



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

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA

Adres: Dobra Wola, gmina Włocławek, powiat włocławski
Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa niezabudowana - udział 4/6
Księga wieczysta: WL1W/00051523/9
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 50/29 obręb 0007 Dobra Wola
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.



Biuro Wycen Nieruchomości

EWELINA MUĆKA

87-100 TORUŃ UL. MOHNA 67B/33

TEL. 694 084 797 ewelinamucka@wp.pl

Toruń 15.01.2025 r.

SPROSTOWANIE

Dotyczy: operat szacunkowy nieruchomości lokalowej położonej w miejscowości Świętosław 8/11 z dnia 06.11.2023 r.

W operacie szacunkowym na stronie 1 nastąpiła pomyłka pisarska. Prawidłowy nr KW lokalu mieszkalnego to WL1W/00051522/2.

Zaistniała pomyłka nie wpływa na oszacowaną wartość nieruchomości.



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.	STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	5
5.3.	DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	6
5.4.	AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	6
5.5.	PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
5.6.	POŁOŻENIE – INFORMACJE OGÓLNE	7
5.7.	LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA NIERUCHOMOŚCI	8
5.8.	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	9
6.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	9
6.1.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	9
6.2.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	10
7.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	11
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	11
8.1.	OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA	11
8.2.	OKREŚLENIE BAZY NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	11
8.3.	OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
9.	WYNIK KOŃCOWY	13
10.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	14
11.	ZAŁĄCZNIKI	14

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Dobra Wola, gmina Włocławek, powiat włocławski, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 50/29 obręb Dobra Wola 0007 o powierzchni 0,0480 ha. Stan prawny nieruchomości gruntowej uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr WL1W/00051523/9.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 4/6 w ww. nieruchomości 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,
- Akty notarialne zgromadzone w Starostwie Powiatowym we Włocławku,
- Księga wieczysta nieruchomości wycenianej,

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włocławek (Uchwała XXVI/162/2000 z dnia 27.11.2000 r.),
- Postanowienie Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 31.03.2023 r. o nabyciu spadku,
- Dane z oględzin obiektu,
- Informacji i dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku,

3.4. Podstawy metodologiczne

- Powszechne 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.
- Maczyńska E., Prystupa M., Rygiel K. Ile jest warta nieruchomość Warszawa 2004.

4. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego

- 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.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości uregulowany jest w KW nr WL1W/00051523/9. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 27.10.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo:	---
Powiat:	---
Gmina:	Włocławek
Miejscowość:	Dobra Wola
Nr działki:	50/29
Obręb ewidencyjny:	---
Ulica:	---

Sposób korzystania: działka
Przyłączenie: /00099553
Obszar: 0,0480 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

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 jest 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. Stan według ewidencji gruntów i budynków

Województwo: kujawsko- pomorskie
Powiat: włocławski
Jedn. ewid.: 041813_2, Włocławek
Obręb: 0007 Dobra Wola
Jednostka rejestr.: G.124
Właściciel: Danuta Lewandowska, Bronisław Zygmunt Lewandowski

Nr działki	Adres	Opisy użytków	Ozn. uż i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
50/29	Dobra Wola	grunty orne	RIIIa	0,0480	0,0480	WL1W/00051523/9
Suma					0,0480	



Stwierdzono zgodność pomiędzy odpowiednimi wpisami dotyczącymi powierzchni w Księdze Wieczystej, a wpisami w rejestrze gruntów.

Wypis z rejestru gruntów i kopię mapy ewidencyjnej zawarto w załączniku.

5.3. Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 50/29 obręb 0007 Dobra Wola posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr 50/18 obręb 0007 Dobra Wola symbol dr o nawierzchni gruntowej zapisana w KW WL1W/00039553/8, będąca własnością Skarbu Państwa.

