



Biuro Wycen Nieruchomości
EWELINA MUĆKA
87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33
TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA

Adres: Świętosław 8, gmina Włocławek, powiat włocławski
Rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 11 - udział 4/6
Powierzchnia użytkowa lokalu: 65,95 m²
Księga wieczysta: WL1W/00047054/9
Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym

Wykonawca:

Ewelina Mućka

Rzecznik Majątkowy

upr. nr 5730



Toruń, dnia 17 listopada 2023 r.

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2.	ZAKRES WYCENY	3
2.	CEL WYCENY	3
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	3
3.2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
3.4.	PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
5.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
5.2.	AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	5
5.3.	PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
5.5.	POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	6
5.6.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	7
5.7.	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	8
6.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
6.1.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	8
6.2.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	9
7.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	10
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
8.1.	OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	12
8.2.	WYZNACZENIE WAG POSZCZEGÓLNYCH CECH	13
8.3.	OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	13
8.4.	OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	14
8.5.	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ I MINIMALNEJ	14
8.6.	OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA DZIEŃ WYCENY	14
9.	WYNIK KOŃCOWY	14
10.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	16
11.	ZAŁĄCZNIKI	16

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, lokal mieszkalny nr 11, położona w miejscowości Świętosław 8, gmina Włocławek, powiat włocławski w województwie kujawsko-pomorskim. Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany jest w księdze wieczystej nr WL1W/00051522/2. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr WL1W/00047054/9.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 4/6 w prawie własności ww. nieruchomości lokalowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu, na którym usytuowany jest budynek oraz w częściach wspólnych wg stanu na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 16.10.2023 r. Zamawiającym jest Syndyk Tomasz Nowakowski. Autorem operatu jest rzeczoznawca majątkowy Ewelina Mućka, posiadająca uprawnienia nr 5730, biegły sądowy.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity. Dz. U. 2023, poz. 344,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2013 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz.1520),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz.1360);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Dokumentacja ewidencyjna prowadzona przez Starostwo Powiatowe we Włocławku,

- Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (Uchwała Nr 27/07 Rady Krajowej PFSRM z dnia 13 grudnia 2007 r.)
- Cymermann R., Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości Warszawa 2010.
- Prystupa M. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego Warszawa 2003.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość Warszawa 2004.

- Data sporządzenia wyceny: 17.11.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 27.10.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 27.10.2023 r.
- Data dokonania oględzin: 27.10.2023 r.

Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany jest w KW nr **WL1W/00051522/2.**
Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 27.10.2023 r., stwierdzono, co
następuje:

Województwo:	---
Powiat:	---
Gmina:	---
Miejscowość:	Włocławek
Ulica:	Dobra Wola

Nr budynku: 8
Nr lokalu: 11
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: 3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica, pomieszczenie gospodarcze
Kondygnacja: 1,0
Przyłączenie – nr KW: /00047054/
Odrębność: tak
Obszar: 65,95 m²

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
Udział związany: 101/4290
Nr księgi wieczystej: /00047054/

Dział II – WŁASNOŚĆ:

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1
Bronisław Lewandowski (Czesław, Helena)
Danuta Lewandowska (Józef, Maria)

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wolny od wpisów

Dział IV – HIPOTEKA

Wolny od wpisów

UWAGA:

1. W księdze wieczystej brak wzmianek o złożonych wnioskach,
2. Zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 31.03.2023 r. o nabyciu spadku po Bronisławie Zygmuncie Lewandowskim na podstawie ustawy na zasadach ogólnych nabyli Danuta Lewandowska, Sylwester Lewandowski i Małgorzata Wesołowska. Udział w lokalu należący do Danuty Lewandowskiej wynosi 4/6.

Protokół z badania księgi wieczystej zawarto w załączniku.

