BIURO NIERUCHOMOŚCI „GEOTAX”

Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Lotników 19/3, tel. 694-460-739
e-mail: geotax@wp.pl

z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Lipnie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 48 , woj. kujawsko - pomorskie

(działki nr 14/23, 14/24 oraz udział 2/26 w działce nr 114/21, KW nr WL1L/00022296/7 , WL1L00021709/9)

Wartość rynkowa aktualna na dzień 4 kwietnia 2023 r.

Opracował zespół:
mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Biuro Nieruchomości „GEOTAX"
87-100 Toruń, ul. Lotników 19/3, tel. 694-460-739,

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 114/23, 114/24 o łącznej powierzchni 0,1932 ha, oraz udział 2/26 w niezabudowanej działce nr 114/21 o powierzchni 0,3068 ha położonymi w Lipnie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 48 , woj. kujawsko-pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgami wieczystymi nr WL1L/00022296/7 , WL1L00021709/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Lipnie.
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana oraz udział w działce drogowej
Opis nieruchomości	Działki nr 114/23, 114/24 o łącznej powierzchni 0,1932 ha zabudowane są budynkiem handlowo - usługowym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej **553,67 m²** . Działka nr 114/21 stanowi wewnętrzną drogę dojazdową o nawierzchni betonowej. Kompleks działek nr 114/23, 114/24 jest częściowo ogrodzony i zagospodarowany. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna średnia.
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Krzysztof Skowroński
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	4 kwietnia 2023 r.
Zastosowane podejście w wycenie	**podejście porównawcze**
Określenie wartości rynkowej	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działki nr 114/23, 114/24: **W_n = 334 000 zł** *słownie: trzysta trzydzieści cztery tysięce złotych* Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/26 w działce nr 114/21: **W_n = 8 000 zł** *słownie: osiem tysięcy zlotych*
Data sporządzenia operatu	4 kwietnia 2023 r.

Opracował zespół:
mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ŁUKASZ PETRYKOWSKI 87-100 TORUŃ UL. DOŻYNKOWA 8A TEL. 660-636-255 (5344) UPRAWNIENIA NR 6059

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY PIOTR JARZĘBOWSKI 87-100 TORUŃ UL. LOTNIKÓW 19/3 TEL. 606-682-197 (5345) UPRAWNIENIA NR 2867

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 114/23, 114/24 o łącznej powierzchni 0,1932 ha, oraz udział 2/26 w niezabudowanej działce nr 114/21 o powierzchni 0,3068 ha położonymi w Lipnie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 48 , woj. kujawsko-pomorskie. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny objęta jest księgami wieczystymi nr WL1L/00022296/7 , WL1L00021709/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Lipnie.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy dla ustalenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłości P. Krzysztofa Skowrońskiego do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr Łukasza Petrykowskiego – uprawnienia MiR nr 6059, mgr inż. Piotra Jarzębowskiego – uprawnienia PUMiRM nr 2867.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 344) ,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109) z późń.zm.,
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2003 r., nr 60, poz. 535) z późń.zm.,
- Rozporządzenie Rady Wspólnot Europejskich w sprawie postępowania upadłościowego nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 r. (Dz. U. UE L 160/1 z dnia 30 czerwca 2000 r) ,

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia" Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000,
- S. Źróbek, M. Bełej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości". Educaterra, Olsztyn 2000,
- R.Cymerman, A. Hopfer - „System i procedury szacowania nieruchomości". Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn - Zielona Góra 1999,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość a rynek". Wydawnictwo PWN. Warszawa 1999
- Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych - Dom wydawniczy ABC Sp. z o.o., Warszawa 1999,
- „Wycena nieruchomości", półrocznik, Wacetob. 1999-2023.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

1. Badanie KW WL1L/00022296/7 , WL1L00021709/9,
2. Badanie danych w ewidencji gruntów,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 21 marca 2023 r.,
4. Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży w starostwie powiatowym w Lipnie i innych,
5. Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów na danym terenie,
6. Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
7. Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
8. Informacje zamawiającego wycenę,
9. Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
10. Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny:	**4 kwietnia 2023 r.**
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	**4 kwietnia 2023 r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	**21 marca 2023 r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości:	**21 marca 2023 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie ksiąg wieczystych nr WL1L/00022296/7 , WL1L00021709/9 z dnia 13 marca 2023 r. prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie.

Księga wieczysta WL1L/00022296/7 zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości
Położenie : miejscowość Lipno
Oznaczenie : działka ewidencyjna : nr działki : 114/23, 114/24
Ulica: Kardynała Wyszyńskiego
Sposób korzystania : nieruchomość zabudowana
Ulica: Kardynała Wyszyńskiego
Sposób korzystania : nieruchomość zabudowana
Obszar: 0,1932 ha .

Dz. I Spis Praw :
Brak wpisów

DZIAŁ II - Własność
Właściciel :
Krzysztof Skowroński w udziale ½, Krzysztof Skowroński w udziale ½,

DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia :

Rubryka 3.2 - Numer wpisu		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

1. Numer wpisu	6	1

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	6	INNY WPIS
2. Treść wpisu	6	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ WIERZYCIELA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "KUJAWIAK " W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU W SPRAWIE KM 632/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	6	SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWEJ "KUJAWIAK " W UPADŁOŚCI
	2. Siedziba	6	WŁOCŁAWEK

DZIAŁ IV – Hipoteki

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				5	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma				5	225000,00
3. Suma słownie				5	DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY
4. Waluta sumy				5	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	5	1
		B: wierzytelność	1.	5	WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU POŻYCZKI
		C: stosunek prawny	1.	5	UMOWA POŻYCZKI NR 26/2015/26 Z DNIA 08 MAJA 2015 R.

