

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią
biurowo-socjalną

położonych w Niezychowicach (powiat chojnicki, woj. pomorskie)
działki nr 171/6 (SL1C/00025775/8), 171/22 (SL1C/00027608/1),
171/43 (SL1C/00027605/0), 171/44 (SL1C/00027604/3) oraz 171/38
(SL1C/00030102/8) o łącznej powierzchni 14.389 m²



Autor opinii: Krogulewska Anna

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 7317



Gdynia dn. 20.10.2023 r.

SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:	2
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	4
1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:	4
2. CEL WYCENY:	4
3. OSZACOWANA ŁĄCZNĄ WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:	4
4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:.....	5
I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY NIERUCHOMOŚCI	6
II. CEL WYCENY NIERUCHOMOŚCI	6
III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI	6
1. PODSTAWA FORMALNA	6
2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	7
3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	7
IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	7
V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	8
1. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – KSIĘGI WIECZYSTE	8
2. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – REJESTR GRUNTÓW	19
3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	20
4. OPIS POŁOŻENIA I WARUNKI LOKALIZACYJNE.....	21
5. OPIS ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	26
VI. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY NIERUCHOMOŚCI	29
1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI.....	29
2. ZASTOSOWANA METODOLOGIA WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	30
VII. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	32
1. RYNEK MAKROEKONOMICZNY	32
2. RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE	33
3. RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH	36
4. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH W POLSCE.....	38
5. CENY NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH NA RYNKU LOKALNYM	43
VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – CZĘŚĆ PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA	45
1. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI	45
2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO.....	45
3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO.....	46
4. OSZACOWANIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO	47
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	48
IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – CZĘŚĆ BIUROWA	49
1. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI	49
2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO.....	49

3.	OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO.....	49
4.	OSZACOWANIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO	50
5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	50
X.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI.....	51
XI.	WNIOSKI KOŃCOWE Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI	52
XII.	OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	53
XIII.	SPRZEDAŻ LOKALU W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM	55
XIV.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI.....	57
XV.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	58

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:

Przedmiotem wyceny jest kompleks nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią biurowo-socjalną, położony w Nieżychowicach w gminie Chojnice w powiecie chojnickim w województwie pomorskim:

- działka nr 171/6 objęta KW SL1C/00025775/8 o powierzchni 6.700 m²,
- działka nr 171/22 objęta KW SL1C/00027608/1 o powierzchni 1.418 m²,
- działka nr 171/43 objęta KW SL1C/00027605/0 o powierzchni 499 m²,
- działka nr 171/44 objęta KW SL1C/00027604/3 o powierzchni 539 m²,
- działka nr 171/38 objęta KW SL1C/00030102/8 o powierzchni 5.233 m².

Działki nr 171/6, 171/22, 171/43 i 171/44 stanowią własność spółki „Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Nieżychowicach, która to spółka jest również użytkownikiem wieczystym działki nr 171/38 oraz właścicielem budynków i budowli posadowionych na tej działce.

2. CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wartości majątku w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego spółki „ZBN” sp. z o.o. w Nieżychowicach według stanu na dzień ogłoszenia upadłości tj. 07.07.2023 r.(sygn. akt GD1G/GUp/54/2023).

3. OSZACOWANA ŁĄCZNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

2.008.000 zł

(słownie: *dwa miliony osiem tysięcy złotych*)

Numer KW	Numer działki	Powierzchnia budynków	Wartość nieruchomości
SL1C/00025775/8	171/6	3 221	1 056 000
SL1C/00027608/1	171/22	146	26 000
SL1C/00030102/8	171/38	639	632 000
SL1C/00027605/0	171/43	462	294 000
SL1C/00027604/3	171/44		
Razem		4 468	2 008 000

Wartość dla wymuszonej sprzedaży:

1 406 000 zł

(słownie: milion czterysta sześć tysięcy złotych)

Numer KW	Numer działki	Powierzchnia budynków	Wartość wymuszona
SL1C/00025775/8	171/6	3 221	739200
SL1C/00027608/1	171/22	146	18200
SL1C/00030102/8	171/38	639	442400
SL1C/00027605/0	171/43	462	
SL1C/00027604/3	171/44		205800
Razem		4 468	1405600

4. **DATA SPORZADZENIA OPERATU:**

Gdynia, dnia 20 października 2023 roku



Sporządziła:

Anna Krogulewska

Rzeczoznawca Majątkowy nr 7317

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest kompleks nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią biurowo-socjalną, położony w Niezychowicach w gminie Chojnice w powiecie chojnickim w województwie pomorskim:

- działka nr 171/6 objęta KW SL1C/00025775/8 o powierzchni 6.700 m²,
- działka nr 171/22 objęta KW SL1C/00027608/1 o powierzchni 1.418 m²,
- działka nr 171/43 objęta KW SL1C/00027605/0 o powierzchni 499 m²,
- działka nr 171/44 objęta KW SL1C/00027604/3 o powierzchni 539 m²,
- działka nr 171/38 objęta KW SL1C/00030102/8 o powierzchni 5.233 m².

Działki nr 171/6, 171/22, 171/43 i 171/44 stanowią własność spółki „Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach, która to spółka jest również użytkownikiem wieczystym działki nr 171/38 oraz właścicielem budynków i budowli posadowionych na tej działce.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie łączne prawa własności nieruchomości gruntowych oraz prawa wieczystego użytkowania działki nr 171/38 wraz z prawem własności budynków i budowli posadowionych na tej działce według stanu na dzień oględzin.

II. CEL WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wartości majątku w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego spółki spółki „ZBN” sp. z o.o. w Niezychowicach według stanu na dzień ogłoszenia upadłości tj. 07.07.2023 r.(sygn. akt GD1G/GUp/54/2023).

III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Syndyk masy upadłości Dobies Grenda sp.z o.o. Rzeczoznawcy majątkowemu Annie Krogulewskiej sporządzenia wyceny wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wartości majątku w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego spółki spółki „ZBN” sp. z o.o. w Niezychowicach według stanu na dzień ogłoszenia upadłości tj. 07.07.2023 r.(sygn. akt GD1G/GUp/54/2023).

2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520).

3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- 1) Badanie zapisów ksiąg wieczystych KW SL1C/00025775/8, SL1C/00027608/1, SL1C/00027605/0, SL1C/00027604/3 i SL1C/00030102/8 przeprowadzone dnia 19 października 2023 roku
- 2) Wypisy uproszczone z rejestru gruntów dla jednostek rejestrowych G.180, G.186 i G.229 wraz z wypisami z kartoteki budynków oraz mapą ewidencji gruntów z dnia 14 marca 2022 roku
- 3) Informacje o budynkach zlokalizowanych na terenie poszczególnych działek udostępnione przez Zamawiającego
- 4) Uchwała nr XLI/531/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice"
- 5) Wizja lokalna dokonana w terenie w dniu 08 września 2023 roku
- 6) Powszechne Krajowe Standardy Wyceny (Uchwała Rady Krajowej PFSRzM z dnia 9 grudnia 2008 roku)
- 7) Akty notarialne kupna-sprzedaży nieruchomości udostępnione w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Chojnicach.

IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- 1) Data sporządzenia operatu szacunkowego: 20 października 2023 roku.
- 2) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20 października 2023 roku.
- 3) Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 07 lipca 2023 roku.
- 4) Data oględzin nieruchomości: 08 września 2023 roku.

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – KSIĘGI WIECZYSTE

KW nr SL1C/00025775/8 – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – Nieruchomość:

Położenie: Niezychowice

Oznaczenie: działka nr 171/6, teren zabudowany

Obszar: 0.6700 ha

Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością:

Wolny od wpisów

Dział II – Własność:

„Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

1. Wszczęto egzekucję z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika w sprawie egzekucyjnej i KM 441/02 z wniosku wierzyciela Kinder Henryk
2. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej 25775 z rzeczywistym stanem prawnym wynikającej z istnienia w dziale III tej księgi wpisu wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z wniosku Henryka Kindera w sprawie i km 441/02, gdy w rzeczywistości postępowanie to zostało prawomocnie umorzone postanowieniem z dnia 5 grudnia 2005 r. i nie toczy się

Dział IV – Hipoteki:

1. Hipoteka umowna zwykła w kwocie 100.000 DEM na rzecz Ultimo Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu dewizowego w wysokości 300.000 DEM na działalność gospodarczą
2. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 337.963,32 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem wierzytelności: zaległe składki na: 1) Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres od 05/2000r., do 11/2000r., w kwocie 260.875 zł 42 gr; - odsetek za zwłokę naliczonych na dzień 23 stycznia 2001r., od w/w należności w kwocie 39.146 zł 80 gr 2) Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres 08/2000r. do 11/2000r., w kwocie 28.572 zł 19 gr; - odsetek za zwłokę naliczonych na dzień 23 stycznia 2001r., od w/w należności w kwocie 2.887 zł 40 gr; 3) Fundusz Pracy i FGŚP za okres od 10/2000 do 11/2000 w kwocie 6.057 zł 21 gr; - odsetek za zwłokę naliczonych na dzień 23 stycznia 2001r., od w/w należności w kwocie 424 zł 30 gr; dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 24 stycznia 2001r. od należności głównej w kwocie 295.504 zł 82 gr

3. Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 300.000 zł na rzecz Pekao Leasing sp. z o.o. w Warszawie – hipoteka zgodnie z warunkami opisanymi w § 2 i 3 tego Aktu i umowach leasingu operacyjnego
4. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 20.639,51 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem zabezpieczenia zaległych składek. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 28 lipca 2004r., od należności głównej w kwocie 19.734,61 zł
5. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 128.086,10 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie; należność główna 97.443,90 zł i odsetki 30.642,20 zł
6. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 7.869,24 zł na rzecz Pomorskiej Izby Finansowo-Handlowej sp. z o.o. w Toruniu z tytułu należności głównej określonej nakazem zapłaty wraz z kosztami sądowymi w kwocie 2.638,50 zł oraz ustawowymi odsetkami wyliczonymi zgodnie z nakazem zapłaty z dnia 06.11.2003r.
7. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 87.623,32 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
8. Hipoteka przymusowa w kwocie 10.330,80 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych wymienionych w tytule wykonawczym nr 23011/26/2014 z dnia 10 września 2014 roku wydanym przez Wójta Gminy Chojnice
9. Hipoteka przymusowa w kwocie 72.814,20 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych
10. Hipoteka przymusowa w kwocie 38.599,60 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego wydanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach, obowiązek zapłaty zobowiązań pieniężnych
11. Hipoteka przymusowa w kwocie 2.016,00 zł na rzecz Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie jako Organu Reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia wierzytelności na podstawie tytułu wykonawczego
12. Hipoteka umowna łączna w kwocie 200.000,00 zł na rzecz Fabryki Obrabiarek Do Drewna sp. z o.o. w Trzeciewcu z tytułu: 1) o zwrot kapitału pożyczki w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), 2) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek kapitałowych o stałej stopie procentowej wynoszącej 15% (piętnaście procent) w stosunku rocznym; 3) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek za opóźnienie według zmiennej stopy procentowej wynoszącej dwukrotność stopy odsetek ustawowych w stosunku rocznym; 4) o wysokości nieustalonej, o zapłatę przyznanych kosztów postępowania, umowa pożyczki z dnia 29 kwietnia 2022 roku, zawarta pomiędzy Fabryką Obrabiarek Do Drewna spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Trzeciewcu jako pożyczkodawcą a "Zakładem Budowy Naczep" spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niezychowicach jako pożyczkobiorcą
13. Hipoteka przymusowa w kwocie 178.707,80 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych wymienionych w załączonym tytule wykonawczym z tytułu podatku od nieruchomości od osób prawnych.

Stan księgi wieczystej KW SL1C/00025775/8 na podstawie badania przeprowadzonego w dniu 19 października 2023 roku.

KW nr SL1C/00027608/1 – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – Nieruchomość:

Położenie: Niezychowice

Oznaczenie: działka nr 171/22, rola

Obszar: 0.1418 ha

Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością:

Wolny od wpisów

Dział II – Własność:

„Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

1. Wszczęto egzekucję z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika w sprawie egzekucyjnej i KM 441/02 z wniosku wierzyciela Kinder Henryk
2. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej 25775 z rzeczywistym stanem prawnym wynikającej z istnienia w dziale III tej księgi wpisu wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z wniosku Henryka Kindera w sprawie i km 441/02, gdy w rzeczywistości postępowanie to zostało prawomocnie umorzone postanowieniem z dnia 5 grudnia 2005 r. i nie toczy się

Dział IV – Hipoteki:

1. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.721,10 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem zabezpieczenia zaległych składek wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 02.12.2006 r. od należności głównej w kwocie 3.656,10 zł. na wniosek z dnia 22 stycznia 2007 r.
2. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 6.242,90 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem zabezpieczenia zaległych składek wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 09.09.2007 roku od należności głównej w kwocie 5.956,9 zł. na wniosek z dnia 31 października 2007 r.
3. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 11.861,42 na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie należności głównej 11.648 zł, odsetki za zwłokę naliczonych na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 75,20 zł, koszty upomnienia w kwocie 17,60 zł i koszty egzekucyjne w kwocie 120,62 zł. Po terminie będą naliczane odsetki za zwłokę, które aktualnie wynoszą 13% w stosunku rocznym. Na wniosek z dnia 11 grudnia 2007 r.

4. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 39.834,40 na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie należności głównej 39.201 zł, odsetki za zwłokę naliczonych na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 615,80 zł, koszty upomnienia w kwocie 17,60 zł. Po terminie będą naliczane odsetki za zwłokę, które aktualnie wynoszą 13% w stosunku rocznym. Na wniosek z dnia 13 lutego 2008 roku
5. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 2.540,20 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie należności głównej 2.350,50 zł, odsetki za zwłokę naliczonych na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 180,90 zł, koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł. Na wniosek z dnia 25 kwietnia 2008 roku
6. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 4.043,70 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem zabezpieczenia zaległych składek wraz z odsetkami
7. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.296,70 zł na rzecz Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie należności głównej 2.350,50 zł, odsetki za zwłokę naliczonych na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 180,90 zł, koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł. Na wniosek z dnia 25 kwietnia 2008 roku
8. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 10.815,10 zł na rzecz Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zobowiązania z tytułu podatku od towarów i usług w kwocie należności głównej 10.708,00 zł, odsetki za zwłokę naliczonych na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 98,30 zł, koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł
9. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1.510,50 zł na rzecz Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zabezpieczenia należności głównej z tytułu podatku od towarów i usług, odsetek za zwłokę naliczone na dzień wystawienia tytułu wykonawczego, koszty upomnienia
10. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 434,0 zł na rzecz Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zabezpieczenia należności głównej z tytułu podatku od towarów i usług, odsetek za zwłokę naliczone na dzień wystawienia tytułu wykonawczego, koszty upomnienia
11. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1.317,3 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
12. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 2189,60 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
13. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 17.297,40 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
14. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 3.683,30 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym

15. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1.668,10 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
16. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 11.317,10 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych O/Słupsk Inspektorat Chojnice tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
17. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 208,30 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
18. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 2.809,9,30 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
19. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 9.315,30 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Chojnicach tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym. Zmiana rodzaju hipoteki przymusowej z hipoteki kaucyjnej na hipotekę zwykłą
20. Hipoteka przymusowa w kwocie 6.431,80 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku tytułem zabezpieczenia wierzytelności objętej tytułem wykonawczym. Zmiana rodzaju hipoteki przymusowej z hipoteki kaucyjnej na hipotekę zwykłą
21. Hipoteka przymusowa w kwocie 5.926,10 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tytułów wykonawczych nr: h-134/2011, h-135/2011 i h-136/2011 z dnia 15 czerwca 2011r. wydanych przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, inspektorat w Chojnicach
22. Hipoteka przymusowa w kwocie 3.815,85 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku tytułem zabezpieczenia należności z tytułu zaległości składkowych na Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres 04-06/2011 wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz 50% zabezpieczonej wierzytelności
23. Hipoteka przymusowa w kwocie 998,70 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku tytułem zabezpieczenia należności z tytułu zaległości składkowych na Narodowy Fundusz Zdrowia za okres 04-06/2011 wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz 50% zabezpieczonej wierzytelności
24. Hipoteka przymusowa w kwocie 332,4 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku tytułem zabezpieczenia należności z tytułu zaległości składkowych na Fundusz Pracy i F.G.Ś.P. za okres 04-06/2011 wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz 50% zabezpieczonej wierzytelności
25. Hipoteka przymusowa w kwocie 41.859,40 zł na rzecz Gminy Chojnice tytułem zabezpieczenia należności wynikającej z tytułów wykonawczych nr 23011/1/2013, 23011/2/2013, 23011/3/2013, 23011/4/2013 i 23011/5/2013 z dnia 07 sierpnia 2013 roku wydanych przez Wójta Gminy Chojnice

26. Hipoteka przymusowa w kwocie 50.463,32 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Chojnicach tytułem zabezpieczenia należności z tytułu zaległości składkowych na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz Fundusz Pracy i F.G.Ś.P., określona w decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Inspektorat w Chojnicach z dnia 02.05.2018 roku stwierdzającej odpowiedzialność z tytułu zaległości składkowych oraz 50% zabezpieczonej wierzytelności
27. Hipoteka umowna łączna w kwocie 200.000,00 zł na rzecz Fabryki Obrabiarek Do Drewna sp. z o.o. w Trzeciewcu z tytułu: 1) o zwrot kapitału pożyczki w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), 2) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek kapitałowych o stałej stopie procentowej wynoszącej 15% (piętnaście procent) w stosunku rocznym; 3) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek za opóźnienie według zmiennej stopy procentowej wynoszącej dwukrotność stopy odsetek ustawowych w stosunku rocznym; 4) o wysokości nieustalonej, o zapłatę przyznanych kosztów postępowania, umowa pożyczki z dnia 29 kwietnia 2022 roku, zawarta pomiędzy Fabryką Obrabiarek Do Drewna spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Trzeciewcu jako pożyczkodawcą a "Zakładem Budowy Naczep" spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niezychowicach jako pożyczkobiorcą.

Stan księgi wieczystej KW SL1C/00027608/1 na podstawie badania przeprowadzonego w dniu 19 października 2023 roku.

KW nr SL1C/00027605/0 – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – Nieruchomość:

Położenie: Niezychowice

Oznaczenie: działka nr 171/43, teren zabudowany

Obszar: 0.0499 ha

Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością:

Wolny od wpisów

Dział II – Własność:

„Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Wolny od wpisów

Dział IV – Hipoteki:

1. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 100.000 zł na rzecz Pekao Leasing sp. z o.o. w Warszawie. Hipoteka na udziale 1/3 nieruchomości, zgodnie z warunkami opisanymi w § 2 i 3 aktu rep. 3855/01 i umowach leasingu operacyjnego
2. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 100.000 zł na rzecz Pekao Leasing sp. z o.o. w Warszawie. Hipoteka – zgodnie z warunkami opisanymi w § 2 i 3 aktu, w umowach

leasingu operacyjnego złożonych przy Akcie Notarialnym Rep. A nr 3855/2001 i aneksów nr 1 do umów z dnia 16.10.2001 roku

3. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 159.658,56 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek na ubezpieczenie wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 06.11.2003 r. od należności głównej w kwocie 131.194,56 zł
4. Hipoteka umowna łączna w kwocie 200.000,00 zł na rzecz Fabryki Obrabiarek Do Drewna sp. z o.o. w Trzeciewcu z tytułu: 1) o zwrot kapitału pożyczki w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), 2) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek kapitałowych o stałej stopie procentowej wynoszącej 15% (piętnaście procent) w stosunku rocznym; 3) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek za opóźnienie według zmiennej stopy procentowej wynoszącej dwukrotność stopy odsetek ustawowych w stosunku rocznym; 4) o wysokości nieustalonej, o zapłatę przyznanych kosztów postępowania, umowa pożyczki z dnia 29 kwietnia 2022 roku, zawarta pomiędzy Fabryką Obrabiarek Do Drewna spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Trzeciewcu jako pożyczkodawcą a "Zakładem Budowy Naczep" spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niezychowicach jako pożyczkobiorcą.

Stan księgi wieczystej KW SL1C/00027605/0 na podstawie badania przeprowadzonego w dniu 19 października 2023 roku.

KW nr SL1C/00027604/3 – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – Nieruchomość:

Położenie: Niezychowice

Oznaczenie: działka nr 171/44, teren zabudowany

Obszar: 0.0539 ha

Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością:

Wolny od wpisów

Dział II – Własność:

„Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

1. Wszczęto egzekucję z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika w sprawie egzekucyjnej I km 441/02 z wniosku wierzyciela Kinder Henryk
2. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej 27604 z rzeczywistym stanem prawnym wynikającej z istnienia w dziale III tej księgi wpisu wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z wniosku Henryka Kindera w sprawie i km 441/02, gdy w rzeczywistości postępowanie to zostało prawomocnie umorzone postanowieniem z dnia 5 grudnia 2005r. i nie toczy się

Dział IV – Hipoteki:

1. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 100.000 zł na rzecz Bank Handlowego w Warszawie S.A. oddział w Bydgoszczy tytułem zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym w złotych udzielony umową nr 610-kbz-0941 z dnia 26 czerwca 2000 roku, obowiązującej wraz z aneksem nr 1 z dnia 03 stycznia 2001r., do wysokości 300.000,-zł. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej
2. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 50.000 zł na rzecz Pekao Leasing sp. z o.o. w Warszawie. Hipoteka na udziale 2/3 części nieruchomości, zgodnie z warunkami opisanymi w § 2 i 3 tego aktu i umowach leasingu operacyjnego
3. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 50.000 zł na rzecz Pekao Leasing sp. z o.o. w Warszawie. Zgodnie z warunkami opisanymi w § 2 i 3 aktu, w umowach leasingu operacyjnego złożonych przy akcie notarialnym rep.a nr 3859/2001 i aneksów nr 1 do umów z dnia 16.10.2001 roku
4. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 5.325,08 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek na ubezpieczenie społeczne wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 28.07.2004r. od należności głównej w kwocie 5.123,28 zł
5. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 14.402,90 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 02.12.2006r. od należności głównej w kwocie 14.038,10 zł
6. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 24.460,40 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 09 września 2007r. od należności głównej w kwocie 23.187,00 zł
7. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 12.961,40 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 26 kwietnia 2008r. od należności głównej w kwocie 13.306,00 zł
8. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 17.242,70 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
9. Hipoteka przymusowa w kwocie 14.204,20 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym
10. Hipoteka przymusowa w kwocie 27.520,40 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym, podatek od towarów i usług 2011/5
11. Hipoteka przymusowa w kwocie 40 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym, podatek od towarów i usług
12. Hipoteka przymusowa w kwocie 9.418,4 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym, podatek od towarów i usług

13. Hipoteka przymusowa w kwocie 17.740,40 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych wynikających z tytułów wykonawczych nr: sm 5/267/12 z dnia 19-03-2012 r., sm 5/176/12 z dnia 06-03-2012 r. w kwocie należności głównej 17 449,00 zł, odsetki za zwłokę naliczone na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 273,80 zł, koszty upomnienia w kwocie 17,60 zł wydanych przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach, obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług
14. Hipoteka przymusowa w kwocie 94,80 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych wymienionych w tytule wykonawczym nr: sm 5/460/12 z dnia 25.04.2012 r. w kwocie należności głównej 85,00 zł, odsetki za zwłokę naliczone na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w kwocie 1,00 zł, koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł., obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług
15. Hipoteka przymusowa w kwocie 13.611,30 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych wymienionych w tytułach wykonawczych - należność główna, odsetki , koszty upomnienia i koszty egzekucyjne, obowiązek zapłaty podatku
16. Hipoteka przymusowa w kwocie 1.722,20 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętych tytułem wykonawczym –należność główna, odsetki, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne, obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług
17. Hipoteka przymusowa w kwocie 731,80 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia należności objętych tytułem wykonawczym –należność główna, odsetki, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne, obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług
18. Hipoteka przymusowa w kwocie 12.810,10 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych wymienionych w tytule wykonawczym – należność główna, odsetki, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne, obowiązek zapłaty podatku
19. Hipoteka przymusowa w kwocie 981,6 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych wymienionych w tytule wykonawczym – należność główna, odsetki, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne, obowiązek zapłaty podatku
20. Hipoteka przymusowa w kwocie 588,3 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego nr: sm 5/1334/13 z dnia 18 grudnia 2014 roku wydanej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach
21. Hipoteka przymusowa w kwocie 477,9 zł na rzecz Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego nr: sm 5/65/14 z dnia 31 stycznia 2014 roku wydanej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach

22. Hipoteka przymusowa w kwocie 2.405,20 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego nr: sm 3/351/15 z dnia 12.05.2015 roku, sm 3/352/15 z dnia 12.05.2015 roku i sm 3/353/15 z dnia 12.05.2015 roku wydanego przez naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach
23. Hipoteka przymusowa w kwocie 19.216,10 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa tytułem zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych wymienionych w załączonych dalszych tytułach wykonawczych w łącznej kwocie należności głównej 18 197,0 zł, odsetki za zwłokę naliczone na dzień wystawienia tytułu wykonawczego w łącznej kwocie 923,10 zł, koszty upomnienia w łącznej kwocie 96,00 zł. Po terminie jak wyżej będą naliczane odsetki za zwłokę zgodnie z art. 53 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa (j. t. dz .u. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.), które aktualnie wynoszą 8,00 % w stosunku rocznym
24. Hipoteka umowna łączna w kwocie 200.000,00 zł na rzecz Fabryki Obrabiarek Do Drewna sp. z o.o. w Trzeciewcu z tytułu: 1)o zwrot kapitału pożyczki w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), 2)o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek kapitałowych o stałej stopie procentowej wynoszącej 15% (piętnaście procent) w stosunku rocznym; 3)o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek za opóźnienie według zmiennej stopy procentowej wynoszącej dwukrotność stopy odsetek ustawowych w stosunku rocznym; 4)o wysokości nieustalonej, o zapłatę przyznanych kosztów postępowania, umowa pożyczki z dnia 29 kwietnia 2022 roku, zawarta pomiędzy Fabryką Obrabiarek Do Drewna spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Trzeciewcu jako pożyczkodawcą a "Zakładem Budowy Naczep" spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niezychowicach jako pożyczkobiorcą.

Stan księgi wieczystej KW SL1C/00027604/3 na podstawie badania przeprowadzonego w dniu 19 października 2023 roku.

KW nr SL1C/00030102/8 – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I – Nieruchomość:

Położenie: Niezychowice

Oznaczenie: działka nr 171/38, teren zabudowany

Obszar: 0.5233 ha

Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością:

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 06.02.2097 roku celem wzniesienia obiektów usługowo-rzemieślniczych

Dział II – Własność:

Właściciel: Gmina Chojnice

Użytkownik wieczysty: „Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:

1. Wszczęto egzekucję z nieruchomości stanowiącej własność dłużnika w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Henryka Kinder ZPHU Polmet
2. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego, ujawnionego w księdze wieczystej 30102 z rzeczywistym stanem prawnym wynikającej z istnienia w dziale III tej księgi wpisu wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z wniosku Henryka Kindera w sprawie i km 441/02, gdy w rzeczywistości postępowanie to zostało prawomocnie umorzone postanowieniem z dnia 5 grudnia 2005r. i nie toczy się

Dział IV – Hipoteki:

1. Hipoteka umowna zwykła w kwocie 120.000 DEM na rzecz Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w Warszawie tytułem zabezpieczenia kredytu dewizowego w wysokości 300.000 DEM na działalność gospodarczą
2. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 250.000 zł na rzecz Bank Handlowego w Warszawie S.A. oddział w Bydgoszczy tytułem zabezpieczenia kredytu w rachunku bieżącym w złotych udzielonego umową nr 610-kbz-0941 z dnia 26 czerwca 2000 roku, obowiązującej wraz z aneksem nr 1 z dnia 03 stycznia 2001r., do wysokości 300.000,-zł. z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej
3. Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 9.875,36 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zabezpieczenia należności z tytułu zaległych składek
4. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 53.777,70 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek na ubezpieczenie wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 05.11.2005 r. od należności głównej w kwocie 50.458,70 zł.
5. Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 33.089,50 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział Słupsk Inspektorat w Chojnicach tytułem zaległych składek wraz z odsetkami. Dalsze należne odsetki będą liczone od dnia 05.07.2006 r. od należności głównej w kwocie 31.818,90 zł
6. Hipoteka przymusowa w kwocie 298.231,98 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Słupsku tytułem zabezpieczenia należności na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z należnymi odsetkami i kosztami upomnienia
7. Hipoteka umowna łączna w kwocie 200.000,00 zł na rzecz Fabryki Obrabiarek Do Drewna sp. z o.o. w Trzeciewcu z tytułu: 1) o zwrot kapitału pożyczki w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), 2) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek kapitałowych o stałej stopie procentowej wynoszącej 15% (piętnaście procent) w stosunku rocznym; 3) o wysokości nieustalonej, o zapłatę umownych odsetek za opóźnienie według zmiennej stopy procentowej wynoszącej dwukrotność stopy odsetek ustawowych w stosunku rocznym; 4) o wysokości nieustalonej, o zapłatę przyznanych kosztów postępowania, umowa pożyczki z dnia 29 kwietnia 2022 roku, zawarta pomiędzy Fabryką Obrabiarek Do Drewna spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Trzeciewcu jako pożyczkodawcą a "Zakładem Budowy Nacze" spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niezychowicach jako pożyczkobiorcą

Stan księgi wieczystej KW SL1C/00030102/8 na podstawie badania przeprowadzonego w dniu 19 października 2023 roku.

2. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – REJESTR GRUNTÓW

Województwo: pomorskie

Powiat: chojnicki

Jednostka ewidencyjna: Chojnice – G

Obręb ewidencyjny: 220203_2 0016 Niezychowice

Jednostka rejestrowa: G.180

Właściciel: „Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Oznaczenie: arkusz 1, działka nr 171/6, obszar 0.67 ha, w tym: Br-RIIIa (grunty rolne zabudowane) 0.19 ha oraz Bi (inne tereny zabudowane) 0.48 ha

KW: SL1C/00025775/8

Budynki:

- nr 122, budynki przemysłowe, konstrukcja murowana, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia zabudowy 844 m²,
- nr 123, budynki przemysłowe, konstrukcja murowana, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia zabudowy 349 m²,
- nr 135, budynki przemysłowe, konstrukcja murowana, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia zabudowy 892 m²

Jednostka rejestrowa: G.186

Właściciel: „Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Oznaczenie (arkusz 1):

- działka nr 171/22, obszar 0.1418 ha, RIIIa i RIIIb (grunty orne), KW SL1C/00027608/1
- działka nr 171/43, obszar 0.0499 ha, Bi – inne tereny zabudowane, KW SL1C/00027605/0
- działka nr 171/44, obszar 0.0539 ha, Bi – inne tereny zabudowane, KW SL1C/00027604/3

Budynek: numer 441, działka nr 171/44, budynki biurowe, konstrukcja murowana, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia zabudowy 318 m²

Jednostka rejestrowa: G.229

Własność: Gmina Chojnice

Użytkowanie wieczyste: „Zakład Budowy Naczep” sp. z o.o. w Niezychowicach – udział 1/1

Oznaczenie: arkusz 1, działka nr 171/38, obszar 0.5233 ha, RIIIa – grunty orne

KW SL1C/00030102/8

3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowe działki zlokalizowane są na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie zapisami studium przyjętego Uchwałą nr XLI/531/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice" teren przedmiotowych działek oznaczony jest jako: **tereny zabudowy produkcyjnej, magazyny, składy.**



4. OPIS POŁOŻENIA I WARUNKI LOKALIZACYJNE

Nieruchomość położona jest w Niezychowicach w gminie Chojnice w powiecie chojnickim w województwie pomorskim.

Powiat chojnicki został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej – jego siedzibą jest miasto Chojnice.

Powiat chojnicki znajduje się w południowo-zachodniej części województwa pomorskiego. Graniczy z powiatami: bytowskim, człuchowskim, kościerskim i starogardzkim leżącymi w województwie pomorskim oraz sępoleńskim i tucholskim w województwie kujawsko-pomorskim.



W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie: Chojnice
- gminy miejsko-wiejskie: Brusy, Czersk
- gminy wiejskie: Chojnice, Konarzyny



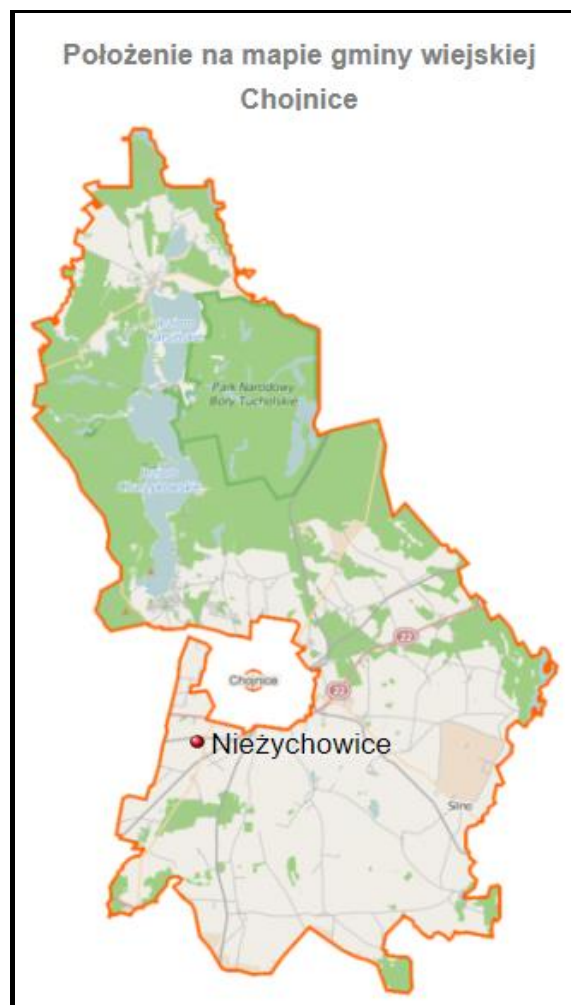
Powiat chojnicki znajduje się na terenie trzech mezoregionów: Borów Tucholskich, Pojezierza Krajeńskiego oraz Równiny Charzykowskiej. Powoduje to zróżnicowanie warunków naturalnych na terenie powiatu.

Powiat powstał w 1772 roku, jednakże wcześniej Chojnice były ważnym ośrodkiem administracyjno-gospodarczym na terenie powiatów człuchowskiego i tucholskiego. Do 1975 roku powiat należał do województwa bydgoskiego, a od 1999 roku do województwa pomorskiego ze stolicą w Gdańsku.

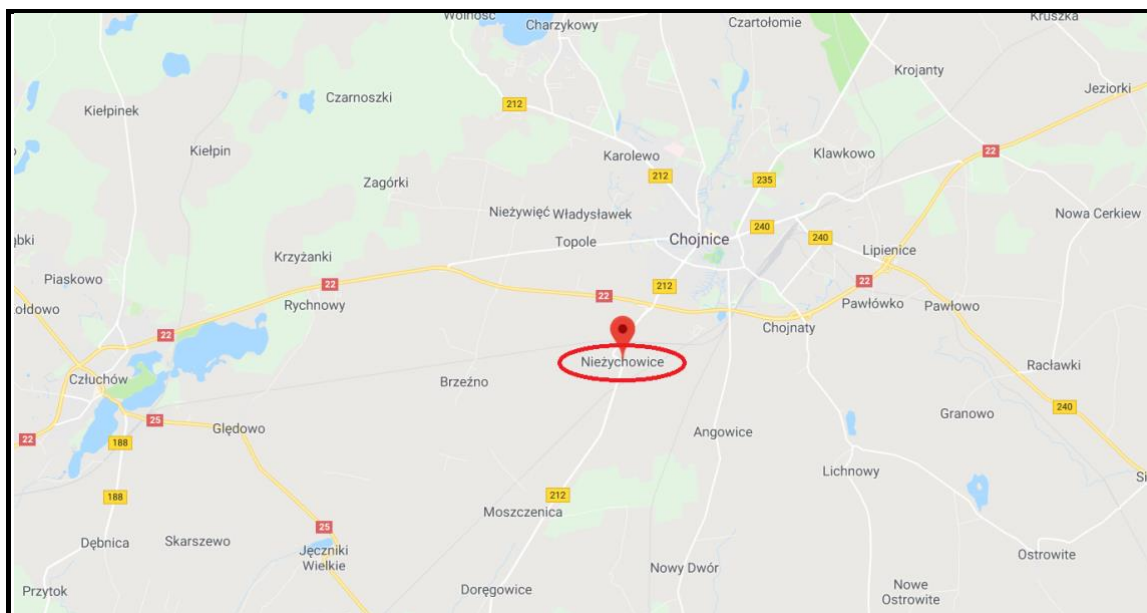
Stolica powiatu, miasto Chojnice, znajduje się w pobliżu zachodniej granicy powiatu.

Największym ośrodkiem przemysłowym w powiecie jest miasto Chojnice. Poza tym przemysł rozwinął się również w pozostałych miastach powiatu, a także wsiach przyległych do Chojnic. Główne gałęzie przemysłu na terenie powiatu to przemysł drzewny, rolno-spożywczy oraz metalowy i maszynowy.

Gmina wiejska Chojnice zamieszkiwana jest przez ok. 18,6 tys. mieszkańców. Gmina otacza z każdej strony miasto Chojnice, z którym znaczna część mieszkańców gminy jest związana zawodowo.



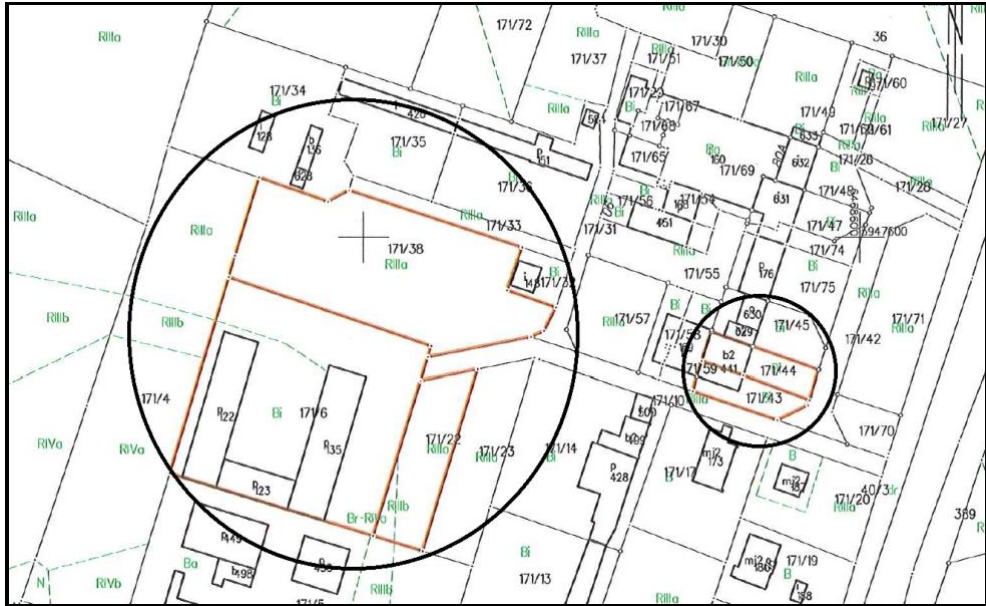
Miejscowość Niezychowice jest położona przy linii kolejowej Chojnice – Człuchów – Szczecinek – Runowo Pomorskie, linii kolejowej Tczew – Chojnice – Piła i drodze wojewódzkiej nr 212. Połączenie z centrum Chojnic umożliwiają autobusy komunikacji miejskiej. Odległość wioski od centrum Chojnic nie przekracza 4 km.



Nieruchomość położona na terenie byłego ośrodka rolniczego, który w latach 90-tych został podzielony na mniejsze tereny. Poza terenem ośrodka dominują tereny rolnicze.



Wyceniane działki tworzą dwa odrębne tereny – działki nr 171/6, 171/22 i 171/38 zabudowane są budynkami produkcyjno-magazynowymi. Natomiast działki nr 171/43 i 171/44 zabudowane są byłym budynkiem biurowym.



Część produkcyjno-magazynowa stanowi jednolity obszar o łącznej powierzchni 13.351 m² – pomimo różnej formy władania (własność oraz użytkowanie wieczyste) teren ten należy rozpatrywać łącznie, gdyż zabudowany jest budynkami i placami zachodzącymi poza granice działek geodezyjnych. Teren praktycznie w całości zagospodarowany istniejącymi budynkami oraz placami składowymi. Dojazd do głównej drogi poprzez działkę nr 171/10.



Działki pod budynkiem biurowym również stanowią jeden zwarty obszar w części zabudowany istniejącym budynkiem, a w pozostałej części znajduje się plac manewrowy.



5. OPIS ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Poszczególne działki zabudowane są następującymi obiektami:

- Budynek produkcyjno-warsztatowy (na działce nr 171/6) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany w 1996 roku o konstrukcji wspartej na słupach stalowych zamocowanych w fundamentach. Konstrukcja dachu wykonana z kratownic przestrzennych i układu profili stalowych pokrytych płytami dachowymi. Słupy służą również do mocowania konstrukcji belek jezdnych wciągarek. Ściana szczytowa wykonana jako mur z bloczków gazobetonowych, natomiast pozostałe powierzchnie zabudowano samonośnymi szkieletowymi płytami warstwowymi. Okna stalowe przemysłowe, bramy stalowe z napędem elektrycznym. Posadzki zbrojone i utwardzone, w znacznej części zużyte wymagające odnowienia. W budynku dostępne są następujące instalacje: sprężonego powietrza, c.o., elektryczna, wentylacyjna i wodna. Stan techniczny średni wynikający ze sposobu użytkowania obiektu – budynek produkcji ciężkiej. Część budynku wyłączona z eksploatacji – zawalony dach. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia zabudowy – 1.185 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 1.170 m².
- Budynek produkcyjny (na działce nr 171/6) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany pod koniec lat 80-tych poprzedniego wieku. Obiekt konstrukcji murowanej z drewnianą konstrukcją dachową, rozbudowany o segment biurowo-warsztatowy konstrukcji stalowej z dachem z płyt warstwowych. Stolarka okienna i drzwiowa stalowa, w części biurowej z PCV. Posadzki betonowe utwardzone wymagające odnowienia. W budynku dostępne są następujące instalacje: c.o., elektryczna, wentylacyjna i wodna. Stan techniczny średni wynikający ze sposobu użytkowania obiektu – budynek produkcji ciężkiej. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia zabudowy – 1.160 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 1.128 m².
- Budynek magazynowy (na działce nr 171/6) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany pod koniec lat 80-tych poprzedniego wieku. Obiekt konstrukcji murowanej z drewnianą konstrukcją dachową. Stolarka okienna i drzwiowa stalowa. Posadzki betonowe utwardzone wymagające odnowienia. W budynku dostępne są następujące instalacje: c.o., elektryczna, wentylacyjna i wodna. Stan techniczny średni wynikający ze sposobu użytkowania obiektu – budynek produkcji ciężkiej. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia zabudowy – 870 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 798 m².
- Budynek oczyszczarki (na działce nr 171/6) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany w 2000 roku o konstrukcji wspartej na słupach żelbetonowych zamocowanych w fundamentach. Konstrukcja dachu wykonana z kratownic przestrzennych i układu profili stalowych pokrytych płytami dachowymi. Słupy służą również do mocowania konstrukcji belek jezdnych wciągarek. Ściany podłużne i szczytowe samonośne szkieletowe wykonane z płyt warstwowych.