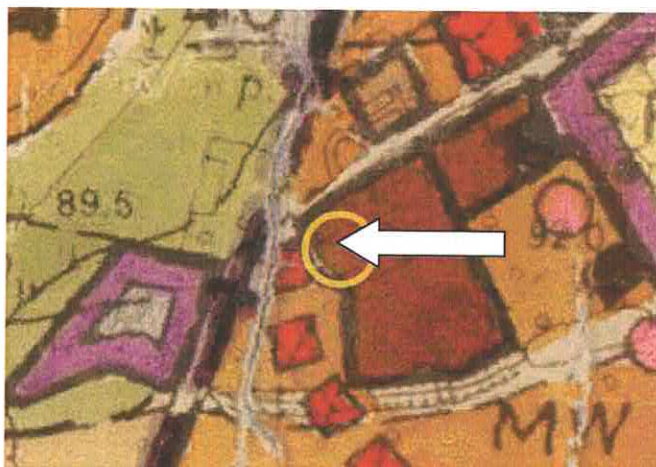
5.2. Aktualny sposób użytkowania

Lokal mieszkalny, oznaczony nr 11, będący przedmiotem wyceny znajduje się w budynku wielorodzinnym III – kondygnacyjnym w miejscowości Świętosław 8. Budynek został wybudowany w 1986 r. w technologii prefabrykowanej. Lokal jest przeznaczony na cele mieszkalne i jest wykorzystywany zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Aktualnie jest zamieszkały.

5.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się nieruchomość, w której mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny, nieobjęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Włocławek (Uchwała nr XXVI/162/2000 Rady Gminy Włocławek z dnia 2.11.2000 r.) stanowi teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Sposób użytkowania jest zgodny ze studium.



5.5. Położenie – informacje ogólne

Gmina Włocławek jest gminą wiejską znajdującą się w południowo-wschodniej części województwa kujawsko – pomorskiego w powiecie włocławskim. Liczy ponad 7 tysięcy mieszkańców. Położona jest w granicach wschodniej części makroregionu geograficznego – Pradoliny Toruńsko – Eberswaldzkiej, obejmującej między innymi Kotlinę Płocką, Kotlinę Włocławską i Kotlinę Toruńską. Sąsiaduje z gminami: Baruchowo, Brudzeń Duży, Brześć Kujawski, Chocień, Dobrzyń nad Wisłą, Kowal, Lubraniec, Nowy Duninów i miastem Włocławek. Z położeniem geograficznym gminy związana jest ściśle jej dostępność komunikacyjna. Gmina posiada dobre połączenie z Toruniem (50 km), Łodzią (100 km), Płockiem (42 km) oraz Koninem (80 km). Z turystycznego punktu widzenia istotne znaczenie ma droga biegnąca wzdłuż Zbiornika Włocławskiego na odcinku od Włocławka przez Nowy Duninów i Płock. Przez gminę przebiega autostrada A-1. W gminie znajdują się: zespół dworski w Dębicach z XIX w, oraz zespoły parkowo-dworskie z XIX w. w Smółsku, Świętosławiu, Nowej Wsi, Wistce Królewskiej oraz Kruszynku. Ponadto w miejscowości Kruszyn zlokalizowane jest Lotnisko Aeroklubu

Włocławskiego, na którym organizowane są liczne imprezy rekreacyjno-sportowe. Gmina Włocławek zajmuje powierzchnię 21 992 ha, z czego ok 7 257 ha stanowią użytki rolne, a ok. 10 776 ha użytki leśne.



5.6. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, zlokalizowany jest w miejscowości Świętosław w gminie Włocławek, w południowej części gminy. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna, pojedyncza zabudowa mieszkalna jednorodzinna, tereny użytkowane rolniczo. Podstawowe obiekty handlowo – usługowe znajdują się w promieniu ok. 3 km. Skorzystanie z ważniejszych obiektów użyteczności publicznej oraz handlowo-usługowe wymaga dotarcia do miejscowości gminnej oddalonej o ok. 12,5 km. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajduje się przystanek autobusowy.



5.7. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Opis nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntową tworzą działki ewidencyjne nr 47/22, 47/21, 47/20, 47/19, 47/18, 47/17, 47/16, 47/15, 47/14, 47/33, 47/34 obręb 0007 Dobra Wola o łącznej powierzchni 1,6903 ha, o kształcie dość nieregularnym. Ukształtowanie terenu płaski. Teren nieogrodzony. Na nieruchomości posadowione są budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki garażowo-gospodarcze. Nieruchomość położona jest w otoczeniu wyposażonym w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną.

Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal ma kształt zbliżony prostopadłościanu o trzech kondygnacjach naziemnych, podpiwniczony z wewnętrznymi instalacjami: elektrycznymi, wodno-kanalizacyjnymi, centralnego ogrzewania. Wybudowany został w 1986 r. w technologii prefabrykowanej. Dach płaski kryty papą. Podłogi klatek schodowych pokryte lastryko. Ściany i sufity pokryte powłokami malarskimi. Stolarka drzwiowa typowa. Budynek częściowo ocieplony z odnowioną elewacją.