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną							
Lp.	Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1.	1. Nazwa				5	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA KUJAWIAK	
	2. Siedziba				5	WŁOCŁAWEK	
	3. REGON				5	91026110100000	
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna							
Brak wpisu							
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)							
Numer i nazwa pola					Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Numer hipoteki (roszczenia)					7, 8, 9, 10	4	
Rubryka 4.4 - Treść wpisu							
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)							
Numer i nazwa pola					Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)					7, 8, 9, 10	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma					7, 8, 9, 10	8634,69	
3. Suma słownie					7, 8, 9, 10	OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI CZTERY 69/100	
4. Waluta sumy					7, 8, 9, 10	ZŁ	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.		7, 8, 9, 10	1	
		B: wierzytelność	1.		7, 8, 9, 10	WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 01/2015R. DO 12.2016R, I OD 06/2017R. DO 11/2017R.	
Wierzyciel hipoteczny							
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa							
Brak wpisu							
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)							
Brak wpisu							
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną							
Lp.	Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---	
1.	1. Nazwa				7, 8, 9, 10	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM	
	2. Siedziba				7, 8, 9, 10	WARSZAWA	

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

	3. REGON			7, 8, 9, 10	000017756
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)				11	5
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				11	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				11	26567,15
3. Suma słownie				11	DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM 15/100
4. Waluta sumy				11	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	11	1
		B: wierzytelność	1.	11	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 07/2013R DO 01/2014R. WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI.
		C: stosunek prawny	1.	11	DECYZJA NR 560100/71/2017-RED-8883118051-05-OT Z DNIA 21.06.2018R.
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1.	1. Nazwa			11	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU INSPEKTORAT W ALEKSANDROWIE KUJAWSKIM
	2. Siedziba			11	WARSZAWA
	3. REGON			11	000017756
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					

6

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)				12, 13, 14	6
Rubryka 4.3 - Napis					
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				12, 13, 14	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				12, 13, 14	5427,66
3. Suma słownie				12, 13, 14	PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM 66/100
4. Waluta sumy				12, 13, 14	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	12, 13, 14	1
		B: wierzytelność	1.	12, 13, 14	SPŁATA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU SKŁADEK NA : FUS ZA OKRES 10/2018-12/2018, NA FUZ ZA OKRES 10/2018-12/2018, NA FPIFGSP ZA OKRES 10/2018-12/2018 , KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1.	1. Nazwa			12, 13, 14	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU
	2. Siedziba			12, 13, 14	WARSZAWA
	3. REGON			12, 13, 14	00001775600507
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna					
Brak wpisu					
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola				Indeks	Treść pola
				Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)				15	7
Rubryka 4.3 - Napis					

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---
Rubryka 4.4 - Treść wpisu					
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)					
Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				15	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma				15	66007,60
3. Suma słownie				15	SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEM 60/100
4. Waluta sumy				15	ZŁ
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	15	1
		B: wierzytelność	1.	15	SPŁATA ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2015 (RATA IV), 2016 (RATY I-IV), 2017 (RATY I-IV), 2018 (RATY I-IV), 2019 (RATY I-II)
Wierzyciel hipoteczny					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa	15	GMINA MIASTA LIPNA
	2. Siedziba	15	LIPNO
	3. REGON	15	910866502

Księga wieczysta **WL1L/00021709/9** zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I Oznaczenie nieruchomości
Położenie : miejscowość Lipno
Oznaczenie : działka ewidencyjna : nr działki : 114/21
Ulica: Wyszyńskiego
Sposób korzystania : droga
Obszar: 0,3068 ha .

Dz. I Spis Praw :
Brak wpisów

Dział II Własność :

Rubryka 2.2 - Właściciel
Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Numer udziału w prawie	2	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2	2 / 26
	3. Rodzaj wspólności	2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
2.	1. Numer udziału w prawie	9	8
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	9	1 / 26
3.	1. Numer udziału w prawie	9	9
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	9	1 / 26
4.	1. Numer udziału w prawie	11	11
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	11	1 / 26
5.	1. Numer udziału w prawie	12	12
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	12	2 / 26
6.	1. Numer udziału w prawie	13	13
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	13	1 / 26
	3. Rodzaj wspólności	13	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
7.	1. Numer udziału w prawie	14	14
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	14	2 / 26
8.	1. Numer udziału w prawie	15	16
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	15	2 / 26
9.	1. Numer udziału w prawie	16	17
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	16	6 / 26
	3. Rodzaj wspólności	16	WSPÓLNOŚĆ ŁĄCZNA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI CYWILNEJ
10.	1. Numer udziału w prawie	17	18
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	17	2 / 26
	3. Rodzaj wspólności	17	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
11.	1. Numer udziału w prawie	19	19
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	19	2 / 26
	3. Rodzaj wspólności	19	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
12.	1. Numer udziału w prawie	28	22
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	28	4 / 26

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)
Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna
-

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	TOMASZ
	3. Imię drugie		2	JÓZEF
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	ZDROJEWSKI
	6. Imię ojca		2	JAN
	7. Imię matki		2	KAZIMIERA
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	1
	2. Imię pierwsze		2	ANNA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	ZDROJEWSKA
	6. Imię ojca		2	TADEUSZ
	7. Imię matki		2	JANINA
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	9	8
	2. Imię pierwsze		9	EDMUND
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		9	ZDROJEWSKI
	6. Imię ojca		9	JAN
	7. Imię matki		9	KAZIMIERA
4.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	9	9
	2. Imię pierwsze		9	TOMASZ
	3. Imię drugie		9	JÓZEF
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska		9	ZDROJEWSKI