Okna przemysłowe stalowe oraz przelotowe bramy stalowe. Posadzki zbrojone i utwardzone, w znacznej części zużyte wymagające odnowienia. W budynku dostępne są następujące instalacje: sprężonego powietrza, c.o., elektryczna, wentylacyjna i wodna. Stan techniczny dobry. Podstawowe parametry:

- powierzchnia zabudowy – 128 m²,
- powierzchnia użytkowa – 125 m².
- Budynek montażu (na działce nr 171/38) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany w 2000 roku o konstrukcji wspartej na słupach żelbetowych zamocowanych w fundamentach. Konstrukcja dachu wykonana z kratownic przestrzennych i układu profili stalowych pokrytych płytami dachowymi. Belki główne nośne wykorzystano do podwieszenia konstrukcji belek jezdnych wciągarek. Ściany podłużne i szczytowe samonośne szkieletowe wykonane z płyt warstwowych. Okna przemysłowe stalowe oraz przelotowe bramy stalowe (trzy wyłączone z eksploatacji). Posadzki zbrojone i utwardzone dość dobrej jakości. W budynku dostępne są następujące instalacje: sprężonego powietrza, c.o., elektryczna, wentylacyjna i wodna. Stan techniczny dobry. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia zabudowy – 501 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 486 m².
- Budynek lakierni (na działce nr 171/38) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany w 2000 roku o konstrukcji wspartej na słupach żelbetowych zamocowanych w fundamentach. Konstrukcja dachu wykonana z kratownic przestrzennych i układu profili stalowych pokrytych płytami dachowymi. Belki główne nośne wykorzystano do podwieszenia konstrukcji belek jezdnych wciągarek. Ściany podłużne i szczytowe samonośne szkieletowe wykonane z płyt warstwowych. Okna przemysłowe stalowe oraz przelotowe bramy stalowe (trzy wyłączone z eksploatacji). Posadzki zbrojone i utwardzone dość dobrej jakości. W budynku dostępne są następujące instalacje: sprężonego powietrza, c.o., elektryczna, wentylacyjna i wodna. Stan techniczny dobry. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia zabudowy – 159 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 153 m².
- Wiata magazynowa (na działce nr 171/22) – obiekt jednokondygnacyjny wybudowany w 1982 roku konstrukcji stalowej z połącją dachową pokrytą blachą falistą. Ściany wykonane z blaszanych elementów stalowych przymocowanych do konstrukcji wiaty. Wrota stalowe. Budynek o dość niskim stanie techniczny – obecnie nie wykorzystywany operacyjnie. Instalacja elektryczna. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia zabudowy – 146 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 146 m².

W poniższej tabeli zaprezentowano zestawienie podstawowych parametrów istniejących budynków w części produkcyjno-magazynowej .

L.p.	Rodzaj zabudowy	Działka	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia zabudowy
1	Budynek produkcyjno-warsztatowy	171/6	1 170,0	1 185,0
2	Budynek produkcyjny	171/6	1 128,0	1 160,0
3	Budynek magazynowy	171/6	798,0	870,0
4	Budynek oczyszczarki	171/6	125,0	128,0
5	Budynek montażu	171/38	486,0	501,0
6	Budynek lakierni	171/38	153,0	159,0
7	Wiata magazynowa nr 1	171/22	146,0	146,0
	Razem budynki		4 006,0	4 149,0

- Budynek biurowo-socjalny (na działkach nr 171/43 i 171/44) – obiekt piętrowy wybudowany w 1982 roku przylegający do innych budynków. Budynek o żelbetowej konstrukcji ramowej z żelbetowym stropem i ocieplonym stropodachem, z żelbetową klatką schodową. Ściany osłonowe i działowe murowane, a część działowych w technologii szkieletowej opartej o lekkie profile metalowe. Budynek o bardzo niskim stanie technicznym, praktycznie nie nadający się do dalszej eksploatacji bez gruntownego remontu. Obutej nie użytkowany od kilku lat, wewnątrz zdewastowany, odcięte wszystkie instalacje. Obiekt nie ogrzewany. Podstawowe parametry:
 - powierzchnia całkowita – 524 m²,
 - powierzchnia użytkowa – 462 m².

VI. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonano mając na względzie cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania i określone warunki zabudowy, oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia wartości majątku spółki „ZBN” sp. z o.o. w Niezychowicach w toczącym się postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art.151 u.1 ustawy z dnia 21.08.1997 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.”

Według Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP „Wartość rynkowa” wartość rynkowa definiowana jest jako: 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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego.

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.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić **wszystkie jej atrybuty prawne**, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości **odzwierciedla potencjał nieruchomości**, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych.

Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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

2. ZASTOSOWANA METODOLOGIA WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Za optymalny sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości uznano istniejącą funkcję produkcyjno-magazynową, która jest zgodna z kierunkami rozwoju określonymi w miejscowym planie zagospodarowania gminy wiejskiej Chojnice oraz zabudowy produkcyjnej położonej w otoczeniu miasta Chojnice.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej przy użyciu **podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto.**

Szacując wartość nieruchomości zastosowano podejście dochodowe polegające na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej potencjalny nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależnia od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszu, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się cen rynkowych stawek czynszu za najem lub dzierżawę.

Zakłada się, że wyceniana nieruchomość w przypadku jej wynajęcia, powinna przynosić zyski. A więc warta będzie tyle, ile są warte prawa do pobierania zysków z nieruchomości. Szacowana wartość nieruchomości obejmuje zarówno wartość budynków jak i gruntu wraz z budowlami, ponieważ cała nieruchomość powinna generować dochód. Sam grunt jako taki, nie przynosi dochodu, zaczyna go generować łącznie z budynkami.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom dochodu będzie w dłuższej perspektywie czasowej stały.

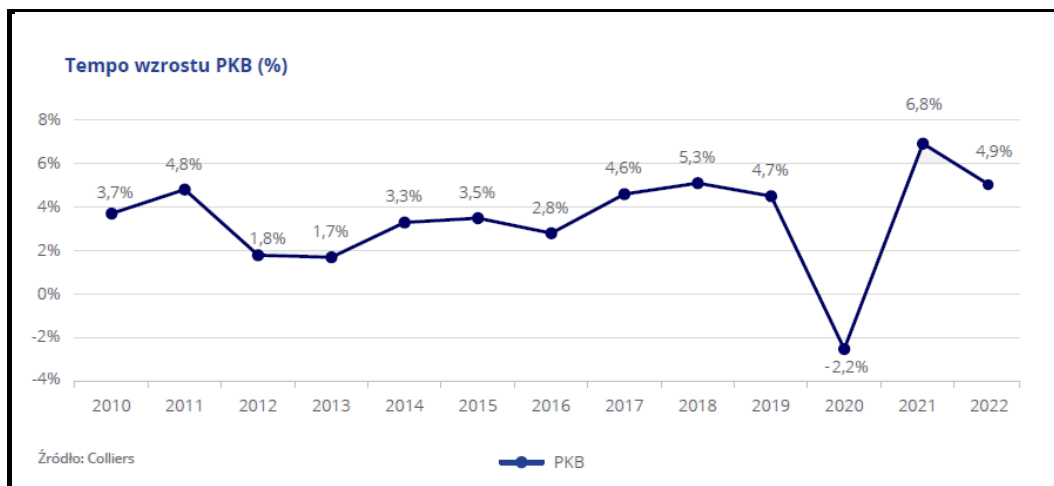
Technika kapitalizacji prostej jest procesem zamiany jednorodnego stałego dochodu z nieruchomości w wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu współczynnika kapitalizacji.

VII. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

1. RYNEK MAKROEKONOMICZNY

Początek 2022 roku wskazywał na powolny powrót polskiej gospodarki do stanu sprzed pandemii. Jednak rosyjska agresja na Ukrainę oraz jej konsekwencje spowodowały, że założenia z początku roku należało zrewidować. Wysokie ceny surowców i paliw, zakłócenia w łańcuchach dostaw, kryzys energetyczny czy nieodblokowanie środków z KPO, to tylko kilka przyczyn, które znacząco hamują wzrost gospodarczy w Polsce.

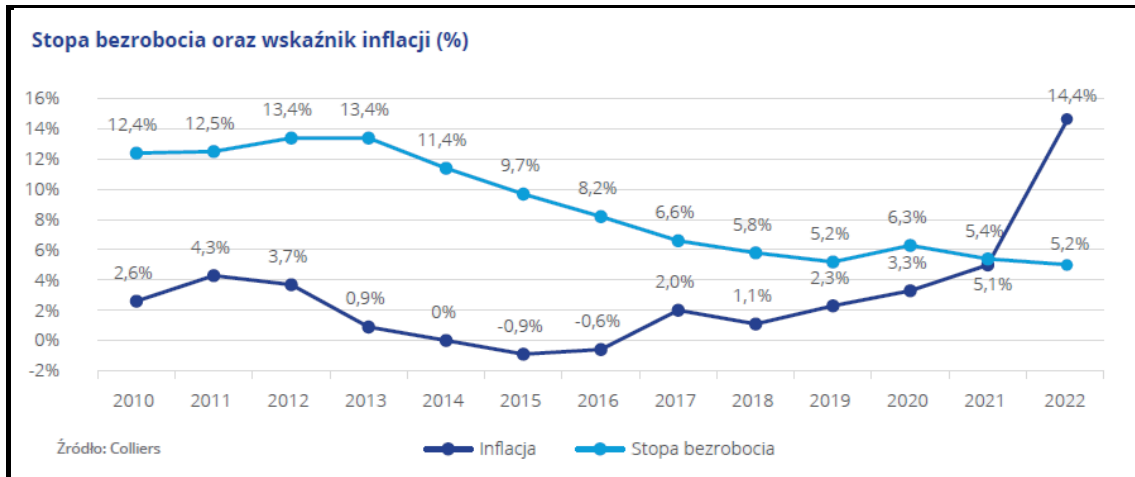
W 2022 roku obserwowano znaczące spowolnienie dynamiki wzrostu PKB z kwartału na kwartał. Szacuje się, że produkt krajowy brutto wyniósł 4,9% r/r, osiągając tym samym nieznacznie wyższy poziom od oczekiwań analityków sprzed roku. Istotny jest IV kwartał 2022 r. i wzrost PKB o 2,2-2,3 % r/r, który był najwolniejszy od I kwartału 2021 roku.



W 2022 roku inflacja rosła w dynamicznym tempie. Na przestrzeni miesięcy zaobserwowano wzrost z poziomu 9,4% r/r w styczniu do 16,6 % r/r w grudniu. Ostatni tak wysoki odczyt obserwowany był w 1997 roku. Wśród głównych czynników wpływających na daną sytuację należy wymienić przede wszystkim zakłócenia w globalnych łańcuchach dostaw oraz wzrost cen gazu i ropy naftowej na świecie.

W pierwszych trzech kwartałach roku decyzją Rady Polityki Pieniężnej stopy procentowe były podnoszone aż do poziomu 6,75%. Dopiero w IV kwartale 2022 roku zdecydowano się na pozostawienie stóp procentowych na niezmiennym poziomie aż do końca roku. Grudniowa stopa referencyjna równa 6,75% była wyższa o 500 punktów bazowych względem grudnia 2021 roku. Jest to również najwyższy poziom stóp procentowych w Polsce od 2005 roku.

W 2022 roku niewątpliwie duży wpływ na sytuację zatrudnionych i zatrudniających miała trwająca wojna w Ukrainie. Stabilizację rynku pracy osiągnięto poprzez wprowadzenie tarcz antykryzysowych i antyinflacyjnych oraz przepisów umożliwiających legalną pracę obywatelom Ukrainy na terenie kraju. W okresie całego roku został odnotowany spadek stopy bezrobocia o 1 p.p. do poziomu 5,2% na koniec grudnia. Według danych GUS w grudniu 2022 roku tempo wzrostu płac w sektorze przedsiębiorstw było wyższe o 10,3% względem grudnia 2021 roku.

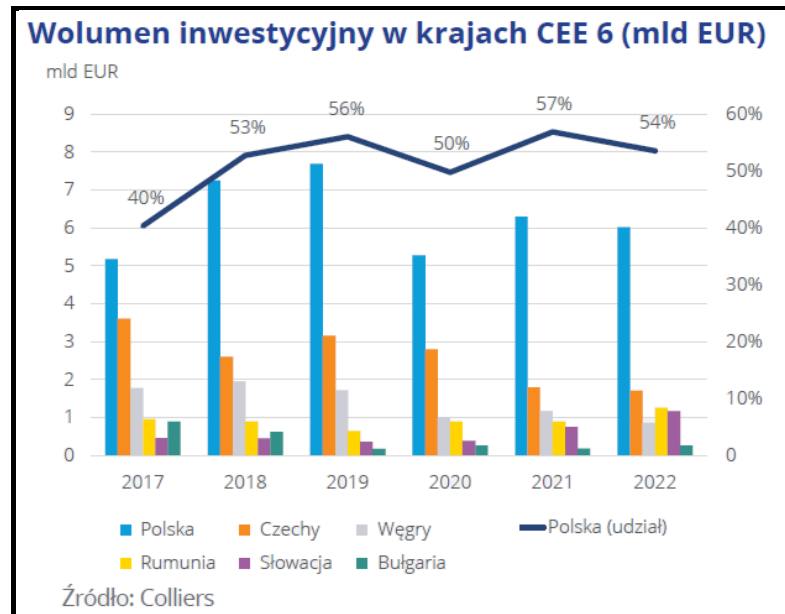


Produkcja przemysłowa na koniec 2022 roku wzrosła jedynie o 1,0% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Znaczący wzrost zanotowały branże eksportowe, korzystające z inwestycji zagranicznych, natomiast słabsza dynamika wzrostu była szczególnie obserwowana w przemyśle ciężkim (energia, chemia, metalurgia) oraz w branży budowlanej.

2. RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych w regionie CEE-6 wykazał się dużą odpornością na globalne zawirowania makroekonomiczne w ostatnim czasie – kontynuacja wpływu pandemii COVID-19, wojna w Ukrainie i związany z nią kontekst geopolityczny, kryzys energetyczny, historycznie wysoka inflacja, gwałtowny wzrost kosztów długu senioralnego i ogólne obawy o wzrost gospodarczy w Europie.

Pomimo spadku ogólnego wolumenu inwestycji w Europie o 25% r/r, region Europy Środkowo-Wschodniej osiągnął ponad 11 mld EUR – utrzymując poziom z 2021 roku. W regionie CEE-6 pozycję lidera z 54% udziałem w rynku utrzymała Polska, a następnie Czechy (15%), Rumunia (11%) i Słowacja (11%). Niespodziewanie rynek węgierski osiągnął wolumen transakcyjny tylko 0,9 mld EUR, co jest najgorszym wynikiem od 2015 roku.



Aktywność inwestycyjna w Polsce spowolniła dopiero w drugiej połowie ubiegłego roku, co spowodowało spadek całkowitego rocznego wolumenu inwestycji o 4% r/r – z 6,3 mld EUR w 2021 roku do 6,0 mld EUR. Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne o łącznym wolumenie 5,5 mld EUR utrzymały poziom inwestycji z poprzedniego roku, co świadczy o wysokiej płynności, atrakcyjności i dużym zaufaniu globalnych inwestorów.