Opis lokalu

Wyceniany lokal mieszkalny nr 11 o powierzchni użytkowej 65,95 m² położony jest na parterze (I kondygnacja). Na układ funkcjonalny lokalu składają się trzy pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz. Lokal posiada rozkładowy układ pomieszczeń. Mieszkanie wyposażone jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilane z kotłowni osiedlowej. Do lokalu przynależy piwnica i pomieszczenie gospodarcze. Ściany w pokojach, kuchni i przedpokoju w postaci tynków wykończonych powłokami malarskimi, tapetą. Podłogi pokryte wykładziną PCV lub panelami podłogowymi. Stolarka okienna PCV, drzwiowa wewnętrzna płycinowa, zewnętrzna typowa. Stan techniczny lokalu określono jako obniżony. Pomieszczenia w lokalu są niewietrzone, panuje wilgoć i zaduch. W jednym z pokoi silnie wyczuwalny jest mocz kota.

Dokumentacja fotograficzna zawarta została w załączniku.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o

scalaniu i wymianie gruntów). Przepisem wykonawczym do w/w ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową. Definicja wartości rynkowej zgodnie z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami jest następująca:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu wyżej wymienionych uwarunkowań wycenę nieruchomości przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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 są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wybór metody korygowania ceny średniej dokonano na podstawie wystarczającego do tej metody zasobu dostępnych danych o transakcjach podobnymi nieruchomościami stanowiącymi nieruchomości lokalowe o charakterze mieszkalnym.

Przedmiot wyceny oszacowano na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru nieruchomości. W trakcie określania wartości posłużono się następującym wzorem:

$$W_x = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i - współczynniki korygujące odpowiadające i-tej rynkowej cenie nieruchomości,

n - liczba cech rynkowych

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} \leq \sum u_i \leq C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$$

Współczynnik korygujący określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – rynek lokalny powiat wrocławski, radziejowski,
- Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży odrębnej własności do lokali mieszkalnych.
- Okres analizy cen transakcyjnych: 2021-2023

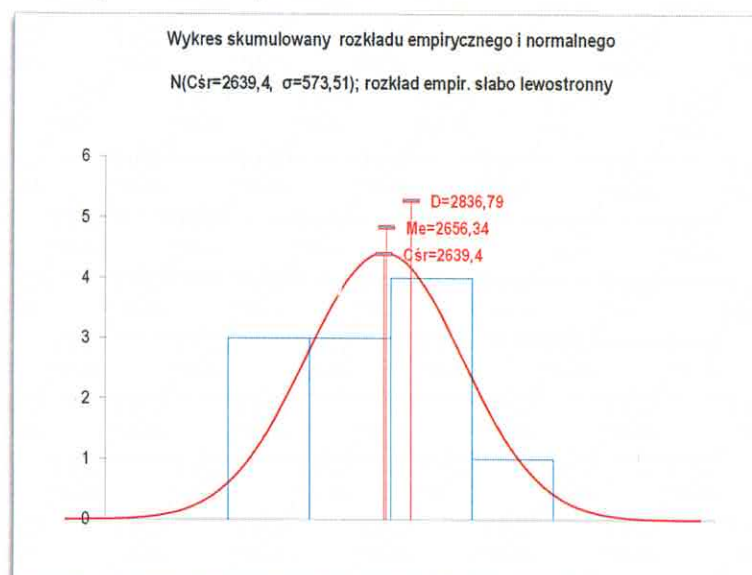
Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 11 o powierzchni użytkowej 65,95 m² położony na parterze w budynku wielorodzinnym III- kondygnacyjnym, w miejscowości Świętosław 8. Budynek został wybudowany w technologii prefabrykowanej w 1986 r.

W związku z powyższym analizą objęto lokale mieszkalne będące przedmiotem praw własności, położone w budynkach wielorodzinnych niskich, wykonane w technologii prefabrykowanej, położone na terenie powiatu wrocławskiego i radziejowskiego. Do analizy przyjęto dane z transakcji zawartych na wolnym rynku pomiędzy osobami fizycznymi. Obszar rynku, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest ustabilizowany.

