSKI Rodzice:JÓZEF,MARIA ALEJA CHOPINA 52/4; 87-800 WŁOCŁAWEK;		
WIOLETTA BARBARA TWARDOWSKA Rodzice:WAŁDEMAR,TERESA		

ALEJA CHOPINA 52/4; 87-800 WŁOCŁAWEK;

43 (małżeństwo) Własność 53/3223
MARCIN TADEUSZ WALEWICZ Rodzice:TADEUSZ, GRAŻYNA
KONOPNICKIEJ 18; 87-800 WŁOCŁAWEK;

KATARZYNA STEFANIA KISIELNICKA-WALEWICZ Rodzice:JÓZEF, STEFANIA
KONOPNICKIEJ 18; 87-800 WŁOCŁAWEK;

44 (małżeństwo) Własność 48/3223
JACEK WIELGOMAS Rodzice:JERZY, ELŻBIETA
ALEJA CHOPINA 52/9; 87-810 WŁOCŁAWEK;

EWA KATARZYNA WIELGOMAS Rodzice:STANISŁAW, ANNA
ALEJA CHOPINA 52/9; 87-810 WŁOCŁAWEK;

45 (małżeństwo) Własność 47/3223
MAREK WYCHOWANIEC Rodzice:KRZYSZTOF, IRENA
KOLEJOWA 39; 87-880 BRZEŚĆ KUJAWSKI;

BARBARA ELŻBIETA WYCHOWANIEC Rodzice:STANISŁAW, ALICJA
KOLEJOWA 39; 87-880 BRZEŚĆ KUJAWSKI;

46 (małżeństwo) Własność 41/3223
JERZY WYSOCKI Rodzice:JAN, MARIANNA
ALEJA CHOPINA 52/12; 87-810 WŁOCŁAWEK;

IRENA WYSOCKA Rodzice:STANISŁAW, MARIANNA
ALEJA CHOPINA 52/12; 87-810 WŁOCŁAWEK;

47 "BUDIZOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ" SPÓŁKA Własność 38/3223
KOMANDYTOWO-AKCYJNA
KOMUNALNA 8; 87-800 WŁOCŁAWEK;

48 GMINA MIASTO WŁOCŁAWEK Własność 1174/3223
ZIELONY RYNEK 11/13; 87-800 WŁOCŁAWEK;

49 MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Własność 56/3223
KALISKA 11; 87-860 CHODECZ;

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1	ALEJA CHOPINA 52	tereny mieszkaniowe	B	0.2709	0.2709	WL1W/00031512/3
Id działki: 046401_1.0500.1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 046401_1.0500.1.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 2053.48

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 48.00

Liczba kondyg. nad/pod: 4.0/ 1.0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 1278.00

Adres budynku: ALEJA CHOPINA 52

Ident. działek: 046401_1.0500.1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 046401_1.0500.1.3_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Pow zabud. [m2]: 61.00	
Adres budynku: ALEJA CHOPINA 52	
Ident. działek: 046401_1.0500.1	

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 046401_1.0500.1.4_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Pow zabud. [m2]: 30.00	
Adres budynku: ALEJA CHOPINA 52	
Ident. działek: 046401_1.0500.1	

Lokal niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id lokalu: 046401_1.0500.1.1_BUD.15_LOK	Powierzchnia użytkowa: 48.00
Numer adresowy: 15	Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0.00
Rodzaj lokalu: mieszkalny	Numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście: 0.0
Adres lokalu: ALEJA CHOPINA 52/15	
Pom. przynależne:	

Razem powierzchnia działek :

0.2709 ha

Słownie : dwa tysiące siedemset dziewięć m. kwadr.

Z up. PRZYZYSCA MIASTA

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.11.2022

Sporządził : Radosław Pietrowski

Radosław Pietrowski
Inżynier
Wydział Geodezji i Kartografii
03.11.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



PREZYDENT MIASTA WŁOCŁAWEK
Zielony Rynek 11/13
07-800 WŁOCŁAWEK
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : -

Gmina : MIASTO WŁOCŁAWEK

Miejscowość : WŁOCŁAWEK

Jednostka ewidencyjna : 046401_1 MIASTO WŁOCŁAWEK

Obręb : 0500 WŁOCŁAWEK KM 50

Nr kancelaryjny G.EGB.6621.1415.2022

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 03.11.2022

Jednostka rejestrowa: L.41

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MOLEWSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KALISKA 11; 87-860 CHODECZ;	Własność	1/1

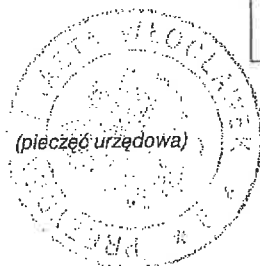
Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok. własności
33	ALEJA CHOPINA 52/33	Mieszkalny	56.20	WL1W/00041820/8

Id. lokalu : 046401_1.0500.1.1_BUD.33_LOK
Numer adresowy: 33
Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:
Pomieszczenia przynależne :

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)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Radosław Pietrowski
Inspektor
Wydział Geodezji i Kartografii

Mapa ewidencyjna skala 1:500

Miasto Włocławek
046401_1 Jednostka ewidencyjna Miasto Włocławek
Obręb ewidencyjny Włocławek