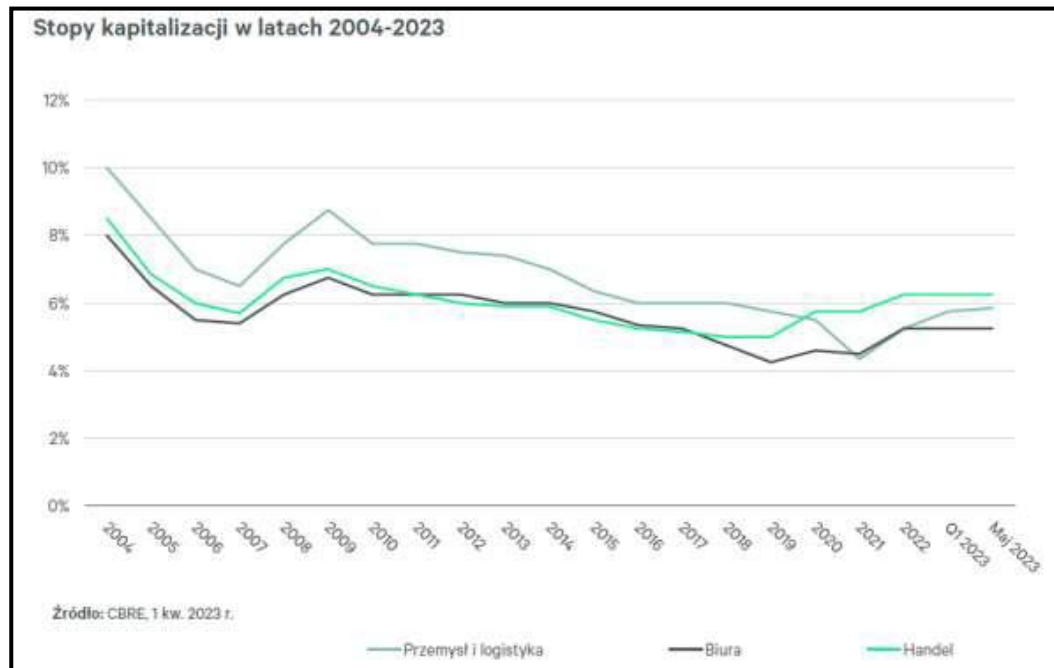
Brak kapitału wewnętrznego spowodował duży wpływ kapitału globalnego na polski rynek. Inwestorzy z Europy Zachodniej zdominowali transakcje z 40% udziałem, przed kapitałem pochodzącym z Ameryki Północnej (20%), Europy Środkowo-Wschodniej (15%), MEA (10%) i APAC (7%).

Kapitał z Europy Środkowo-Wschodniej nadal dominował rynek inwestycji w klasie aktywów biurowych w regionie, zarówno w zakresie podstawowym, jak i wartościowym, odnotowując szereg znaczących transakcji, przy jednoczesnym zwiększeniu zainteresowania logistyką.

Stopy kapitalizacji za obiekty typu prime w I kwartale 2023 roku utrzymywały się, z wyjątkiem sektora przemysłu i logistyki, na poziomie zbliżonym do stanu z końca 2022 roku.

Stopy kapitalizacji dla obiektów przemysłowo-logistycznych typu prime typu multipliet wzrosły w I kwartale 2023 roku z poziomu ok. 5,2% do 5,85%.

Stopy kapitalizacji dla obiektów handlowych typu prime wynoszą obecnie 6,25%, a dla parków handlowych 7,25%.



Polski rynek inwestycyjny osiągnął 6,0 mld EUR w 2022 roku, w tym 0,5 mld EUR w transakcjach PRS typu forward funding.

Stanowi to jedynie ok. 4% spadek w stosunku do całkowitego wolumenu z 2021 roku, co jest doskonałym wynikiem biorąc pod uwagę globalne napięcie gospodarcze i gwałtowny spadek aktywności inwestycyjnej w Europie.

Główne klasy aktywów: biurowe, handlowe i przemysłowo-logistyczne utrzymały poziom wartości inwestycji 5,5 mld EUR, podobnie do 2021 roku.

Całkowita wartość inwestycji biurowych wzrosła o ok. 25% r/r z wolumenem 2,1 mld EUR i 36% udziałem w rynku. W 26 transakcjach nabyto 30 budynków biurowych, co świadczy o silnym ożywieniu i wysokim zaufaniu inwestorów, w szczególności na rynkach regionalnych, ale także w Warszawie, pod warunkiem dostępności odpowiedniego produktu.

Warszawa stanowiła 50% udziału w rynku z zaledwie 9 transakcjami biurowymi. Ponad 80% wolumenu zostało wygenerowane w dwóch przełomowych transakcjach w strefie Centrum-Zachód: The Warsaw Hub i Generation Park Y.

Wysoką aktywność odnotowano na biurowych rynkach regionalnych, gdzie wszystkie 6 głównych miast Polski (Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Łódź, Katowice i Poznań) odnotowały istotne transakcje. W 17 transakcjach sprzedano 21 budynków biurowych o wartości 1 mld EUR. Oznacza to 125% wzrost rok do roku i drugi najlepszy roczny wynik w historii.

Najwyższa aktywność odnotowano na rynku biurowym Wrocławia, gdzie zawarto 6 transakcji w budynkach biurowych o łącznej wartości 375 mln EUR (35% udziału w regionalnym rynku biurowym), a następnie Krakowa (6 transakcji, 206 mln EUR wolumenu i 19% udziału).

Sektor handlowy zaczął odzyskiwać płynność i impet - wolumen transakcji wyniósł 1,45 mld EUR, co oznacza wzrost o ponad 60% r/r, 25% udział w całym rynku oraz wysoką płynność – ponad 50 sprzedanych aktywów.

Inwestycje detaliczne były napędzane nie tylko przez akwizycje small-capów i restrukturyzację dużych portfeli, ale także przez pierwszą od 2018 roku transakcję dotyczącą centrum handlowego typu prime – Forum Gdańsk.

W 2022 roku odnotowano spadek wolumenu inwestycji w sektorze przemysłowo-logistycznym - z 2,9 mld EUR w 2021 roku. do 1 mld euro w 2022 roku (ponad 1/3 spadku r/r). Dynamiczny wzrost kosztów budowy, ograniczenia w dostępie do finansowania bankowego dla projektów spekulacyjnych zmusiły deweloperów do spowolnienia i poszukiwania nabywców kapitałowych, a inwestorów do czekania na nowe benchmarki cenowe. Transakcje w sektorze przemysłowo-logistycznym stanowiły 33% wolumenu inwestycji (47% w 2021 roku). Rynek odnotował 64 sprzedane aktywa w porównaniu do ponad 100 w roku poprzednim.

Podobne czynniki, ale także brak produktu generującego przychody, awersja inwestorów do bardziej ryzykownego finansowania typu forward i struktur JV oraz finansowania denominowanego w PLN ze względu na profil przychodów w złotym, spowodowały mniejszą aktywność w sektorze PRS, gdzie wolumen inwestycyjny nieznacznie spadł (z 0,6 mld EUR w 2021 roku do 0,5 mld EUR w 2022 roku).

3. RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

Wysoki koszt kapitału, energii, pracy oraz surowców postawiły deweloperów aktywnych w Polsce w trudnej sytuacji. Kurczące się zdolności zakupowe ludności, powolny wzrost zapotrzebowania na biura oraz ostrożne podejście kapitału zagranicznego do nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej doprowadziły do spowolnienia tempa inwestycji a przez to do zahamowania procesów zakupu gruntów inwestycyjnych.

Pomimo znacznie powolniejszej dynamiki sprzedażowej na rynku gruntów inwestycyjnych niż w roku 2021, ceny nie uległy zauważalnej kompresji i utrzymały się przez cały rok na stabilnym poziomie. Sektorem rynkowym, który wciąż rozbudowywał swoje portfolio gruntów, pomimo rosnących kosztów działalności, okazała się branża przemysłowo-logistyczna

Mimo odczuwalnego wzrostu kosztów transportu i kontynuacji zaburzeń w łańcuchu dostaw, branża logistyczno-magazynowa odnalazła nowy punkt równowagi umożliwiający wzrost aktywności pomimo zakłóceń spowodowanych wojną rosyjsko-ukraińską.

Położenie Polski, rozwój infrastruktury transportowej oraz znacząca rola e-commerce i lokalnego rynku zbytu to nadal czynniki sprzyjające inwestycjom na gruntach przemysłowych. Tempo komercjalizacji powierzchni przemysłowych oraz liczba zawieranych umów na obiekty BTS oraz inwestycje w formule BTO utrzymało aktywność gospodarczą inwestorów, chociaż zauważalne były spadki w porównaniu do 2021 roku.

Po ostrożnym pierwszym półroczu 2022 roku deweloperzy magazynowi wrócili do aktywności budowlanej na skalę zbliżoną do drugiej połowy 2021 roku. Nadal będzie można obserwować rosnący apetyt na atrakcyjne lokalizacje w obszarze gruntów inwestycyjnych o charakterze przemysłowym.

Mała podaż dobrze przygotowanych gruntów inwestycyjnych oraz aktywność deweloperów pomogły utrzymać ceny transakcyjne na stabilnym poziomie na

wszystkich rynkach regionalnych. Nie przewidujemy wzrostu cen, ale także nie spodziewamy się znaczących obniżek cen gruntów inwestycyjnych.

Dostosowywanie się rynku biurowego do rozpowszechnienia się modeli pracy hybrydowej oraz wysokich kosztów zarówno budowy jak i eksploatacji budynków znacząco ograniczyły zainteresowanie deweloperów gruntami o przeznaczeniu usługowo-biurowym. Popularne w okresie przedpandemicznym zakupy działek o profilu usługowym w celu przekształcenia funkcji lub tworzenia harmonijnych projektów o mieszanym przeznaczeniu zostały zawieszane ze względu na długość trwania procesów administracyjnych, trudniejszych do zaakceptowania w sytuacji znaczącego wzrostu kosztów finansowania przedsięwzięcia. Mała liczba odnotowanych transakcji pozwoliła na utrzymanie cen gruntów usługowo-biurowych na poziomie zbliżonym do 2021 roku.

Wiodącą formą tworzenia nowych inwestycji na rynku handlowo-usługowym pozostają lokalne parki handlowe i samodzielne dyskonty wielkopowierzchniowe w mniejszych miejscowościach. Nasycenie rynków wielkomiejskich centrami handlowymi oraz mała podaż dostępnych gruntów w obrębie aglomeracji sprzyja wspólnym inwestycjom w projekty typu mixed-use. Brak popytu na grunty handlowe o wysokim potencjale zabudowy w centralnych lokalizacjach i niski średni wolumen transakcji oznaczały utrzymanie się cen w 2022 roku na stabilnym poziomie od 2018 roku.

Ceny

Ceny gruntów mieszkaniowych

Warszawa - centrum	420 - 1 600 EUR/m ² /PUM
Warszawa - poza centrum	230 - 475 EUR/m ² /PUM
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	115 - 360 EUR/m ² /PUM

Ceny gruntów biurowych

Warszawa - centrum	380 - 1 400 EUR/m ² /GLA
Warszawa - poza centrum	210 - 410 EUR/m ² /GLA
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	110 - 310 EUR/m ² /GLA

Ceny gruntów handlowo-usługowych

Warszawa - centrum	410 - 1 170 EUR/m ² /GLA
Warszawa - poza centrum	115 - 525 EUR/m ² /GLA
Miasta regionalne powyżej 500 tys. mieszkańców	80 - 315 EUR/m ² /GLA

Ceny gruntów przemysłowo-magazynowych

Warszawa - I Strefa	135 - 220 EUR/m ²
Warszawa - II Strefa	70 - 125 EUR/m ²
Warszawa - III Strefa	35 - 60 EUR/m ²
Górny Śląsk	35 - 80 EUR/m ²
Polska Centralna	25 - 60 EUR/m ²
Poznań	40 - 60 EUR/m ²
Wrocław	40 - 70 EUR/m ²
Gdańsk	30 - 70 EUR/m ²
Kraków	40 - 90 EUR/m ²
Szczecin	30 - 50 EUR/m ²
Bydgoszcz/Toruń	20 - 50 EUR/m ²
Rzeszów	20 - 60 EUR/m ²

Źródło: Colliers

4. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH W POLSCE

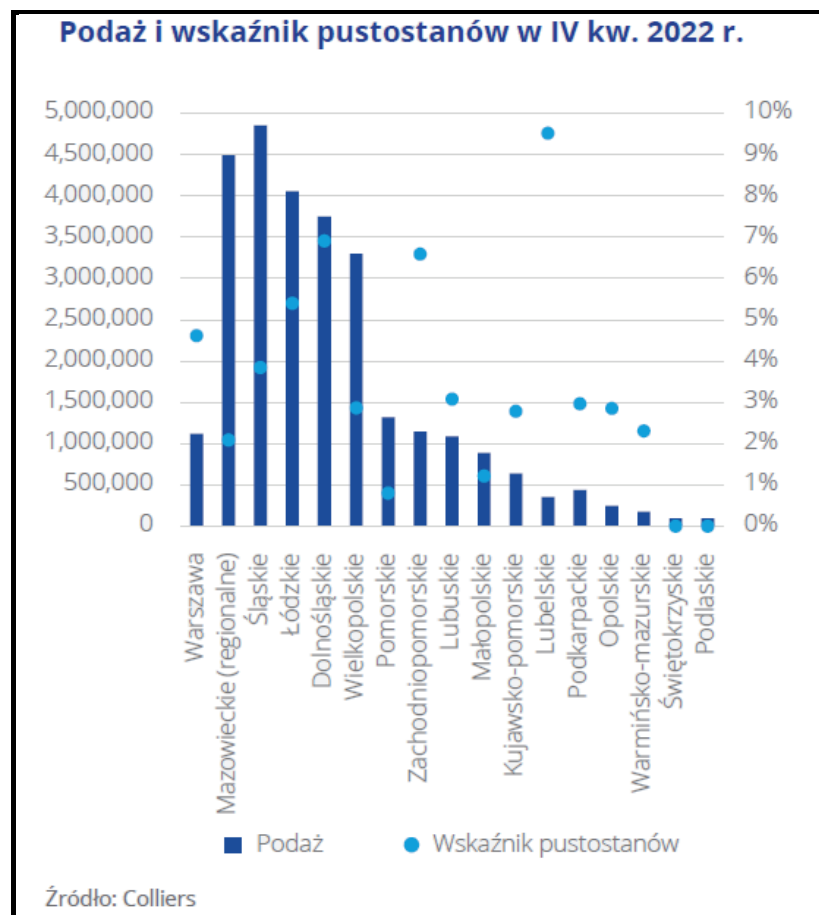
Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2022 roku osiągnęła poziom 28 mln m², by na koniec I kwartału 2023 roku wzrosnąć do poziomu 29,6 mln m².

Dominującymi pod względem podaży województwami pozostały niezmiennie mazowieckie, śląskie oraz łódzkie, gdzie na koniec 2022 roku całkowite zasoby

nowoczesnej powierzchni magazynowej ukształtowały się na poziomach odpowiednio: 5,6 mln m², 4,8 mln m² oraz 4,1 mln m².

W całym 2022 roku deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 4,4 mln m², co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. Już wynik nowej podaży samych pierwszych trzech kwartałów ubiegłego roku był wyższy od zarejestrowanego w jakimkolwiek innym roku. Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w województwie dolnośląskim (809 tys. m²).

Województwa, które w omawianym okresie charakteryzowały się najwyższą nową podażą to dolnośląskie, łódzkie oraz śląskie, gdzie dostarczono odpowiednio 809 tys. m², 626 tys. m² i 541 tys. m² powierzchni.