W latach 2021-2023, na badanym terenie odnotowano kilka transakcji sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych podobnych do przedmiotu wyceny i położonych w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości do których przysługuje prawo własności. Na podstawie wszystkich zaobserwowanych transakcji określono trend zmiany cen. Następnie wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną lokalami mieszkalnymi do których przysługuje prawo własności i które są położone w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych w technologii uprzemysłowionej, które objęto szczegółową analizą. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono wagi cech rynkowych oraz wartość rynkową wycenianego lokalu przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

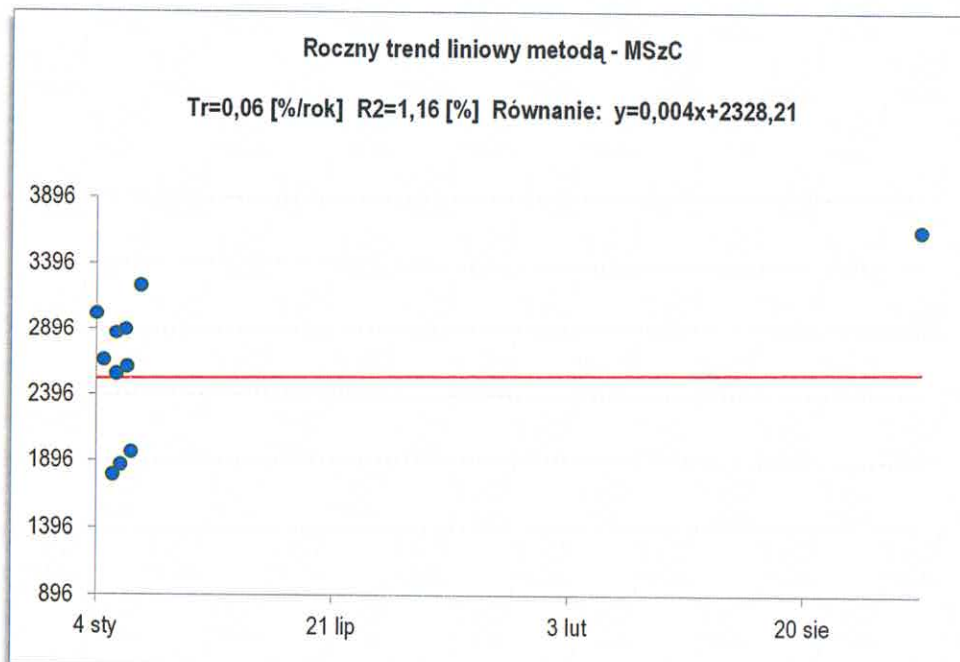
Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego.

Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych, podobnych do przedmiotu wyceny zlokalizowane na analizowanym rynku w latach 2021-2023, kształtują się na poziomie od ok. 1.793 zł/m² do ok. 3.582 zł/m², cena średnia wynosi: ok. 2.639 zł/m², w zależności m.in. od lokalizacji, powierzchni lokalu, standardu wykończenia. Nieruchomości porównawcze znajdują się w budynkach o zbliżonym stanie technicznym. Najwyższe ceny jednostkowe uzyskały lokale o lepszym standardzie wykończenia oraz położone w miejscowości z dobrym dostępem do handlu i usług. Zestawienie transakcji zawarto w podrozdziale 8.3.



Opis parametru	Wartość	Jedn.
Cena średnia C_{śr}	2639,4	[zł/m ²]
Cena minimalna C_{min}	1793,33	[zł/m ²]
Cena maksymalna C_{max}	3582,11	[zł/m ²]
Rozstęp cen ΔC	1788,78	[zł/m ²]
Mediana Me	2656,34	[zł/m ²]
Odchylenie standardowe σ	573,51	[zł/m ²]
Dominanta przedziałowa D	2836,79	[zł/m ²]
Skośność S	-16,04%	[%]
Kurtoza K	-73,79%	[%]
Współ. zmienności μ=[σ/C_{śr}]	21,73%	[%]

Na podstawie zanotowanych transakcji wolnorynkowych nieruchomości lokalowych w latach 2021-2023 obliczono trend czasowy. W trakcie obliczeń zastosowano metodę szeregów czasowych. Ustalono, że roczny trend wzrostu cen wynosi 0,06%/ rok. Poniżej zamieszczono wykres ilustrujący trend czasowy.