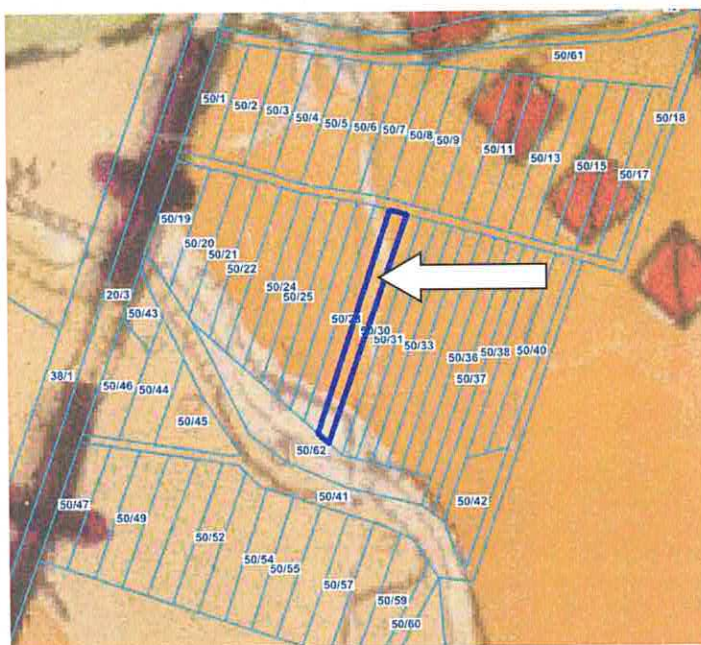
5.4. Aktualny sposób użytkowania

W dniu oględzin działka nr 50/29 obręb 0007 Dobra Wola jest niezabudowana, użytkowana jako ogródek warzyno-owocowy.

5.5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

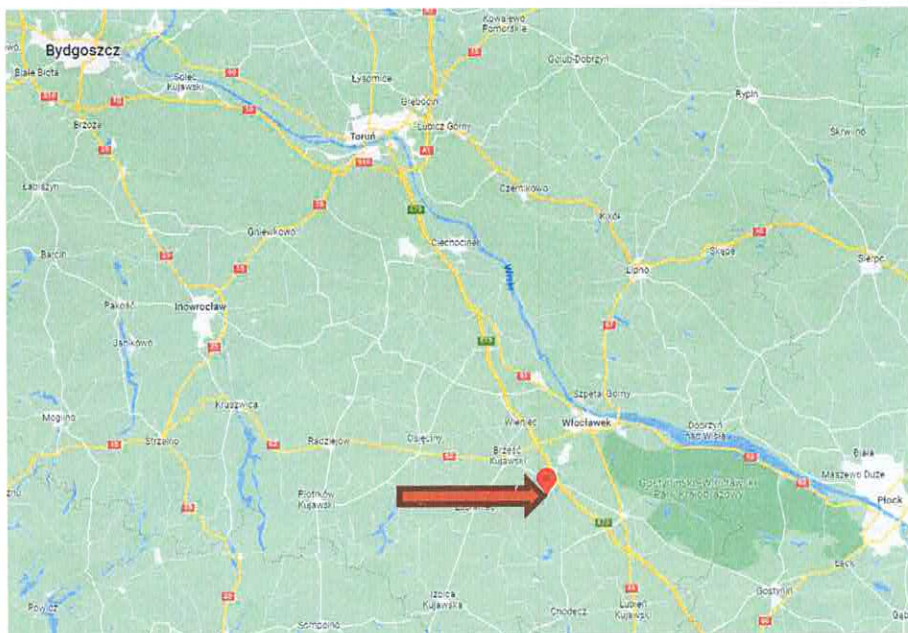
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji 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 rolniczy. Sposób użytkowania jest zgodny ze studium.



5.6. 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.



5.7. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Dobra Wola w gminie Włocławek. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny ogródków rekreacyjnych, tereny użytkowane rolniczo oraz zabudowa mieszkalna wielorodzinna. 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.