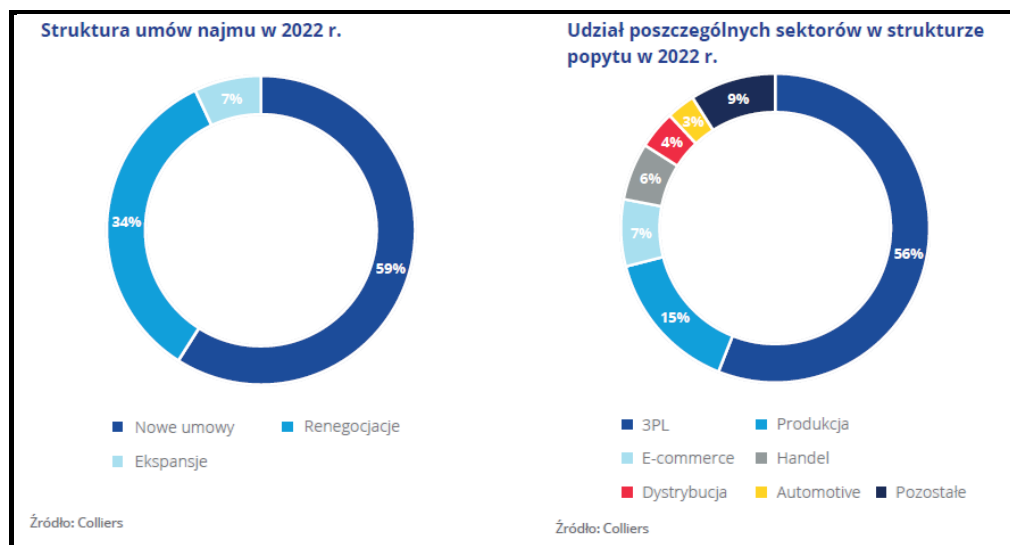
Od początku roku 2023 dostarczono 1,9 mln m² powierzchni, co jest najwyższą wartością nowej podaży zarejestrowaną w historii rynku. Wśród największych inwestycji oddanych do użytku w tym okresie można wskazać m. in. obiekt Zalando zrealizowany przez Panattoni w Bydgoszczy (146 tys. m²), kolejną fazę Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125 tys. m²) oraz CTPark Warsaw South (77,6 tys. m²) zrealizowany w okolicach Mszczonowa. Szacuje się, że w kolejnych kwartałach wolumen nowej podaży będzie niższy.

Rok 2022 przebiegł również pod znakiem wysokiego wolumenu popytu brutto wynoszącego 6,8 mln m², co było drugim najwyższym wynikiem w historii rynku. W stosunku do 2021 roku spadł on o około 700 tys. m². Województwami, gdzie w 2022

roku wynajęto najwięcej powierzchni były: mazowieckie (1,4 mln m²), śląskie (1,2 mln m²) oraz łódzkie (896 tys. m²).

Wśród najbardziej rozwiniętych rynków magazynowych w Polsce największy spadek popytu w stosunku do analogicznego okresu 2021 roku odnotowano w województwie zachodniopomorskim, gdzie wynajęto około połowę mniej powierzchni. Wzrost natomiast zarejestrowało województwo lubuskie, w którym wynajęto więcej przestrzeni o 56% r/r.

W 2022 r. w strukturze transakcji dominowały nowe umowy (59%), reszta udziału przypadła na renegotiacje oraz ekspansje, które stanowiły odpowiednio 34% i 7% popytu. Pod względem sektorów działalności najemców liderami były branża 3PL (56%), produkcja (15%) oraz e-commerce (7%).



Zainteresowanie powierzchnią przemysłową i logistyczną nie słabnie. W I kwartale 2023 roku wolumen popytu brutto wyniósł 1,2 mln m². Sektorem najemców, który wynajął najwięcej powierzchni w tym okresie był 3PL (39% całkowitego wolumenu). Warto również wspomnieć o sektorze farmaceutycznym, gdyż stanowił on aż 10% wolumenu popytu brutto, co jest wyjątkowo wysokim udziałem jeśli chodzi o tę branżę.

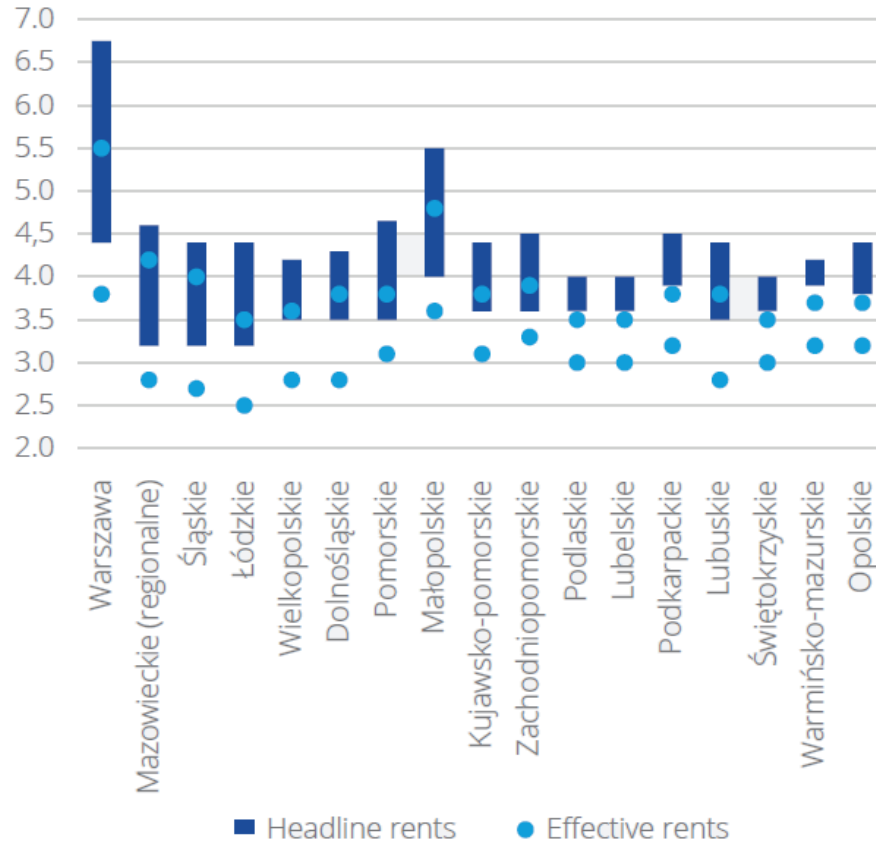
Od kilku ostatnich kwartałów zauważalna była zmiana w strukturze umów najmu. W I kwartale 2023 roku 49% popytu stanowiły nowe umowy i aż 45% odnowienia, podczas gdy w analogicznym okresie ubiegłego roku udziały te wynosiły odpowiednio 66% i 27%.

Do końca 2021 roku czynsze na wszystkich rynkach magazynowych pozostały stabilne. Od początku marca 2022 roku nastąpił jednak znaczny wzrost zarówno stawek bazowych jak i efektywnych powstały w wyniku m.in. wzrostu cen paliw i materiałów budowlanych, wzrostu kosztów finansowania projektów oraz pogorszenia nastrojów funduszy inwestycyjnych.

Najwyższe czynsze odnotowano w Warszawie, gdzie stawki bazowe zaczynały się od 4,4 EUR/m², a najwyższe przekraczały poziom 6,75 EUR/m². Stawki efektywne oscylowały w przedziale 3,8-5,5 EUR/m². W pozostałych rynkach regionalnych, stawki bazowe wahały się w przedziale 3,20-5,50 EUR/m², a efektywne 2,70-4,80 EUR/m².

Czynsze bazowe i efektywne w IV kw. 2022 r. (EUR/m²/miesiąc)

EUR/m²/month

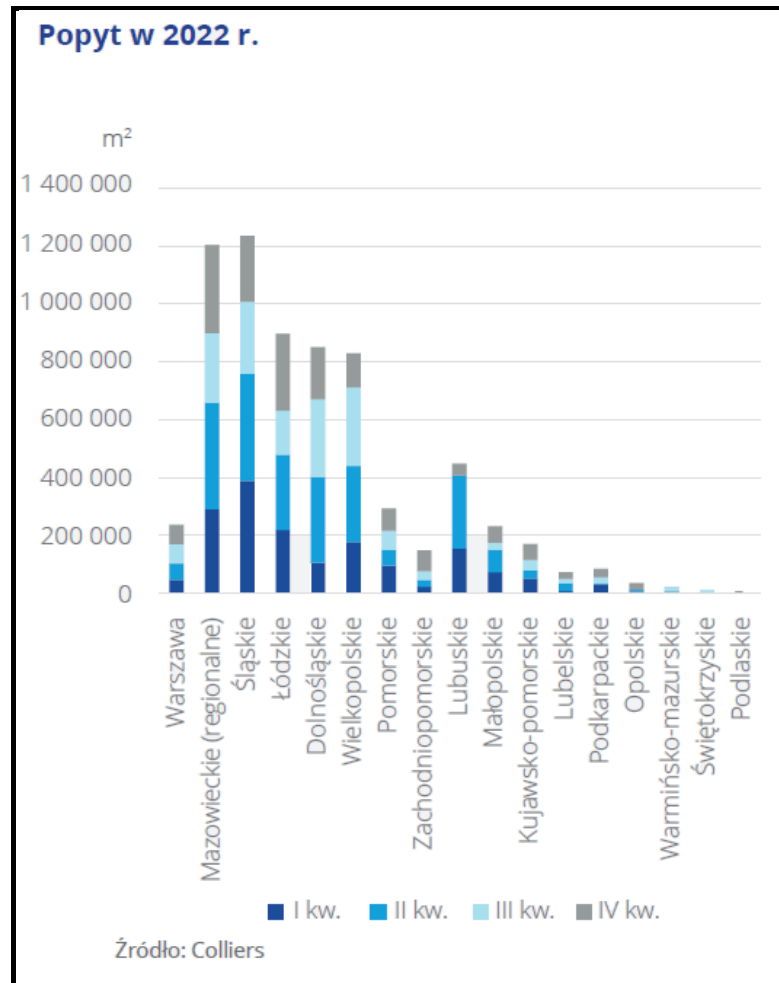


Źródło: Colliers

Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynku magazynowym w całym kraju wyniósł na koniec 2022 roku 4,0%, notując tym samym nieznaczny wzrost o 0,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku. Współczynnik pustostanów zmniejszył się jednakże o 0,1 p.p. w stosunku do III kw. 2022 r.

Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec grudnia 2022 roku odnotowano w województwach: lubelskim (9,5%), dolnośląskim (6,9%) oraz zachodniopomorskim (6,6%). W przypadku głównych rynków magazynowych najniższy współczynnik zarejestrowano w województwach: pomorskim (0,8%), małopolskim (1,2%) i mazowieckim (2,6%). W województwie świętokrzyskim i podlaskim na koniec grudnia 2022 r. nie było dostępnej istniejącej powierzchni.

Na koniec IV kwartału 2022 roku w Polsce około 54,3% powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie zostało objęte umowami przednajmu. Spośród głównych stref magazynowych najwyższą wartość tego współczynnika zarejestrowano w woj. kujawsko-pomorskim (92,3%) natomiast najniższą w łódzkim (34,6%), najmniej w Polsce Zachodniej (19,8%).



Od początku roku 2022 stopa pustostanów znajduje się w trendzie wzrostowym. W okresie I kwartał 2022 roku – I kwartał 2023 roku wzrosła ona o 3,1 p. p. wynosząc na koniec marca 6,2%, co jest najwyższą wartością tego wskaźnika od I kwartału 2021 roku. Wzrost wolumenu powierzchni niewynajętej spowodowany był głównie dostarczeniem ogromnej ilości nowej powierzchni w ostatnich latach, która cechowała się relatywnie wysokimi pustostanami. Wskaźnik pustostanów w obiektach dostarczonych w samym pierwszym kwartale wyniósł aż 31%. Poziom wynajęcia w obiektach w budowie wynosi obecnie 47%, i jest to najniższa wartość tego wskaźnika w ostatniej dekadzie. Wzrost wolnej powierzchni nie powinien jednak niepokoić, gdyż stopa pustostanów wciąż znajduje się na relatywnie niskim poziomie i przy ograniczonym wolumenie nowej podaży zapobiega ona nastąpieniu niedoboru rynkowego i pozytywnie wpływa na konkurencyjność na rynku.

Analitycy prognozują, że na przełomie II i III kwartału 2023 roku całkowite zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej przekroczą 30 mln m². Rynek znajduje się w bardzo dobrej kondycji pod względem wolumenu podaży i popytu. W samych pierwszych trzech kwartałach 2022 roku oddano do użytku więcej powierzchni niż w jakimkolwiek pełnym roku w historii rynku. W budowie znajduje się obecnie około 3,4 mln m² powierzchni.

W najbliższym czasie możemy się spodziewać mniejszego udziału w popycie graczy z sektora e-commerce. Od początku pandemii COVID-19 rynek e-commerce stanowił akcelerator rozwoju rynku powierzchni przemysłowo logistycznych. Swoje pierwsze

centra dystrybucyjne w Polsce otworzyli tacy najemcy jak Shein, JD.com oraz Aliexpress, a Amazon, Zalando, Globalway czy Allegro zdecydowały się na ekspansję swoich działalności. W latach 2020-2021 udział umów sektora e-commerce w popycie wyniósł 14%, jednak w 2022 roku było to zaledwie 7%, co oznacza spowolnienie tego segmentu.

W drugiej połowie bieżącego roku rynek spodziewa się kolejnych podwyżek stawek czynszów, jednak nie będą one aż tak dynamiczne jak w 2022 roku. Warto również zauważyć, że pomimo wzrostu czynszów Polska nadal pozostaje atrakcyjnym na tle Europy Zachodniej rynkiem, przez co wciąż będzie się cieszyć zainteresowaniem najemców.

W ostatnim czasie można również zaobserwować trend na „zielone” magazyny. Wraz z rosnącymi cenami energii i obecnym trendem ESG, najemcy i deweloperzy coraz częściej inwestują w zielone rozwiązania dla swoich budynków. Fotowoltaika jest obecnie pierwszym z zielonych rozwiązań, o które pytają najemcy. Jednym z głównych problemów ograniczających możliwości jej instalacji na obiektach wielkopowierzchniowych jest nośność dachów. Potrzebne są również zmiany legislacyjne dotyczące m.in. koncesji na sprzedaż energii elektrycznej. Zaostrzenie unijnej polityki dekarbonizacji Europy oraz szukanie sposobów na oszczędzanie przez deweloperów i najemców spowodują, że trend na „zielone” magazyny będzie się utrzymywać.

5. CENY NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH NA RYNKU LOKALNYM

Przedmiotem badania rynku były przede wszystkim transakcje kupna-sprzedaży działek zabudowanych obiektami produkcyjno-magazynowymi, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego na zdefiniowanym rynku lokalnym.

Obszarem badania rynku w przypadku obiektów zabudowanych objęto teren powiatu chojnickiego oraz powiatów sąsiednich o podobnej charakterystyce, okres badania rynku obejmował transakcje dokonane w latach 2020-2023. Informacje o cenach transakcyjnych uzyskano na podstawie aktów notarialnych udostępnionych przez odpowiednie Wydziały Geodezji.

Natomiast poziom czynszów zbadano na podstawie dostępnych ofert podobnych obiektów na rynku lokalnym oraz informacji przekazanych przez Zamawiającego dotyczących rzeczywistych możliwości najmu poszczególnych budowli.