8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

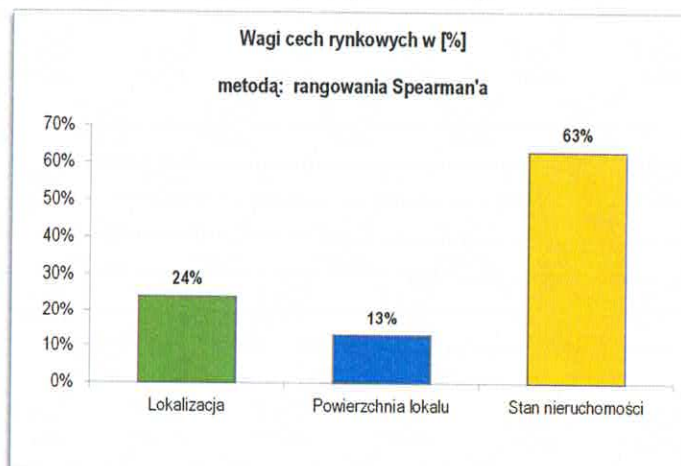
Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tab. 1. Skala ocen cech rynkowych dla lokali mieszkalnych

NAZWA CECHY	SKALA OPISU	CHARAKTERYSTYKA
Lokalizacja	korzystna	Położenie w miejscowości o znaczeniu ponadlokalnym z dobrym dostępem do handlu i usług lub jej bezpośrednim sąsiedztwie
	przeciętna	Położenie w miejscowości o przeciętnej atrakcyjności zamieszkania z utrudnionym dostępem do podstawowych punktów handlowo-usługowych
Stan nieruchomości	dobry	Lokal o dobrym stanie technicznym, gospodarka remontowa prowadzona na bieżąco, zastosowane materiały są dobrej jakości
	przeciętny	Lokal o przeciętnym stanie technicznym najczęściej występujący na rynku, zastosowane materiały wykończeniowe są średniej jakości.
	obniżony	Lokal o niskim standardzie wykończenia, wymaga poniesienia nakładów na remonty
Powierzchnia lokalu	przeciętna	Powierzchnia poniżej 55 m ²
	duża	Powierzchnia poniżej 55 m ²

8.2. Wyznaczenie wag poszczególnych cech

Wagi cech rynkowych określono metodą rangowania Spearman'a.



8.3. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 11 wiarygodnych transakcji nieruchomościami lokalowymi, które odbyły się na badanym rynku lokalnym w latach 2021-2023. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 2. Zestawienie nieruchomości podobnych

Gmina	Obręb	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m ²]	Lokalizacja	Powierzchnia lokalu	Stan nieruchomości	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]
Włocławek	Dębice	3 kwi 23	128 000	49,20	przeciętna	przeciętna	przeciętny	2 602,52
Brześć Kujawski	Dubielewo	22 kwi 22	125 000	47,10	przeciętna	przeciętna	przeciętny	2 656,34
Chocień	Wilkowice	7 wrz 22	100 000	55,80	przeciętna	duża	obniżony	1 793,33
Włocławek	Świętosław	27 maj 55	155 000	42,45	przeciętna	przeciętna	dobry	3 582,11
Lubień Kujawski	Kamienna	2 cze 23	100 000	51,00	przeciętna	przeciętna	obniżony	1 961,25

Lubraniec	Świątniki	21 paź 22	125 000	43,60	przeciętna	przeciętna	przeciętny	2 868,72
Bytoń	Morzyce	28 gru 22	100 000	53,60	przeciętna	przeciętna	obniżony	1 866,60
Dobre	Dobre	10 mar 23	174 000	60,11	korzystna	duża	przeciętny	2 895,79
Dobre	Dobre	24 paź 22	130 000	51,00	korzystna	przeciętna	przeciętny	2 550,56
Dobre	Dobre	4 sty 22	180 000	59,60	korzystna	duża	dobry	3 023,41
Piotrów Kujawski	Nowa Wieś	19 paź 23	150 000	46,40	przeciętna	przeciętna	dobry	3 232,80

8.4. Określenie zakresu współczynników korygujących

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{1\,793,33}{2\,639,40} = 0,679 \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{3\,582,11}{2\,639,40} = 1,357$$

8.5. Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

W poniższym zestawieniu tabelarycznym przedstawiono lokale mieszkalne o cenie minimalnej oraz o cenie maksymalnej oraz cechy rynkowe wpływające na ich wartość.