	złożonego			
	6. Imię ojca		9	JAN
	7. Imię matki		9	KAZIMIERA
5.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	11	11
	2. Imię pierwsze		11	JOLANTA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		11	ŁYKOWSKA
	6. Imię ojca		11	JANUSZ
	7. Imię matki		11	URSZULA
6.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	12	12
	2. Imię pierwsze		12	WALDEMAR
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		12	ŁYKOWSKI
	6. Imię ojca		12	ALEKSANDER
	7. Imię matki		12	JÓZEFA
7.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	13	13
	2. Imię pierwsze		13	ANDRZEJ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		13	KOZAKIEWICZ
	6. Imię ojca		13	KAZIMIERZ
	7. Imię matki		13	JADWIGA
8.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	13	13
	2. Imię pierwsze		13	MIROSŁAWA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		13	KOZAKIEWICZ
	6. Imię ojca		13	KAZIMIERZ
	7. Imię matki		13	ROMUALDA
9.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	14	14
	2. Imię pierwsze		14	KRZYSZTOF
	3. Imię drugie		14	ROMAN
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		14	SKOWROŃSKI
	6. Imię ojca		14	STANISŁAW
	7. Imię matki		14	HENRYKA
10.	1. Lista wskazań udziałów w	1.	15	16

	prawie			
	2. Imię pierwsze		15	KRZYSZTOF
	3. Imię drugie		15	ROMAN
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		15	SKOWROŃSKI
	6. Imię ojca		15	STANISŁAW
	7. Imię matki		15	HENRYKA
11.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	16	17
	2. Imię pierwsze		16	KRZYSZTOF
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		16	PNIEWSKI
	6. Imię ojca		16	WALDEMAR
	7. Imię matki		16	GABRIELA
12.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	16	17
	2. Imię pierwsze		16	ANETA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		16	PNIEWSKA
	6. Imię ojca		16	KAZIMIERZ
	7. Imię matki		16	HANNA
13.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	17	18
	2. Imię pierwsze		17	ANDRZEJ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		17	KOZAKIEWICZ
	6. Imię ojca		17	KAZIMIERZ
	7. Imię matki		17	JADWIGA
14.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	17	18
	2. Imię pierwsze		17	MIROSŁAWA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		17	KOZAKIEWICZ
	6. Imię ojca		17	KAZIMIERZ
	7. Imię matki		17	ROMUALDA
15.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	19	19
	2. Imię pierwsze		19	JACEK
	3. Imię drugie		19	MIKOŁAJ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska		19	OŹMINA

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

	złożonego			
	6. Imię ojca		19	ZDZISŁAW
	7. Imię matki		19	DANUTA
16.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	19	19
	2. Imię pierwsze		19	AGNIESZKA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		19	OŹMINA
	6. Imię ojca		19	WITOLD
	7. Imię matki		19	CECYLIA
17.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	28	22
	2. Imię pierwsze		28	MARTA
	3. Imię drugie		28	MARIA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		28	ZAKRZEWSKA
	6. Imię ojca		28	ARTUR
	7. Imię matki		28	ANNA

DZIAŁ III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Rubryka 3.4 - Treść wpisu		
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	18	INNY WPIS
2. Treść wpisu	18	Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI WIELKOŚCI 2/26 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO KRZYSZTOFA SKOWROŃSKIEGO OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ NA RZECZ WIERZYCIELA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO KREDYTOWEJ KUJAWIAK W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU W SPRAWIE KM 632/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola

		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	18	SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO KREDYTOWEJ KUJAWIAK W UPADŁOŚCI
	2. Siedziba	18	WŁOCŁAWEK

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	25	3

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu	25	INNY WPIS
2. Treść wpisu	25	Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI WIELKOŚCI 2/26 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO KRZYSZTOFA SKOWROŃSKIEGO OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ NA RZECZ WIERZYCIELA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO KREDYTOWEJ KUJAWIAK W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ WE WŁOCŁAWKU W SPRAWIE KM 632/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	25	SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO KREDYTOWEJ KUJAWIAK W UPADŁOŚCI
	2. Siedziba	25	WŁOCŁAWEK

DZIAŁ IV – Hipoteki

Hipoteka przymusowa : 66007,60 zł, udział : 14,16 ; wierzytelność: Spłata z tytułu

zaległości podatkowych w podatku od nieruchomości za lata 2015 (rata IV), 2016 (raty I-IV) , 2017 (raty I-IV), 2018 (raty I-IV), 2019 (rata I-II) ; inne informacje: hipotek przymusowa obciąża udział 4/26 należący do Krzysztofa Skowrońskiego
Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasta Lipna

Rzeczoznawca określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń zapisanych w dziale III i IV księgi wieczystej .

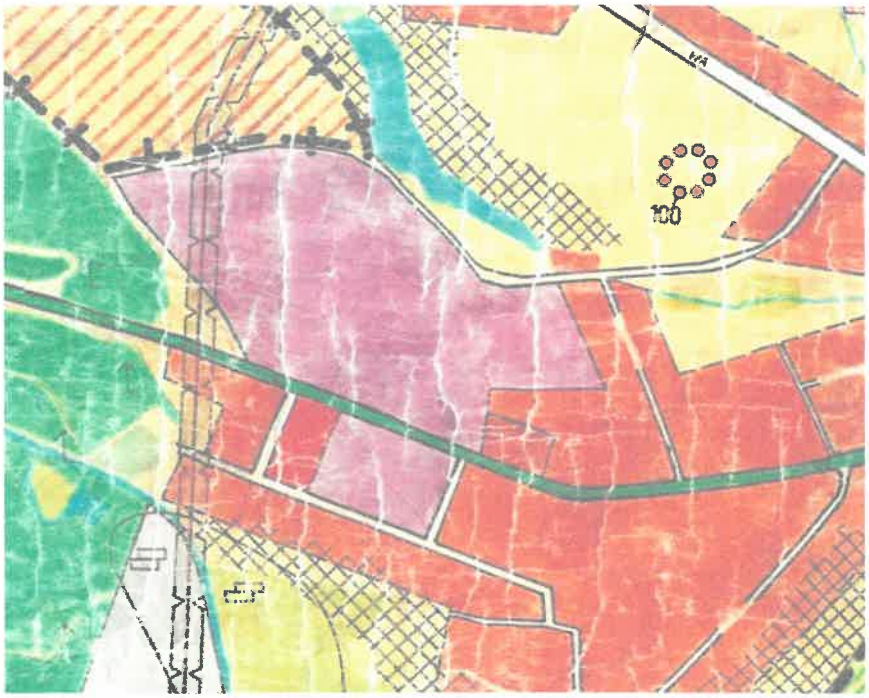
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	Lipno
Obręb	Lipno obręb 14
Nr działki	114/23
Powierzchnia gruntu [ha]	0,0752
Rodzaj użytków	Bi
Księga wieczysta	WL1L/00022296/7