5.8. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi działka ewidencyjna o nr 50/29 obręb 0007 Dobra Wola o powierzchni 0,0480 ha. Działka o kształcie dość regularnym, zbliżonym do wydłużonego prostokąta, brak możliwości racjonalnego zagospodarowania. Teren płaski o dobrych cechach geotechnicznych, nasłoneczniony. Teren częściowo ogrodzony. Działka użytkowana jest jako ogródek warzywno-owocowy. W bezpośrednim sąsiedztwie brak sieci infrastruktury technicznej.

Dokumentację fotograficzną zawarto w załączniku.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1. Rodzaj określonej 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 postępują rozważnie oraz nie znajdują 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.

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 porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. 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.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

7. Analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ❑ Obszar – rynek lokalny – powiat włocławski,
- ❑ Akty notarialne transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne, stanowiące ogródki przydomowe w dawnych PGR-ach,
- ❑ Okres analizy cen transakcyjnych lata 2021-2023.

Działka, będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Dobra Wola, gmina Włocławek, powiat włocławski, województwo kujawsko-pomorskie. Działka nie jest objęta planem miejscowym, zgodnie ze studium stanowi teren rolny, użytkowana jako ogródek przydomowy. W związku z powyższym analizą objęto działki o tożsamym przeznaczeniu o powierzchni zbliżonej do wycenianej położone na terenie powiatu włocławskiego.

W okresie poprzedzającym datę wyceny na całym badanym terenie odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących ogródki przydomowe w dawnych PGR-ach. Spośród odnotowanych transakcji wyselekcjonowano transakcje (próbkę reprezentatywną), podobnych do przedmiotu wyceny. Na ich podstawie określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na poziom uzyskiwanych cen transakcyjnych oraz określono wartość nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Jednostką porównawczą jest cena w przeliczeniu na powierzchnię wyrażoną w metrach kwadratowych (zł/m²).

Ceny jednostkowe nieruchomości w badanej grupie wahały się w granicach od ok. 6,00 do ok. 9,41 zł/m². Średnia cena wynosiła ok. 8,13 zł/m². W trakcie analiz nie zaobserwowano cech różnicujących badany zbiór. Zestawienie transakcji zawarto w podrozdziale 8.2.

W trakcie analiz zbadano występowanie trendu czasowego w badanym zbiorze. W trakcie analiz nie odnotowano wpływu upływu czasu na zmianę cen w badanej grupie.

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

W trakcie analiz nie zaobserwowano cech różnicujących badany zbiór.

8.2. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 6 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi, które odbyły się na badanym rynku w latach 2021-2023. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 1. Zestawienie nieruchomości podobnych

L.p.	Data_trans	Gmina	Obręb	Powierzchnia [m2]	Cena trans [zł]	Cena jedn.. [zł/m2]
1	13.07.2023	Fabianki	Nasiegniewo	301	2 000,00	6,64
2	13.02.2023	Fabianki	Nasiegniewo	375	3 000,00	8,00
3	28.02.2022	Brześć Kujawski	Stary Brześć Parcele	499	3 000,00	6,01
4	02.02.2022	Fabianki	Nasiegniewo	325	3 050,00	9,38
5	02.02.2022	Fabianki	Nasiegniewo	316	2 950,00	9,34
6	02.02.2022	Fabianki	Nasiegniewo	324	3 050,00	9,41