Tab. 3. Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

L.p	Nieruchomości	Nieruchomość o cenie minimalnej C _{min} .	Nieruchomość szacowana X	Nieruchomość o cenie maksymalnej C _{max} .
Nr nieruchomości w bazie		3	-----	4
Data transakcji		7 wrz 22	27 paź 23	27 maj 55
Wartość nieruchomości [zł]		100 000	-----	155 000
Gmina		Chocień	Wrocław	Wrocław
Obręb		Wilkowice	Świętosław	Świętosław
1	Lokalizacja	przeciętna	przeciętna	przeciętna
2	Powierzchnia lokalu	duża	duża	przeciętna
3	Stan nieruchomości	obniżony	obniżony	dobry

8.6. Oszacowanie wartości nieruchomości wg stanu na dzień wyceny

Tab. 4. Arkusz wyceny nieruchomości

L.p		Nieruchomość:		C _{min}	C _{max}	Szacowana
		Cena jedn. aktualiz. [zł/m ²]		1 793,33	3 582,11	-----
Cechy rynkowe		Waga cechy [%]	Zakresy kwotowe [zł/m ²]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
				dolny	górnny	
1	Lokalizacja	24,00%	429,31	0,163	0,326	0,244
2	Powierzchnia lokalu	13,00%	232,54	0,088	0,176	0,088
3	Stan nieruchomości	63,00%	1 126,93	0,428	0,855	0,428
Sumy:		100,00%	1 788,78	0,679	1,357	0,760
Suma współczynników korygujących Σui				0,760		
Średnia arytmetyczna jedn. cen - C _{śr} [zł/m ²]				2 639,40		
Wynik szacowania = C _{śr} * Σui [zł/m ²]				2 005,94		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej - P [m ²]				65,95		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				132 291,74		
Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000 zł)				132 000		

Wartość udziału w lokalu wynosi: 132 000 zł × 4/6 = 88 000 zł

9. Wynik końcowy

Tab. 5. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa udziału 4/6 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 11 usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonego w miejscowości Świętosław 8 gm. Włocławek o powierzchni użytkowej 65,95 m ² KW WL1W/00051522/2	
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI UDZIAŁU 4/6 WG STANU NA DZIEŃ WYCENY: słownie:	88 000 zł <i>Osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych</i>

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Wycena wykonana dnia 17 listopada 2023 r.



10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji nieruchomości uzyskanej od Zamawiającego

11. Załączniki

1. Protokół z badania księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Postanowienie o nabyciu spadku
4. Kopia polisy OC

Stan prawny nieruchomości lokalowej uregulowany jest w KW nr WL1W/00051522/2. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 27.10.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną własność

Województwo:	---
Powiat:	---
Gmina:	---
Miejscowość:	Włocławek
Ulica:	Dobra Wola
Nr budynku:	8
Nr lokalu:	11
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	3 pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz
Opis pomieszczeń przynależnych:	piwnica, pomieszczenie gospodarcze
Kondygnacja:	1,0
Przyłączenie – nr KW:	/00047054/
Odrębność:	tak
Obszar:	65,95 m ²

Rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu
 Udział związany: 101/4290
 Nr księgi wieczystej: /00047054/

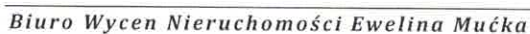
Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska w udziale 1/1

Bronisław Lewandowski (Czesław, Helena)

Danuta Lewandowska (Józef, Maria)

Wolny od wpisów

Wolny od wpisów



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1 Widok na budynek mieszkalny