Jednostka ewidencyjna	Lipno
Obręb	Lipno obręb 14
Nr działki	114/24
Powierzchnia gruntu [ha]	0,1180
Rodzaj użytków	Bi
Księga wieczysta	WL1L/00022296/7
Jednostka ewidencyjna	Lipno
Obręb	Lipno obręb 14
Nr działki	114/21
Powierzchnia gruntu [ha]	0,3068
Rodzaj użytków	dr
Księga wieczysta	WL1L00021709/9

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

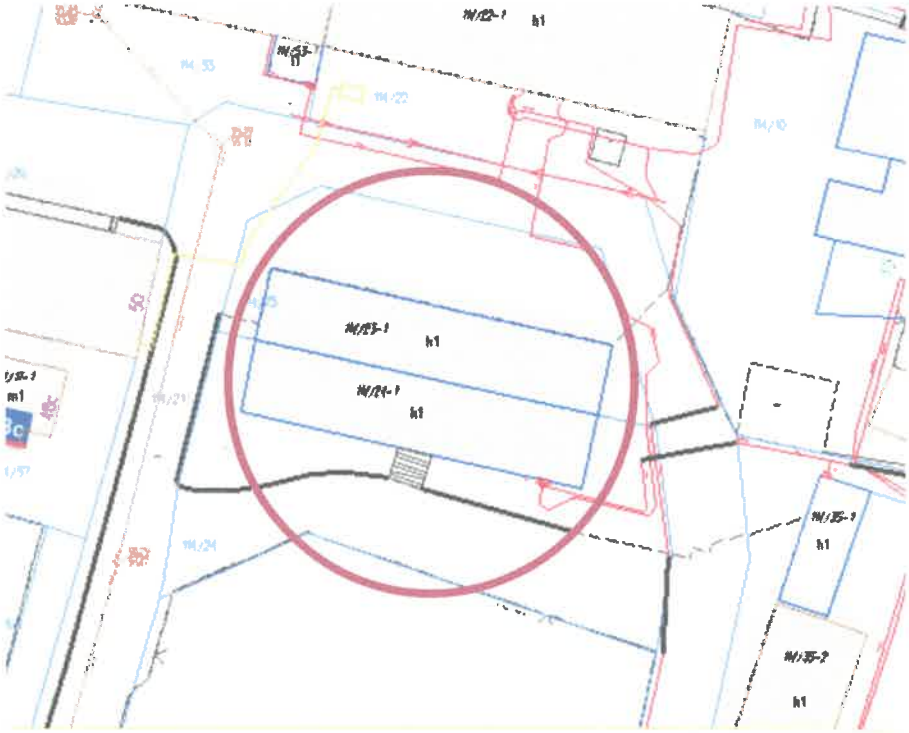
Dla terenu wycenianej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/340/02 Rady Miejskiej Lipna z dnia 9 września 2002 roku w sprawie uchwalenia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lipno", wyceniana nieruchomość położona jest na terenach zabudowy przemysłowo- składowej. . .