8.3. Oszacowanie wartości nieruchomości

Tab. 2. Arkusz wyceny nieruchomości wg stanu na dzień wyceny

Arkusz wyceny nieruchomości			obiekt wyceniany	obiekty przyjęte do porównania																	
			27.10.2023	Nasiegniewo			Nasiegniewo			Stary Brześć Parcele			Nasiegniewo			Nasiegniewo			Nasiegniewo		
moment wyceny (rr-mm-dd)			-	-			-			-			-			-			-		
cena nieruchomości			-	2 000,00			3 000,00			3 000,00			3 050,00			2 950,00			3 050,00		
data transakcji (rr-mm-dd) / trend czasowy			-	13.07.2023 0%			13.02.2023 0%			28.02.2022 0%			02.02.2022 0%			02.02.2022 0%			02.02.2022 0%		
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	2 000,00			3 000,00			3 000,00			3 050,00			2 950,00			3 050,00		
jednostka porównawcza (m ² powierzchni)			480,00	301,0			375,0			499,0			325,0			316,0			324,0		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	6,64			8,00			6,01			9,38			9,34			9,41		
cechy (atrybuty) przyjęte do porównania	waga (%)	zakres poprawki (zł)	standard cechy	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)	standard cechy	v (%)	V (zł)
Brak cech różnicujących																					
suma	100%	3,40																			
poprawka kwantowa (zł)	-				0,00				0,00			0,00			0,00			0,00			0,00
cena jednostkowa skorygowana (zł/m2)	-				6,64				8,00			6,01			9,38			9,34			9,41
wartość jednostki porównawczej (zł/m2)		8,13																			
wartość nieruchomości szacowanej (zł)		3 902																			
Wartość nieruchomości po zaokrągleniu (zł)		4 000																			

Udział 4/6 w wycenianej nieruchomości wynosi: 4 000 zł × 4/6 = 2 667 zł

9. Wynik końcowy

Tab. 3. Podsumowanie wyceny

Wartość rynkowa udziału 4/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Dobra Wola gmina Włocławek dz. 50/29 obręb 0007 Dobra Wola KW WL1W/00051523/9	
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 4/6 słownie:	2 667 zł Dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych

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 porównywania parami 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.

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 Rzecznawców 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 obciążone 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. Wypis z ewidencji gruntów
4. Kopia mapy ewidencyjnej
5. Postanowienie o nabyciu spadku
6. Kopia polisy OC

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Stan prawny wycenianej nieruchomości uregulowany jest w KW nr **WL1W/00051523/9**. Na podstawie badania zapisów w w/w księdze wieczystej w dniu 27.10.2023 r., stwierdzono, co następuje:

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Województwo: ---
Powiat: ---
Gmina: Włocławek
Miejscowość: Dobra Wola
Nr działki: 50/29
Obręb ewidencyjny: ---
Ulica: ---
Sposób korzystania: działka
Przyłączenie: /00099553
Obszar: 0,0480 ha

Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:

Wolny od wpisów

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



Załącznik 2

Dokumentacja fotograficzna



Fot. 1. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 2. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 3. Widok na wycenianą nieruchomość



Fot. 4. Widok na dojazd i otoczenie

STAROSTA WŁOCŁAWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621. 3486.2023

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat : WŁOCŁAWSKI

Jednostka ewidencyjna : 041813_2 WŁOCŁAWEK

Obręb : 0007 DOBRA WOLA

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.10.2023

Jednostka rejestrowa : G.124

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) DANUTA LEWANDOWSKA Rodzice: JÓZEF, MARTA Pesel: 47052010667 ŚWIĘTOŚŁAW 8/11; 87-853 KRUSZYN; BRONISŁAW ZYGMUNT LEWANDOWSKI Rodzice: CZESŁAW, HELENA Pesel: 36091508819	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
50/29	DOBRA WOLA	grunty orne	R111a	0,0480	0,0480	WL1W/00051523/9

Id działki: 041813_2.0007.50/29

Razem powierzchnia działek :

0,0480 ha

Słownie : czterysta osiemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2023