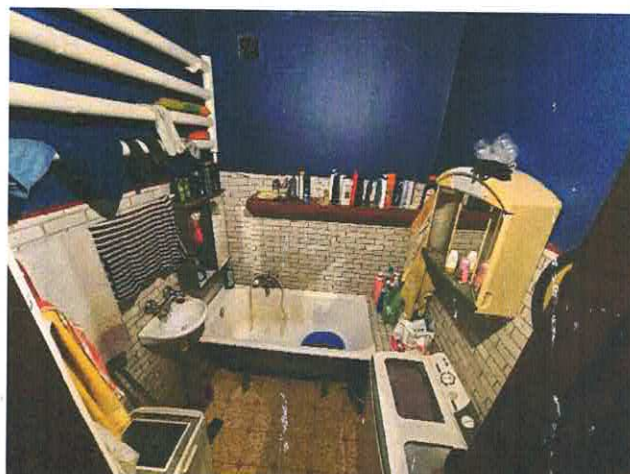
Fot. 2 Widok na budynek mieszkalny



Fot. 3 Widok na wnętrze budynku



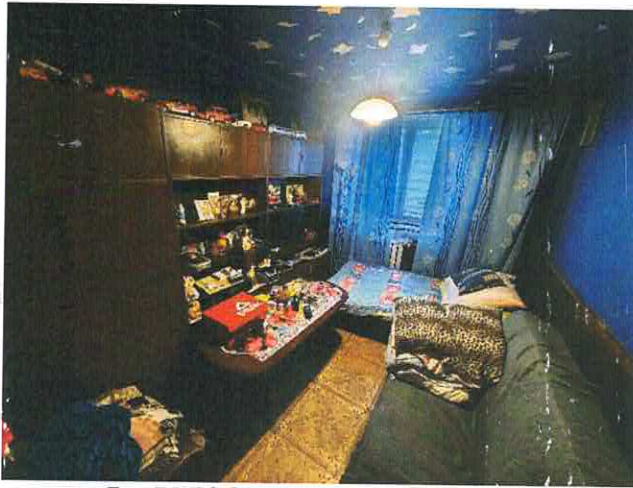
Fot. 4 Widok na wnętrze lokalu



Fot. 5 Widok na wnętrze lokalu



Fot. 6 Widok na wnętrze lokalu



Fot. 7 Widok na budynek gospodarczy



Fot. 8 Widok na wnętrze budynku gospodarczego

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2023r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Izabela Onasz-Figas

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Ewa Trzaskalska

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2023r. we Włocławku

na rozprawie

sprawy z wniosku Horyzont Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu

Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie

z udziałem Danuty Lewandowskiej, Małgorzaty Wesołowskiej, Sylwestra Lewandowskiego
o stwierdzenie nabycia spadku

postanawia :

1. stwierdzić, że spadek po Bronisławie Zygmuncie Lewandowskim synu Czesława i Heleny, urodzonym w dniu 15 września 1936 roku w miejscowości Dąbie, zmarłym w dniu 17 maja 2021 roku we Włocławku, ostatnio na stałe zamieszkałym w Świątostawiu, na podstawie ustawy na zasadach ogólnych nabyli:

- jego żona Danuta Lewandowska z domu Pawlak, córka Józefa i Marty
 - jego syn Sylwester Lewandowski, syn Danuty
 - jego córka Małgorzata Wesołowska, z domu Lewandowska, córka Danuty
- każdy z nich w 1/3 (jednej trzeciej) części,

2. orzec, iż wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy we Włocławku stwierdza, że niniejsze
orzeczenie uprawomocniło się dnia 31.03.2023r.

PESEL:

Danuta Lewandowska PESEL 47052010667

Sylwester Lewandowski PESEL 71123104812

Małgorzata Wesołowska PESEL 67100711467

Włocławek, dnia 31.03.2023r.

Sędzia

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NK 101603108

1 Okres ubezpieczenia: od 18.12.2022 r. do 17.12.2023 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYECEN NIERUCHOMOŚCI EWELENA MUŁKA

Adres siedziby: JANA MOCHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ

Telefon: +48694084797

REGION: 341517093

3 Ubezpieczony: BIURO WYECEN NIERUCHOMOŚCI EWELENA MUŁKA

Adres siedziby: JANA MOCHNA 67b m. 33, 87-100 TORUŃ

Telefon: +48694084797

REGION: 341517093

4 Zakres ubezpieczenia: obowiązkowego

Suma gwarancji

Na jedno zdarzenie

100 000 EUR

100 000 EUR

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

5 Składka łączna: 383,63 PLN

Składka została opłacona w całości.

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego

w zakresie czynności rozrachunkowych majątkowego (tzw. U. 1 z 2 kwietnia 2019 r.

Por. 605).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Funduszu Ubezpieczycieli

Komunikacyjnych.

3) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,

ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Funduszu Ubezpieczycieli

Komunikacyjnych.

4. Wyróżniamy w tym zakresie następujące informacje o produkcie ubezpieczeniowym:

9. Wyróżniamy w tym zakresie następujące informacje o produkcie ubezpieczeniowym:

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,

SA, PZU Pieniążek SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA, PZU Życie SA,