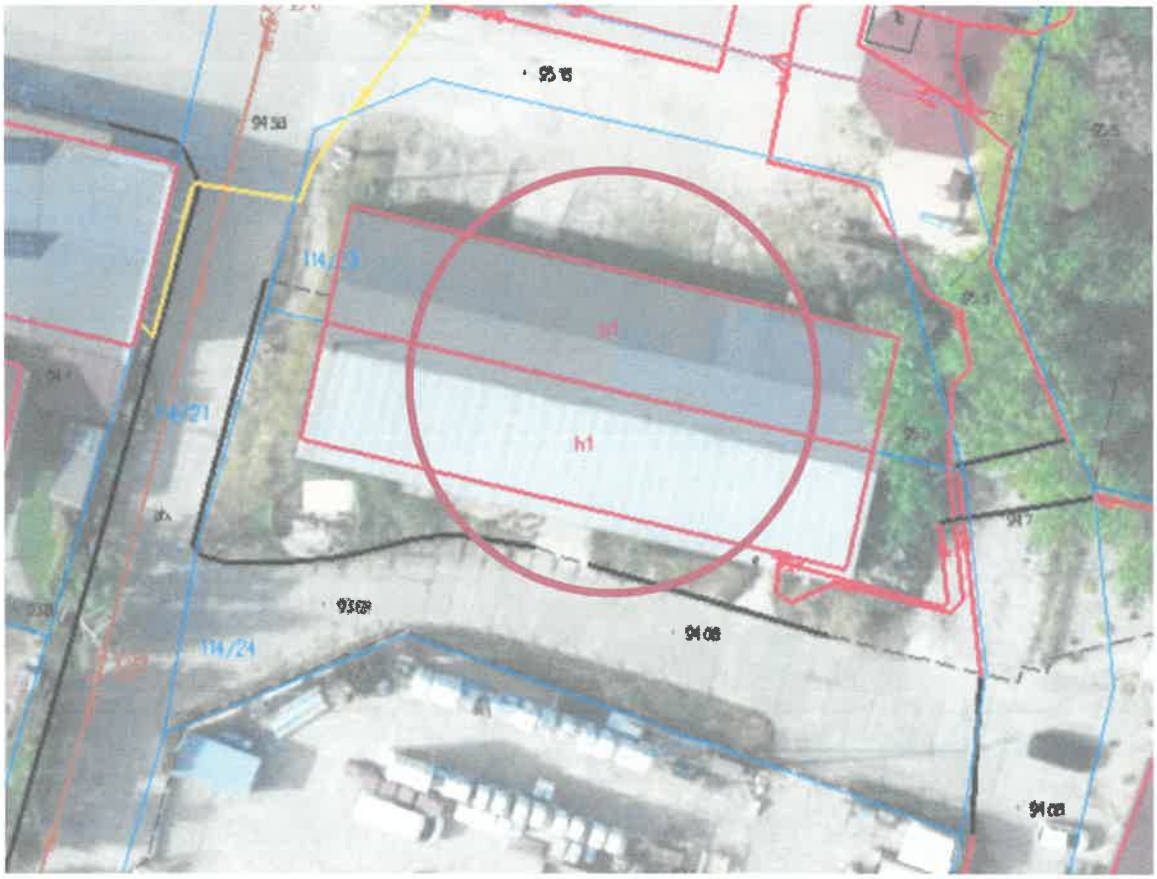
5.4. Opis nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest w Lipnie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 48. Stanowi ona działki nr 114/23, 114/24 o łącznej powierzchni 0,1932 ha, na terenie o charakterze przemysłowo- magazynowym w pobliżu zachodnich granic administracyjnych miasta . Dojazd do działek nr 114/23 i 114/24 odbywa się drogą wewnętrzną stanowiącą działkę nr 114/21 (udział 2/26 na rzecz Krzysztofa Skowrońskiego) o nawierzchni utwardzonej betonowej łączącej się z drogą publiczną , ulicą Kardynała Stefana Wyszyńskiego o nawierzchni asfaltowej, odległość od drogi krajowej nr 10 ok 2 km. Działki nr 114/23 i 114/24 tworzą funkcjonalną całość o kształcie regularnym, zbliżonym do trapezu . Topografia działek bez znaczących deniwelacji , teren zagospodarowany trawą i utwardzeniami betonowymi , nieogrodzony . Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa handlowo- usługowa z budynkami o zbliżonym charakterze do wycenianego obiektu w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny leśne. Centrum miasta zlokalizowane jest w odległości ok 1,5 -2 km . Lokalizacja dla funkcji handlowo- usługowej dobra, dostępność komunikacyjna średnia. Działki uzbrojone w instalacje: energii elektrycznej , wody sieciowej , kanalizacja lokalna . Działki 114/23 i 114/24 zabudowane są dwoma budynkami handlowo- usługowymi w zabudowie bliźniaczej. Tworzą one funkcjonalną całość z wewnętrzną komunikacją i wspólnym systemem ogrzewania i będą rozpatrywane jako jeden obiekt budowlany , wybudowany w latach 50- tych i 70- tych XX wieku z wykonanymi pracami remontowo adaptacyjnymi w roku 2014. Wykonany w technologii tradycyjnej , murowany z bloczków betonowych , gazobetonowych oraz cegły kratówki , z dachem dwu i jednospadowym o konstrukcji drewnianej krytym papą i blachą , niepodpiwniczony . Elewacja częściowo ocieplona styropianem bez wykończenia , w pozostałej części tynki cementowo wapienne z widocznymi ubytkami . Budynek w słabym stanie technicznym i standardzie wykończenia.

Szczegółowa lokalizacja



Mapa ewidencyjna działki nr 114/23, 114/24- Źródło: http://lipno.geoportal2.pl/map/



Zestawienie pomieszczeń w budynku handlowo- usługowym na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy :

Kondygnacja	Pomieszczenie	Powierzchnia(m^2)
parter	biuro	15,41
parter	biuro	24,45
parter	korytarz	16,20
parter	biuro	14,82
parter	pom. socjalne	5,90
parter	łazienka	4,70
parter	magazyn	54,34
parter	magazyn	143,90
parter	magazyn	64,00
parter	magazyn	127,94
parter	biuro	32,50
parter	wc	9,60
parter	szatnia	7,90
parter	korytarz	5,60
parter	pom.gosp	11,00
parter	kotłownia	15,41
	RAZEM	**553,67**

Parametry powierzchniowe budynku:

- Powierzchnia użytkowa **553,67 m^2**

Elementy wykończenia wnętrza budynku :

tynki i okładziny ścian i sufitów	Na ścianach w części biurowej gładź gipsowa i tynki cementowo wapienne , w sanitariatach płytki ceramiczne i płytki gipsowe, sufity w części biurowej podwieszane , w pozostałej części budynku brak okładzin ścian	
podłogi i posadzki	W pomieszczeniach biurowych panele podłogowe, w sanitariatach kafle ceramiczne, w południowej części budynku brak okładzin ,	
stolarka okienna i schody	Okna z pcv w części biurowej , pozostałe okna drewniane częściowo z okratowaniem ,	

stolarka drzwiowa	Drzwi wejściowe drewniane ; drzwi wewnętrzne w części biurowej płytowe , bramy wjazdowe drewniane dwuskrzydłowe	
biały montaż	W łazience sedes kompaktowy i umywalka ceramiczna	
instalacje	Elektryczna, wody z sieci, kanalizacji lokalnej do szamba, centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z kotła na paliwo stałe, w biurach kaloryfery płytowe, w łazience kaloryfery drabinkowe.	