Sporządził : Ilona Andrzejewska

Z up. STAROSTY

26.10.2023
Ilona Andrzejewska
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna : 04 1813_2 Włocławek

Obręb ewidencyjny : 0007 Dobra Wola

Numer działki ewid. : 50/29

Numer kancelaryjny sprawy: GGN.6642.3320.2023

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych : 2000

X = 5824986.44

Y = 6566534.24

współrzędne lewego dolnego narożnika ramki

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

STAROSTA WŁOCŁAWSKI

Nazwa materiału zasobu

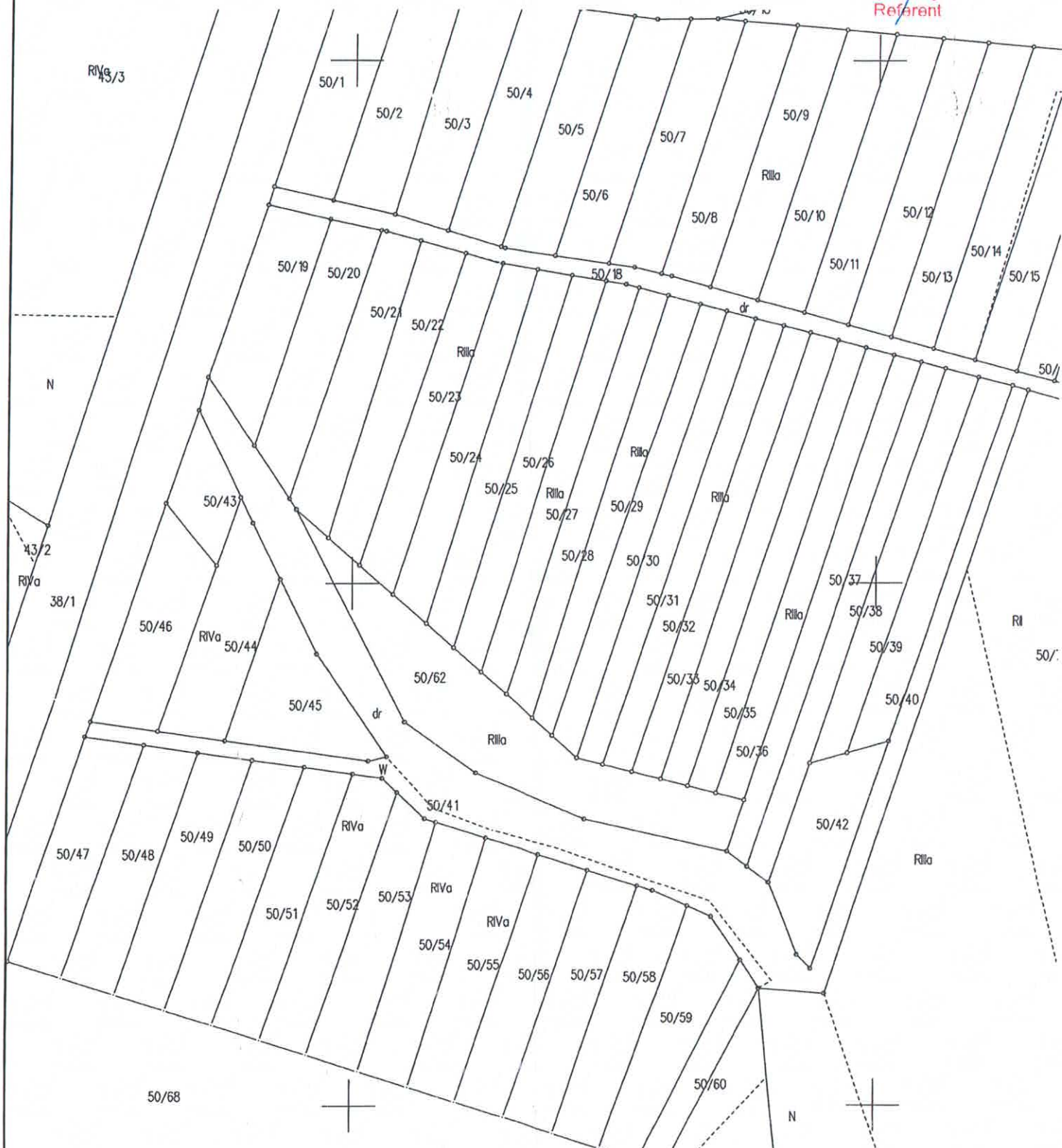
kopia mapy ewidencyjnej

Data wykonania kopii

26.10.2023

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Z up. STAROSTY
Ilona Andrzejewska
Referent



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 Świątosławiu, 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