Poziom cen sprzedaży nieruchomości komercyjnych jest uzależniony w stopniu największym od jej lokalizacji w strefie handlowej czy też usługowej, poziomu konkurencji oraz ilości potencjalnych klientów i ich możliwości nabywczych.

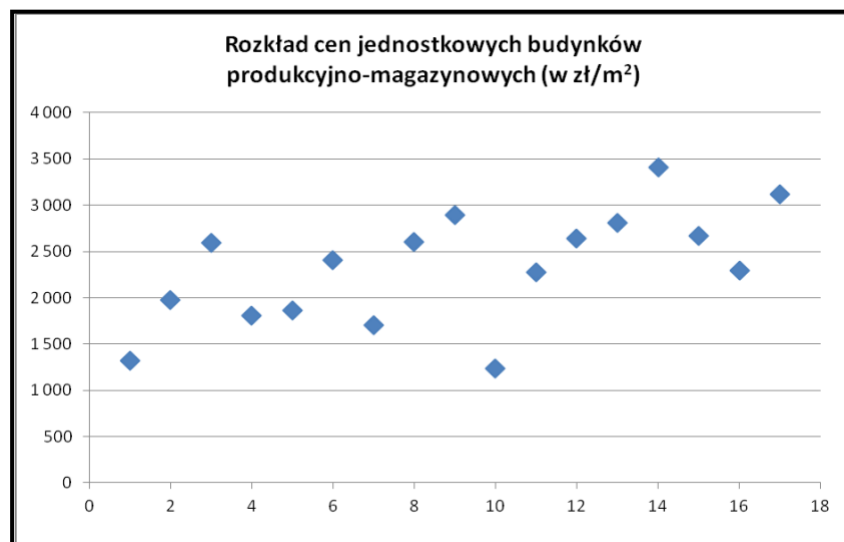
Na wartość działek zabudowanych obiektami komercyjnymi mają przede wszystkim wpływ następujące czynniki cenotwórcze:

- lokalizacja z dogodnym dojazdem oraz sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna,
- możliwości zmiany funkcji lub alternatywnego zagospodarowania terenu,
- kształt działki, zwartość terenu,
- stan zagospodarowania terenu, wolne obszary pod rozwój lub inwestycje,

- stan techniczny obiektów, łatwość ich adaptacji, rozbudowy, modernizacji,
- stan infrastruktury technicznej.

Cena działek zabudowanych obiektami komercyjnymi kształtowała się w analizowanym okresie w przedziale od 100 do 1.000 zł/m² – tak znaczne różnice wynikały przede wszystkim od szczegółowej lokalizacji, wielkości, rodzaju i gęstości zabudowy oraz stanu technicznego budynków.

Wskazane powyżej ceny nieruchomości komercyjnych w przeliczeniu na wielkość budynków produkcyjno-usługowych kształtowały się w przedziale od ok. 1,2 tys. zł/m² do ok. 3,4 tys. zł/m² powierzchni budynków. Natomiast obiekty o niskim standardzie często nie przekraczają kwoty 1 tys. zł/m².



W wyniku dokonanej analizy rynku lokalnego ustalono, że ceny działek zabudowanych obiektami komercyjnymi uzależnione są przede wszystkim od następujących cech rynkowych: lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego, rodzaju zabudowy oraz dostępności komunikacyjnej.

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – CZĘŚĆ PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA

1. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Mając na uwadze obecne uwarunkowania rynkowe (w tym m.in. relatywnie wysoką rentowność obligacji skarbowych) do wyznaczenia stopy kapitalizacji zastosowano model oparty na stopach kapitalizacji typu Prime Yield.

Prime Yield to iloraz spodziewanego rocznego dochodu operacyjnego netto i spodziewanej ceny sprzedaży nieruchomości charakteryzującej się najlepszymi parametrami, takimi jak:

- nowy budynek o najwyższym standardzie (klasa A),
- najbardziej atrakcyjna lokalizacja CBD (Central Business District),
- w pełni wynajęta wiarygodnym podmiotom długoterminowymi umowami,
- poziom rynkowych stawek czynszu oraz pustostanów.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Według raportów branżowych najlepsze stopy zwrotu obiektów magazynowych kształtują się na poziomie ok. 5,75%.

Sumę wszystkich ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością, uwzględniającą m.in. ryzyko inwestowania w obiekty o charakterze magazynowym, lokalizację nieruchomości na terenie powiatu chojnickiego oraz jej średni standard techniczny przyjęto w wysokości 4%.

Biorąc pod uwagę powyższe dane stopę kapitalizacji oszacowano łącznie na poziomie 9,75%.

2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO

Na podstawie dokonanej analizy rynku lokalnego potencjalny dochód brutto z nieruchomości został oszacowany jako roczna suma czynszów brutto z wynajmowanej powierzchni poszczególnych części nieruchomości.

Dane na temat potencjalnego czynszu wynikają ze stawek obowiązujących na rynku lokalnym.

Na podstawie dokonanej analizy rynku lokalnego uzyskano informacje na temat stawek jednostkowych najmu obiektów produkcyjno-magazynowych zlokalizowanych na zdefiniowanym terenie. **Stawki te kształtują się na poziomie od 8 do 15 zł/m² powierzchni budynków.**

Zgodnie z danymi rynkowymi stawka dla budynków magazynowych została ustalona na kwotę 2-2,5 Euro/m². Należy przy tym podkreślić, że kwoty te uwzględniają możliwość korzystania z miejsc postojowych na terenie nieruchomości.

Ponadto z całego terenu wydzielono 2.500 m² placu (tj. ok. 19% powierzchni terenu) jako grunt nie zagospodarowany (obecnie wykorzystywany jako place składowe i magazynowe), który jest i mógłby być przedmiotem oddzielnego dochodu. W wycenie przyjęto stawkę najmu na poziomie rynkowym, czyli w kwocie 2 zł/m².

Na podstawie powyższych założeń średnia stawka czynszu (budynki plus plac) w przeliczeniu na wielkość budynków została ustalona na 10,7 zł/m².

Oszacowanie potencjalnego dochodu brutto

L.p.	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa	Stawka czynszu	Potencjalny dochód brutto
1	Budynek produkcyjno-warsztatowy	1 170,0	9,0	126 360
2	Budynek produkcyjny	1 128,0	9,0	121 824
3	Budynek magazynowy	798,0	9,0	86 184
4	Budynek oczyszczarki	125,0	12,0	18 000
5	Budynek montażu	486,0	12,0	69 984
6	Budynek lakierni	153,0	12,0	22 032
7	Wiata magazynowa nr 1	146,0	5,0	8 760
	Razem budynki	4 006,0	9,4	453 144
8	Place	2 500	2,0	60 000
	Razem nieruchomość		10,7	513 144

3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO

Efektywny dochód brutto został pomniejszony o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla rynku lokalnego zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem strat z tytułu nie wynajęcia powierzchni generującej dochód.

Według danych rynkowych średni poziom pustostanów dla rynku trójmiejskiego w dłuższym okresie dla powierzchni magazynowych utrzymuje się na poziomie ok. 6-8%.

Mając jednak na uwadze odległość od Trójmiasta oraz stan obiektów w przypadku przedmiotowej nieruchomości dla nowszych budynków przyjęto współczynnik wykorzystania na poziomie 0,83 – w praktyce oznacza to brak wpływów przez okres 2 miesięcy w roku. Natomiast dla pozostałych budynków i wiaty magazynowej z uwagi na niski stan techniczny wskaźnik ustalono na poziomie 0,75.

Oszacowanie efektywnego dochodu brutto

L.p.	Rodzaj zabudowy	Potencjalny dochód brutto	Współczynnik wykorzystania	Efektywny dochód brutto
1	Budynek produkcyjno-warsztatowy	126 360	0,75	94 770
2	Budynek produkcyjny	121 824	0,75	91 368
3	Budynek magazynowy	86 184	0,75	64 638
4	Budynek oczyszczarki	18 000	0,83	15 000
5	Budynek montażu	69 984	0,83	58 320
6	Budynek lakierni	22 032	0,83	18 360
7	Wiata magazynowa nr 1	8 760	0,75	6 570
	Razem budynki	453 144	0,77	349 026
8	Place	60 000	0,83	50 000
	Razem nieruchomość	513 144	0,78	399 026

4. OSZACOWANIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO

Efektywny dochód brutto został pomniejszony o koszty utrzymania nieruchomości, które zostały określone na podstawie danych rynkowych lub też przepisów prawnych. Do kosztów utrzymania nieruchomości zaliczono m.in. podatki od nieruchomości, ochronę, ubezpieczenia oraz koszty konserwacji i remontów.

Wydatki operacyjne określone łącznie na kwotę (w zaokrągleniu) 232 tys. zł rocznie, czyli ok. 58% wyznaczonego efektywnego dochodu brutto.

Oszacowanie dochodu operacyjnego netto

Opis nieruchomości	Efektywny dochód brutto (zł rocznie)	Wydatki operacyjne (zł rocznie)	Dochód operacyjny netto (zł rocznie)
Obiekt produkcyjno-magazynowy	399 026	232 000	167 026

Średni efektywny czynsz został wyznaczony na 3,47 zł/m², czyli ok. 0,75 Euro/m² powierzchni użytkowej budynków.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi określono z wykorzystaniem wzoru:

$$V = D / Sk\acute{s}r:$$

V – wartość rynkowa nieruchomości,

D – efektywny roczny dochód netto,

Skśr – stopa kapitalizacji netto.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Opis nieruchomości	Dochód operacyjny netto (zł rocznie)	Stopa kapitalizacji	Wartość rynkowa nieruchomości
Obiekt produkcyjno-magazynowy	167 026	9,75%	1 713 087

Wskazana powyżej wartość uwzględnia wartość zarówno gruntu (działki o łącznej powierzchni 13.351 m²) jak i istniejącej zabudowy.

Wartość rynkowa kompleksu nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno-magazynowymi wynosi:

$$W_R = 1\ 713\ 087\ \text{zł} \approx 1.713.000\ \text{zł}$$

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI – CZĘŚĆ BIUROWA

1. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI

Stopę kapitalizacji oszacowano łącznie na poziomie 9,75%.

2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO

Dane na temat potencjalnego czynszu wynikają ze stawek obowiązujących na rynku lokalnym.

Zgodnie z danymi rynkowymi stawka dla budynku biurowego została ustalona na kwotę 3 Euro/m².

Oszacowanie potencjalnego dochodu brutto

Rodzaj zabudowy	Powierzchnia użytkowa	Stawka czynszu	Potencjalny dochód brutto
Budynek biurowo-socjalny	462	14,0	77 616

3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO

Efektywny dochód brutto został pomniejszony o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla rynku lokalnego zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem strat z tytułu nie wynajęcia powierzchni generującej dochód. W wycenie ujęto niski standard techniczny budynku.

Oszacowanie efektywnego dochodu brutto

Rodzaj zabudowy	Potencjalny dochód brutto	Współczynnik wykorzystania	Efektywny dochód brutto
Budynek biurowo-socjalny	77 616	0,83	64 680

4. OSZACOWANIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO

Efektywny dochód brutto został pomniejszony o koszty utrzymania nieruchomości, które zostały określone na podstawie danych rynkowych lub też przepisów prawnych. Do kosztów utrzymania nieruchomości zaliczono m.in. podatki od nieruchomości, ochronę, ubezpieczenia oraz koszty konserwacji i remontów.

Wydatki operacyjne określona łącznie na kwotę (w zaokrągleniu) 36 tys. zł rocznie, czyli ok. 56% wyznaczonego efektywnego dochodu brutto.

Oszacowanie dochodu operacyjnego netto

Rodzaj zabudowy	Efektywny dochód brutto	Wydatki operacyjne	Dochód operacyjny netto
Budynek biurowo-socjalny	64 680	36 000	28 680

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanych budynkiem biurowo-socjalnym określono z wykorzystaniem wzoru:

$$V = D / Sk\acute{s}r:$$

V – wartość rynkowa nieruchomości,

D – efektywny roczny dochód netto,

Skśr – stopa kapitalizacji netto.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Rodzaj zabudowy	Dochód operacyjny netto	Stopa kapitalizacji	Wartość rynkowa nieruchomości
Budynek biurowo-socjalny	28 680	9,75%	294 154

Wskazana powyżej wartość uwzględnia wartość zarówno gruntu (działki o łącznej powierzchni 1.038 m²) jak i istniejącej zabudowy.

Wartość rynkowa działek zabudowanych budynkiem biurowym wynosi:

$$W_R = 294.154 \text{ zł} \approx 294.000 \text{ zł}$$

X. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa kompleksu nieruchomości położonych w Niezychowicach (gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie) – działki nr 171/6 (SL1C/00025775/8), 171/22 (SL1C/00027608/1), 171/43 (SL1C/00027605/0), 171/44 (SL1C/00027604/3) oraz 171/38 (SL1C/00030102/8) o łącznej powierzchni 14.389 m² zabudowane budynkami produkcyjno-magazynowymi z częścią biurowo-socjalną o łącznej powierzchni użytkowej obiektów 4.468 m² – została określona w łącznej wysokości:

2.008.000 zł

(słownie: *dwa miliony osiem tysięcy złotych*)

Podział powyższej wartości na poszczególne nieruchomości został zaprezentowany w poniższej tabeli.

Numer KW	Numer działki	Powierzchnia budynków	Wartość nieruchomości
SL1C/00025775/8	171/6	3 221	1 056 000
SL1C/00027608/1	171/22	146	26 000
SL1C/00030102/8	171/38	639	632 000
SL1C/00027605/0	171/43	462	294 000
SL1C/00027604/3	171/44		
Razem		4 468	2 008 000

XI. WNIOSKI KOŃCOWE Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Uzyskana wartość odzwierciedla stan rynku oraz cechy nieruchomości jak np.:

- lokalizację nieruchomości w Niezychowicach w pobliżu granicy administracyjnej z miastem Chojnice;
- dużą wielkość powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
- średni lub niski standard poszczególnych budynków, wymagający poniesienia nakładów remontowych;
- istniejące możliwości adaptacji, wykorzystania i rozwoju nieruchomości,
- aktualny stan rynku lokalnego nieruchomości,
- aktualną sytuację gospodarczą kraju,
- inne czynniki mające wpływ na ostateczną wartość.

Mając na uwadze wszystkie powyższe czynniki, przyjęte cel i metodę wyceny oraz cen budynków i gruntów obowiązujących na rynku lokalnym podobnych nieruchomości należy przyjąć szacowaną wartość rynkową nieruchomości w łącznej wysokości **ok. 2 mln zł** jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku.

Oszacowana w wyniku wyceny cena 1 m² powierzchni budynków (ok. 530 zł/m²) mieści się w przedziale cen określonych dla zdefiniowanego rynku lokalnego dla obiektów o niskim standardzie.