6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem opracowania określono wartość rynkową . Zgodnie z art. 151

Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono 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. Uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dla określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej zastosowano podejście porównawcze. Wartość nieruchomości określana w podejściu porównawczym bazuje na cenach transakcyjnych określonych w aktach notarialnych, osiągniętych na rynku lokalnym przy sprzedaży nieruchomości podobnych, w możliwie nieodległym czasie od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Przy kwalifikowaniu do analiz cen transakcyjnych wzięto pod uwagę tylko te transakcje, które na podstawie zebranych i dostępnych danych spełniają łącznie warunki wymienione w art. 151. ust. 1. Ustawy.
Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych. Określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

dokonano **metodą korygowania ceny średniej**. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości grupę nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości. Ilość transakcji zanotowanych na rynku pozwoliła na zastosowanie tej metody wyceny.
Metoda powyższa polega na obliczeniu średniej ceny z transakcji nieruchomości na rynku lokalnym a następnie jej korygowaniu za pomocą odpowiednich współczynników korygujących . Liczba współczynników korygujących jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na rynku lokalnym. Zakres współczynników korygujących (u) wynika z relacji :

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{śr}}, \frac{C_{max}}{C_{śr}}\right]$$

Powyższy zakres zapewni , że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy $C_{min.}$ i $C_{max.}$.
Wartość rynkową nieruchomości określa się wg wzoru :

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

W_R	wartość rynkowa nieruchomości
$C_{śr}$	cena średnia
u_i	oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n	liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Etapem wyceny jest określenie wag cech rynkowych poprzez określenie procentowego udziału cechy. Wagi cech rynkowych określa się na podstawie analiz rynku , badań preferencji potencjalnych nabywców itd. Każda waga jest związana z zakresem kwotowym który podczas porównań wpływa na wartość nieruchomości. Oznacza to, że nieruchomość posiadająca dobre parametry w obrębie cech o największej wadze uzyska wyższą wartość rynkową.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości**: nieruchomości gruntowe zabudowane, o funkcji magazynowej i magazynowo - biurowej,
- **obszar rynku**: rynek nieruchomości województwa kujawsko - pomorskiego
- **okres badania cen**: transakcje zawarte w roku 2021 – 2023.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz Świecie położone są nad Wisłą. Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W województwie jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Bydgoszczy. Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silniej zurbanizowanych oraz gminy o dużej powierzchni. Dominują gminy powiatów toruńskiego, nakielskiego, inowrocławskiego i bydgoskiego. Najmniejsze gminy położone są w powiatach: aleksandrowskim, lipnowskim, brodnickim i włocławskim. Pod względem społeczno-gospodarczym województwo kujawsko-pomorskie zajmuje środkowe miejsce w kraju.

Powiat Lipnowski, obejmujący powierzchnię 1015,6 km^2, i zamieszkiwany przez 68.067 mieszkańców (stan na 31.12.2016r.), położony jest w obrębie Pojezierza Dobrzyńskiego, w jego południowo – wschodniej części. Na terenie Powiatu Lipnowskiego działa ponad 4,8 tys. podmiotów gospodarczych. Wśród wszystkich firm 95,8% to podmioty o wyłącznej lub przeważającej własności prywatnej. Sektor publiczny skupia 4,2% podmiotów. Na uwagę zasługuje fakt, iż firm z udziałem kapitału zagranicznego działa w Powiecie kilkanaście. W strukturze branżowej działających przedsiębiorstw zdecydowanie najliczniejszą grupę stanowią podmioty prowadzące działalność handlową oraz usługi.

Wartość rynkową nieruchomości rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku nieruchomości tego samego rodzaju określono przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi obiektami magazynowymi, magazynowo - biurowymi podobnymi do wycenianej. Rynek tego typu nieruchomości jest ubogi w transakcje w powiecie lipnowskim, dlatego obszar poszukiwań rozszerzono na całe województwo kujawsko – pomorskie, gdzie w latach 2021-2023 zanotowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji. W celu oszacowania wartości przedmiotu wyceny posłużono się danymi z lokalnego rynku, których transakcje nie były zbyt odległe w czasie od daty wyceny. Dobierając nieruchomości do porównań kierowano się także jak największym podobieństwem do przedmiotu wyceny. Rozpiętość cenowa podobnych nieruchomości w zależności od cech różniących poszczególne nieruchomości m.in. lokalizację, wyposażenia w urządzenia techniczne, powierzchnię użytkową, stan techniczny itp. kształtują się na poziomie od **385,27 do 1257,86 zł/m^2** powierzchni użytkowej budynków (wraz z przynależnym gruntem). Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu.

Rynek nieruchomości niezabudowanych wykorzystywanych jako drogi nie jest dostatecznie rozwinięty na terenie powiatu lipnowskiego, gdzie w ciągu lat 2021-2023 nie zanotowano dostatecznej ilości transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości dlatego obszar badania rynku rozszerzono na cały powiaty sąsiednie – toruński i rypiński. Rozpiętość cenowa na tym rynku w zależności od cech różniących poszczególne nieruchomości m.in. lokalizację, wielkość działki, sąsiedztwo oraz dostęp do sieci drogowej itp. kształtują się na poziomie od **18,30 – 66,19 zł/m^2** powierzchni działki gruntu.

Analiza aktów notarialnych upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku położenia w dużej odległości od zaplecza handlowo-usługowego, centrum miejscowości, ciągów komunikacyjnych a przede wszystkim rynków zbytu. Duży wpływ na ceny tego typu nieruchomości ma standard wykończenia budynków oraz powierzchnia terenu. Na rynku nieruchomości o charakterze produkcyjno-

magazynowym zaobserwowano stabilizację cen, trend czasowy przyjęto na poziomie o 0,0 % miesięcznie. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

- **lokalizacja,**
- **wielkość działki,**
- **powierzchnia budynku,**
- **stan techniczny i standard wykończenia,**
- **dostępność komunikacyjna.**

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku (wraz z gruntem), gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji.