Układ współrzędnych: "PL 2000/6" Godło mapy: 6.183.30.21.1.1

↑ X = 583594.129
→ Y = 6572263.72

współrzędne lewego dolnego narożnika ramki

rej.G.6642.700.10.22

Nazwa organu prowadzącego
państwowy zasób geodezyjny
i kartograficzny

Prezydent Miasta Włocławek

Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu

PL.PZGik.4717

Nazwa materiału zasobu

mapa ewidencyjna

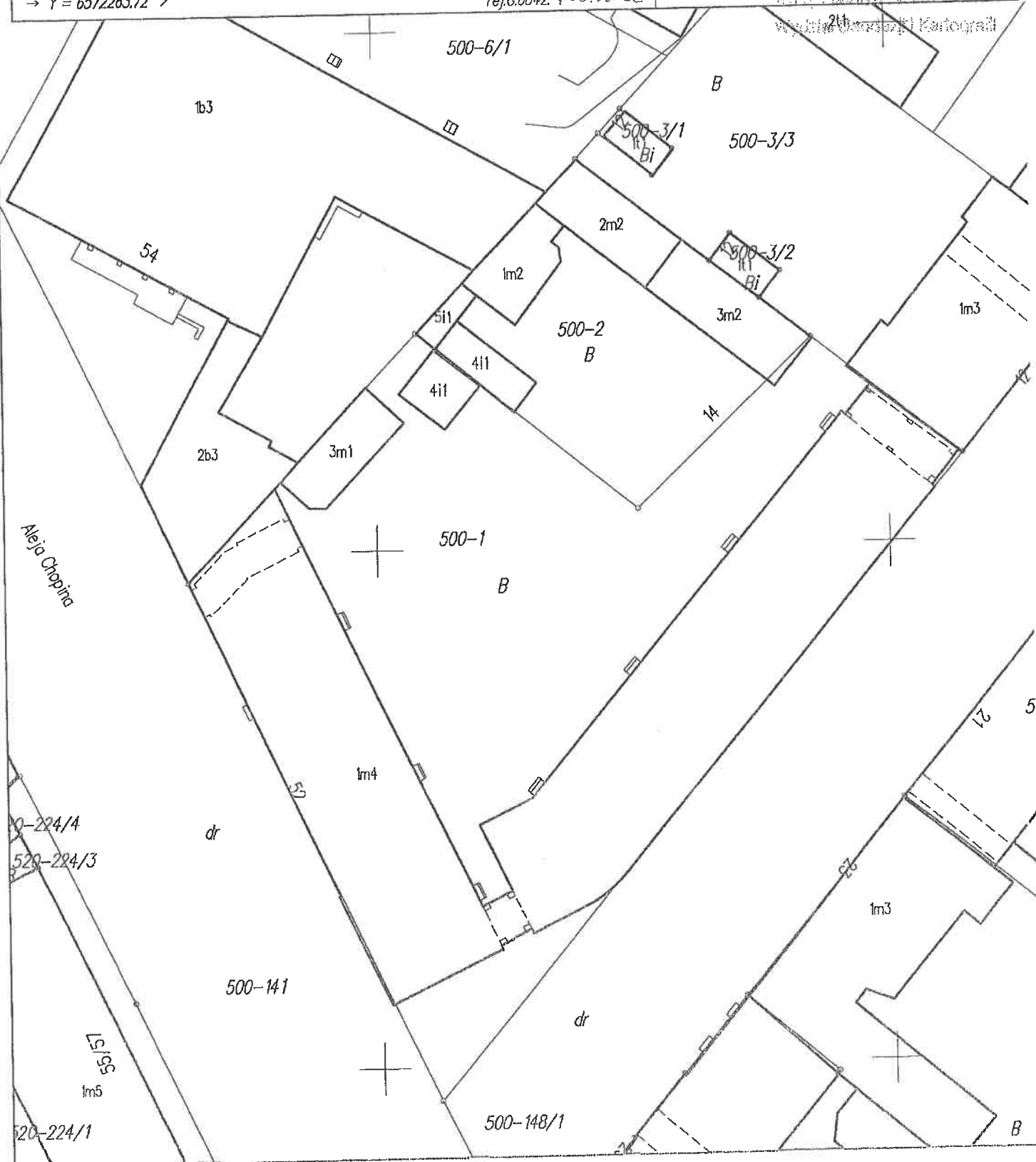
Data wykonania kopii materiału
zasobu

03.11.2022

Imię, nazwisko i podpis osoby
reprezentującej organ

Radosław Pietrowski

WYKONANIE PRAC
WYKONANIE PRAC
WYKONANIE PRAC



Załącznik
Dokumentacja fotograficzna

Widok na budynek mieszkalny, dojazd oraz sąsiedztwo







Widok na wnętrze lokalu







9. 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 przeprowadzania 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, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WL1W/00041820/8, 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 osobistych i roszczeń mogących ciążyć 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 wygaśnię, 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.

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - KW NR WL1W/00041820/8

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WL1W/00041820/8 stwierdzono obecność 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 podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:

- prawa i obowiązki wynikające z umowy użyczenia z dnia 16 września 2011r. wraz z aneksem z dnia 16 marca 2012r; osoby fizyczne: Wacław Rymarkiewicz i Wiesław Rymarkiewicz.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WL1W/00041820/8, 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 przymusowa na kwotę 324.993,10 zł (trzysta dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy złote 10/100), nieopłacone składki na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres: 05/2019., umowa ubezpieczenia oraz nieopłacone składki na fundusz pracy w tym sfwon i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 05/2019., umowa ubezpieczenia; uprawniony wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- hipoteka przymusowa na kwotę 30.694,50 zł (trzydzieści tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote 50/100), nieopłacone składki na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres: 05/2019., umowa ubezpieczenia oraz nieopłacone składki na fundusz pracy w tym sfwon i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres: 05/2019., umowa ubezpieczenia; uprawniony wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

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 dotyczące nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WL1W/00041820/8, 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 Wrocławku, ul. Płocka 164, 87-800 Wrocławek (KRS 0000149754).