W analizowanym okresie stwierdzono min. następujące transakcje:

Lp.	Data	Lokalizacja	Pow budynku (m^2)	Pow działki (m^2)	Cena w zł za 1m^2	Cena [PLN]
1	2021-02-04	Czernikowo	814,50	2692	1000,27	814 720
2	2021-06-16	Marcinkowo	915,30	2458	1092,54	1 000 000
3	2021-09-24	Witoszyn Nowy	376,80	2630	987,26	372 000
4	2021-05-31	Dragacz	906,00	7000	938,19	850 000
5	2021-05-27	Golub Dobrzyń	297,10	1493	1077,08	320 000
6	2021-07-26	Bachorzewo	518,40	6000	1138,89	590 400
7	2021-08-13	Grzybno	749,60	7100	867,13	650 000
8	2021-11-23	Radziejów	702,14	5792	1229,75	863 460
9	2022-03-10	Inowrocław	539,20	2164	825,30	445 000
10	2022-12-22	Złotopole	1379,55	14537	652,39	900 000
11	2021-12-03	Tłuchówek	519,00	10000	770,71	400 000
12	2021-12-22	Mrocza	477,00	8956	1257,86	600 000
13	2022-01-25	Służewo	566,01	5759	537,09	304 000
14	2022-01-20	Gruczno	751,50	9134	499,00	375 000
15	2022-02-11	Płomiany	467,20	2700	385,27	180 000
16	2022-05-06	Lubicz Dolny	611,90	1720	768,10	470 000

Min cena za 1 m^2 385,27
Średnia cena za 1 m^2 876,68
Max cena za 1 m^2 1257,86

W powyższej tabeli zestawiono 16 transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi które przyjęto do dalszych obliczeń. Następnie

została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi 876,68 zł / m^2 powierzchni użytkowej budynku.
Obliczona średnia cena na rynku C śr = 876,68 zł/m^2

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna Gd = C max / C śr = 1257,86/ 876,68 = 1,435
Granica dolna Gd = C min / C śr = 385,27/ 876,68 = 0,439

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki min.	Współczynniki max
lokalizacja	30	0,132	0,431
powierzchnia użytkowa	15	0,066	0,215
standard wykończenia	30	0,132	0,431
wielkość działki	15	0,066	0,215
dostępność komunikacyjna	10	0,044	0,144
suma:	100	0,439	1,435

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** słaba (0,132), dobra (0,281), b. dobra (0,431) (kryterium stanowi odległości od rynków zbytu, zaplecza handlowo-usługowego, sąsiedztwo),
- **powierzchnia użytkowa budynków**: mała (do 300 m^2) (0,215), średnia (od 300 m^2 – 500 m^2) (0,141), duża (pow. 500 m^2) (0,066),
- **standard wykończenia i zagospodarowania** : niski (0,132), średni (0,281), dobry (0,431) (za kryterium przyjęto sposób wykończenia budynku, rodzaj użytej technologii i rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych, stan techniczny, stan i jakość zagospodarowania działki),
- **powierzchnia działki**: mała (poniżej 2000 m^2) (0,066), średnia (od 2000 do 5000 m^2) (0,141), duża (pow. 5000 m^2) (0,215),
- **dostępność komunikacyjna:** słaba (0,044), średnia (0,094), dobra (0,144).

8.2 Obliczenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej metodą korygowania ceny średniej.

Pow.m2	Lokalizacja	powierzchnia użytkowa	stan wykończenia	wielkość działki	dostępność komunikacyjna	Suma wsp.	Wartość 1m2
553,67	0,281	0,066	0,132	0,066	0,144	0,689	604,03

Wartość rynkową nieruchomości (Wn) obliczono stosując następującą formułę:

Wn = P x C

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku,
C – wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni użytkowej (z tabeli).

Wn = 553,67 m^2 x 604,03 zł/m^2 = 334 433,29 zł ≈ 334 000 zł

8.3 Obliczenie wartości rynkowej udziału w wysokości 2/26 w działce nr 114/21

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m^2 powierzchni gruntu. Do przeprowadzenia analiz przyjęto działki zlokalizowane na lokalnym rynku o podobnych walorach i ekspozycji.
W analizowanym okresie stwierdzono min. następujące transakcje:

Lp.	*Miejscowość :*	*Data transakcji*	*Pow. [m2]*	*Cena*	*Cena 1m2*
1	Lubicz Górny	16.12.2021	846	38 163,00 zł	45,11 zł
2	Łysomice	02.03.2022	784	36 400,00 zł	46,43 zł
3	Zławieś Mała	09.06.2021	606	18 344,00 zł	30,27 zł
4	Czarne Błoto	15.06.2022	3279	60 000,00 zł	18,30 zł
5	Głogowo	28.06.2022	313	18 950,00 zł	60,54 zł
6	Głogowo	07.07.2022	2091	50 180,00 zł	24,00 zł
7	Osiek nad Wisłą	11.08.2022	1796	69 670,00 zł	38,79 zł
8	Obrowo	29.04.2021	831	55 000,00 zł	66,19 zł
9	Skąpe	31.03.2022	300	9 000,00 zł	30,00 zł
10	Dobre	19.10.2022	193	8 760,00 zł	45,39 zł
11	Osiek nad Wisłą	03.03.2021	260	14 320,00 zł	55,08 zł
				cena min	18,30 zł
				cena średnia	41,83 zł
				cena max	66,19 zł

W powyższej tabeli zestawiono 11 transakcji dotyczących gruntów które przyjęto do dalszych obliczeń . Następnie została obliczona średnia cena na rynku lokalnym która wynosi 41,83 zł / m^2 powierzchni gruntu.

Obliczona średnia cena na rynku C śr = 41,83 zł

Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica górna Gd = C max / C śr = 66,19 / 41,83 = 1,582
Granica dolna Gd = C min / C śr = 18,30 / 41,83 = 0,437

Rodzaje cech rynkowych	Waga współczynnika w %	Współczynniki max.	Współczynniki min.
Lokalizacja	30	0,475	0,131
Powierzchnia działki	30	0,475	0,131
Infrastruktura drogowa	20	0,316	0,087
sąsiedztwo	20	0,316	0,087
	100	1,582	0,437

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- lokalizacja: b. dobra (0,475), dobra (0,303), średnia (0,131), (kryterium stanowi odległości od centrum ośrodka miejskiego/wiejskiego, sąsiedztwo)
- powierzchnia działki: mała – do 1000 m^2 (0,475), średnia – od 1000 m^2 do 3000 m^2 (0,303), duża powyżej 3000 m^2 (0,131),
- infrastruktura drogowa: dobra (0,316) (drogi o nawierzchni asfaltowej); średnia (0,202) (drogi o nawierzchni w części utwardzonej), słaba (0,087) (drogi o nawierzchni gruntowej),
- sąsiedztwo: dobre (0,316); średnie (0,202), słabe (0,087) (kryterium stanowi stopień urbanizacji sąsiedztwa),

Obliczenie wartości działki nr 114/21:

Lokalizacja	Powierzchnia	Infrastr. Drogowa	Sąsiedztwo	Suma współczynników	Cena średnia 1m2	Wartość $1m^2$
0,303	0,131	0,202	0,202	0,838	41,83	35,05 zł

Wartość rynkową nieruchomości (Wg) obliczono stosując następującą formułę:

Wg = P x C

gdzie:
P – powierzchnia gruntu
C – wartość rynkowa $1m^2$ powierzchni gruntu (z tabeli).

Wartość działki wynosi:

Wgr = 3068 m2 x 35,05 zł/m2 = 107 533,40 zł przyjęto **108 000 zł**

Obliczenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości w wysokości 2/26 w działce nr 114/21:

$$Wn_{2/26} = 108\,000 \text{ zł} \times 2/26 = 8307{,}69 \text{ zł} \approx 8\,000 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej , stanowiącej działki nr 114/23, 114/24, zlokalizowanej w Lipnie przy ul. Kardynała Wyszyńskiego 48 wynosi:

W_n = 334 000 zł

słownie: trzysta trzydzieści cztery tysięce złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/26 w działce nr 114/21

W_n = 8 000 zł

słownie: osiem tysięcy złotych

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. Minusem wycenianej nieruchomości jest jej bieżące nieużytkowanie . W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji

11. Załączniki.

1. Dokumentacja fotograficzna,
2. Wypis z rejestru gruntów,
3. Mapa lokalizacji nieruchomości.

Operat zawiera 27 ponumerowanych stron.

Opracował zespół:
mgr Łukasz Petrykowski
mgr inż. Piotr Jarzębowski

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

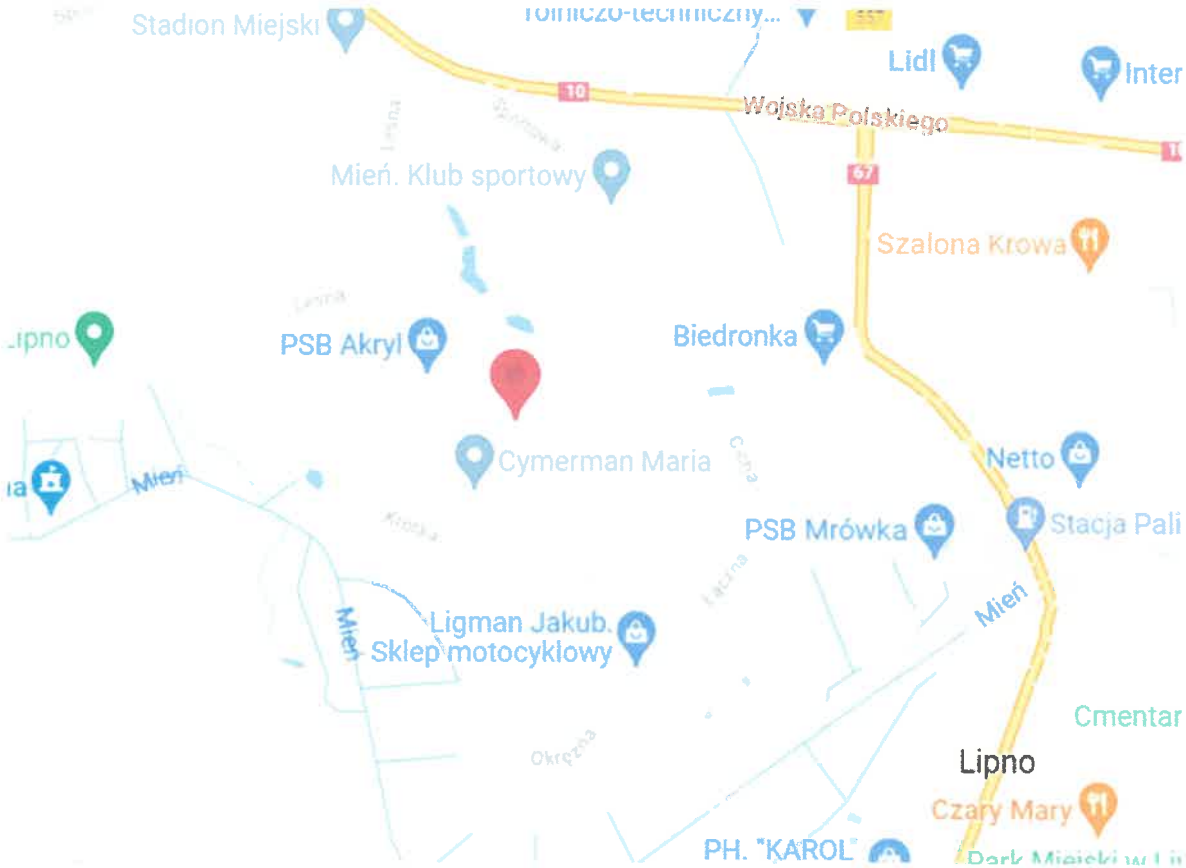
Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

Zdjęcia wycenianej nieruchomości

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.

MAPA LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI



Miejscowość i data sporządzenia operatu szacunkowego: Toruń, 29 marca 2023 r.