Określona wartość rynkowa będzie możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

XII. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Mając na uwadze cel wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego, zaprezentowano również wartość rynkową nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży jest wyznaczana przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne z punktu widzenia okresu ekspozycji majątku lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z metodologią wyceny wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną za jaką powinna zostać sprzedana nieruchomość na wolnym rynku, przy założeniu odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku. Jest to więc pewnego rodzaju wartość docelowa. Tymczasem w przypadku przedmiotowej nieruchomości występują istotne przesłanki wymuszonej sprzedaży, wynikające z trwającego postępowania upadłościowego.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży pokazuje zatem minimalną cenę, na którą może się zgodzić sprzedający, przy założeniu, że ma on stanowczy zamiar zawarcia umowy, ale godzi się na krótszą ekspozycję na rynku lub też inne ograniczenia rynkowe.

Podstawą przyjętej stawi dyskonta były wiedza podparta odpowiednim doświadczeniem w ocenie płynności wycenianych składników majątku. Należy przy tym podkreślić, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest w polskim prawie zdefiniowana – pojawiła się i funkcjonuje na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości i innych składników majątku w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorców, w tym przede wszystkim wierzycieli. Do chwili obecnej nie dopracowano się również jednoznacznych zasad, procedur czy sposobów określania tej kategorii wartości. Brak jest także monitoringu zmian tej wartości czy też statystyk, które wskazywałyby relacje tej wartości do faktycznie odzyskiwanej wierzytelności w następstwie prowadzonej egzekucji.

Efektom współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich został opracowany roboczy materiał badawczy, który analizował m.in. w jaki sposób polskie banki uniwersalne ustalają wartość dla wymuszonej sprzedaży, jakie są relacje tej wartości do określonej wartości rynkowej oraz odzyskiwanych w trakcie egzekucji wierzytelności.

Na podstawie dokonanej analizy ustalono jaka jest uzyskiwana wysokość współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości:

- niskiej płynności – wartość wymuszona stanowi 60-70% wartości rynkowej;
- średniej płynności – 70-80% wartości rynkowej;

- wysokiej płynności (ale położone w dużych aglomeracjach) – 90% wartości rynkowej.

Przedmiotową nieruchomość jest położona na rynku o dość umiarkowanej płynności, szczególnie w przypadku obiektów zabudowanych.

Ponadto w ramach tych samych badań ustalono jaki jest średni procent odzyskiwanej wartości nieruchomości w trybie egzekucji w stosunku do wcześniej wartości rynkowej nieruchomości:

- dla nieruchomości o funkcji mieszkalnej – 60-96%;
- dla nieruchomości o funkcji komercyjnej – 50-70%.

Powyższe badania oraz charakterystyka wycenianej nieruchomości pozwoliły na przyjęcie poziomu dyskonta na poziomie wynoszącym ca 30%. Jest to poziom zbliżony do sprzedaży nieruchomości w procesie windykacji komorniczej.

Wartość kompleksu nieruchomości położonych w Niezychowicach (gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie) – działki nr 171/6 (SL1C/00025775/8), 171/22 (SL1C/00027608/1), 171/43 (SL1C/00027605/0), 171/44 (SL1C/00027604/3) oraz 171/38 (SL1C/00030102/8) o łącznej powierzchni 14.389 m² zabudowane budynkami produkcyjno-magazynowymi z częścią biurowo-socjalną o łącznej powierzchni użytkowej obiektów 4.468 m² – została określona w łącznej wysokości:

1 406 000 zł

(słownie: milion czterysta sześć tysięcy złotych)

XIII. SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM

Zgodnie z art. 319. Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

W art. 313 ww. ustawy czytamy:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i roszczeniami osobistymi, co wynika także z zapisów księgi wieczystej (rzeczoznawcy nie zgłoszono innych praw nie ujawnionych w księdze wieczystej).

W przypadku przedmiotowej nieruchomości obciążeniem jest hipoteka wpisana w dziale IV księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia niniejszego operatu, obciążenia w dziale IV ksiąg wieczystych wskazane zostały w punkcie 6.1 niniejszego opracowania.

Upadły posiada następujące składniki majątku podlegające oszacowaniu, stosunek wartości poszczególnych składników majątku do wartości całej masy upadłościowej przedstawiono poniżej w tabeli:

Numer KW	Numer działki	Powierzchnia budynków	Wartość wymuszona	Stosunek wartości składnika do wartości całej masy upadłości
SL1C/00025775/8	171/6	3 221	739200	53%
SL1C/00027608/1	171/22	146	18200	1%
SL1C/00030102/8	171/38	639	442400	31%
SL1C/00027605/0	171/43	462		
SL1C/00027604/3	171/44		205800	15%
Razem		4 468	1405600	100%

Zgodnie z zapisami w/w ustawy w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości hipoteki ulegną wykreśleniu. Należy również zwrócić uwagę, iż hipoteka ma wpływ na cenę nieruchomości, pozostaje natomiast bez wpływu na jej wartość. Zwyczajowo spłacana jest z ceny zakupu.

XIV. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie w celu, który został określony w pkt. II. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
- Od momentu przekazania operatu zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych zawartych w niniejszym operacie osobom trzecim.
- Autor opracowania nie jest w konflikcie interesów w odniesieniu do Zleceniodawcy.
- Rzeczoznawca przyjmuje za prawdziwe informacje o cenach rynkowych nieruchomości zawarte w aktach notarialnych.
- Wykonawca Operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu przepisów prawa. Stan techniczny oceniony został według kryterium jego wpływu na wartość.
- Wycena nie obejmuje kosztów ewentualnej likwidacji majątku czy też rekultywacji terenu.
- Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia jakichkolwiek obciążeń nieruchomości prawami nie ujawnionymi w księdze wieczystej, które nie były znane rzeczoznawcy i nie zostały opisane w operacie.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

XV. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego
- 2) Dokumentacja fotograficzna
- 3) Wypisy uproszczone z rejestru gruntów dla jednostek rejestrowych G.180, G.186 i G. 229 wraz z wypisami z kartoteki budynków oraz mapą ewidencji gruntów z dnia 14 marca 2022 roku
- 4) Mapa terenu z Geoportalu krajowego

Gdynia, dnia 20 października 2023 roku



Załącznik nr 1



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1074678021

1	Okres ubezpieczenia: od 07.09.2023 r. do 06.09.2024 r.	
2	Ubezpieczający: ANNA KROGULEWSKA RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: OBRONCÓW WYBRZEZA 6 m. 73, 81-367 GDYNIA E-mail: annakrogulewska@gmail.com	REGON: 383110476 Telefon: +48734472219
3	Ubezpieczony: ANNA KROGULEWSKA RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY Adres siedziby: OBRONCÓW WYBRZEZA 6 m. 73, 81-367 GDYNIA E-mail: annakrogulewska@gmail.com	REGON: 383110476 Telefon: +48734472219
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 144,45 PLN Termin płatności Jednorazowo Kwota w PLN 13.09.2023 144,45	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 54 1240 6960 3014 0110 2686 8845 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1074678021
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych	9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 15a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1074678021/pc:100000503825199/BE20 PIN: 6390

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G11_02/20230830.0912/preddppu07-250820264.3/FI/E/pc:100000503825199

1/2





9

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty

rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającym, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwały nośnik, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
E-mail: annakrogulewska@gmail.com
Telefon: +48734472219

Data zawarcia umowy: 30.08.2023 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY
Ubezpieczający

Elektronicznie podpisany
przez Anna Krogulewska

Data: 2023.09.11 08:05:47

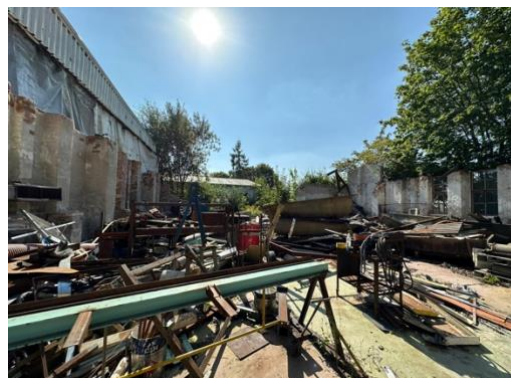
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

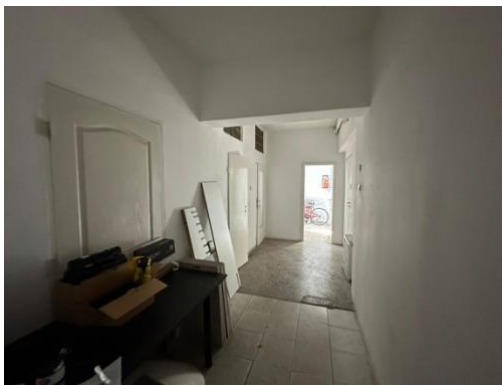
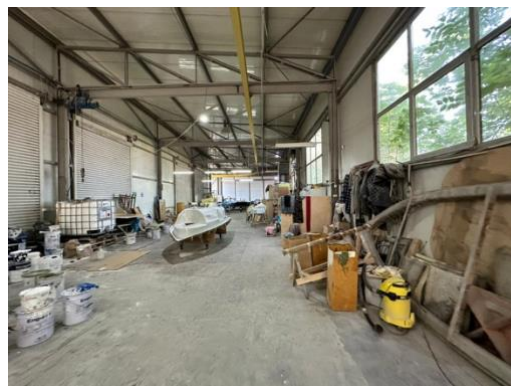


Załącznik nr 2



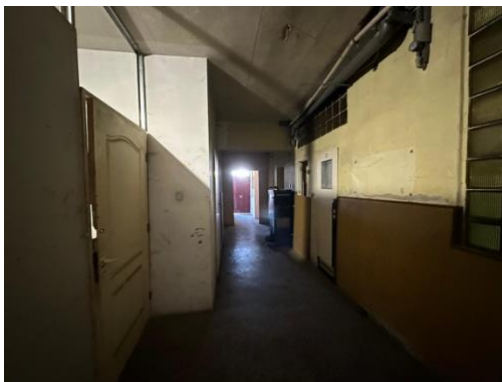












Załącznik nr 3

Znak sprawy: GE.6621.1233.2022

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **chojnicki**
Jednostka ewidencyjna: **220203_2, Chojnice - G**
Obręb ewidencyjny: **0016, Niezychowice**

STAROSTA CHOJNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-03-2022 14:37:02

Nr jednostki rejestrowej: **G180**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	"ZAKŁAD BUDOWY NACZEP" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W NIEZYCHOWICACH siedziba: Niezychowice , 89-620 Niezychowice

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
171/6 220203_2.0016.171/6		0.67	Br-R1IIa Bi	0.19 0.48	SL1C/00025775/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.67	ha		
Słownie:		sześćdziesiąt siedem arów			

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
Br-R1IIa - Grunty rolne zabudowane

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Danuta Kossak, Powiat Chojnicki
Data: 2022.03.14 14:38:58 CET

Sporządził(a): Danuta Kossak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Znak sprawy: GE.6621.1233.2022

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **chojnicki**
Jednostka ewidencyjna: **220203_2, Chojnice - G**
Obręb ewidencyjny: **0016, Nieżychowice**

STAROSTA CHOJNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-03-2022 14:37:02

Nr jednostki rejestrowej: **G186**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	"ZAKŁAD BUDOWY NACZEP" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W NIEŻYCHOWICACH siedziba: Nieżychowice , 89-620 Nieżychowice

Działki ewidencyjne: 3

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
171/22 220203_2.0016.171/22		0.1418	RIIIa RIIIb	0.1278 0.0140	SL1C/00027608/1
171/43 220203_2.0016.171/43		0.0499	Bi	0.0499	SL1C/00027605/0
171/44 220203_2.0016.171/44		0.0539	Bi	0.0539	SL1C/00027604/3
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.2456	ha		
Słownie: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych					

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
RIIIa - Grunty orne
RIIIb - Grunty orne

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Danuta Kossak: powiat
chojnicki
Data: 2022.03.14 14:39:26 CET
14-03-2022

Sporządził(a): Danuta Kossak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Znak sprawy: GE.6621.1233.2022

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **chojnicki**
Jednostka ewidencyjna: **220203_2, Chojnice - G**
Obręb ewidencyjny: **0016, Nieżychowice**

STAROSTA CHOJNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-03-2022 14:37:02

Nr jednostki rejestrowej: **G229**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	GINA CHOJNICE siedziba: ul. 31 Stycznia 56a, 89-600 Chojnice
1/1 użytkowanie wieczyste	"ZAKŁAD BUDOWY NACZEP" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W NIEŻYCHOWICACH siedziba: Nieżychowice , 89-620 Nieżychowice

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
171/38 220203_2.0016.171/38		0.5233	R1IIa	0.5233	SL1C/00030102/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.5233	ha		
Słownie:		pięć tysięcy dwieście trzydzieści trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
R1IIa - Grunty orne

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Danuta Kossak, Powiat Chojnicki
Data: 2022.03.14 14:39:54 CET

14-03-2022

Sporządził(a): Danuta Kossak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

STAROSTA CHOJNICKI
GE.6621.1233.2022

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **chojnicki**
Jednostka ewidencyjna: **220203_2, Chojnice - G**
Obręb ewidencyjny: **220203_2.0016, Niezychowice**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 15-03-2022 09:21:56

Pozycja kartoteki budynków: **220203_2.0016.G186**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G186**

Budynki: 1

Nr ewidencyjny	441		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 318
Identyfikator	220203_2.0016.441_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	220203_2.0016.171/43, 220203_2.0016.171/44		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki biurowe		Inne funkcje: -
Klasa wg PKOB	budynki biurowe		Łączna liczba izb w budynku: -
Główna funkcja	siedziba firmy lub firm		Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Stan użytkowania: -
Kondygn. nad. / pod.	2/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	Data oddania do użytkowania: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			Data rozbiórki: -
Liczba mieszkań: -			Przyczyna rozbiórki: -
Uwagi: -			

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYM

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Danuta Kossak: Powiat Chojnicki
Data: 2022.03.15 09:23:40 CET

Danuta Kossak
2022-03-15

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

2022-03-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

STAROSTA CHOJNICKI
GE.6621.1233.2022

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **chojnicki**
Jednostka ewidencyjna: **220203_2, Chojnice - G**
Obręb ewidencyjny: **220203_2.0016, Niezychowice**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW
sporządzono dnia: **15-03-2022 09:20:57**

Pozycja kartoteki budynków: 220203_2.0016.G180

Jednostka rejestrowa gruntów: G180

Budynki: 3

Nr ewidencyjny	122		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 844
Identyfikator	220203_2.0016.122_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	220203_2.0016.171/6		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	Stan użytkowania: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			Data oddania do użytkowania: -
Liczba mieszkań: -			Data rozbiórki: -
Uwagi: -			Przyczyna rozbiórki: -
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -			Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Zakres przebudowy: -			
Nr ewidencyjny	123		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 349
Identyfikator	220203_2.0016.123_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	220203_2.0016.171/6		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	Stan użytkowania: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			Data oddania do użytkowania: -
Liczba mieszkań: -			Data rozbiórki: -
Uwagi: -			Przyczyna rozbiórki: -
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -			Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Zakres przebudowy: -			
Nr ewidencyjny	135		Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 892
Identyfikator	220203_2.0016.135_BUD		Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -
Status	wybudowany		Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -
Działka	220203_2.0016.171/6		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres lub położenie	-		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Klasa wg PKOB	budynki przemysłowe		Inne funkcje: -
Główna funkcja	-		Łączna liczba izb w budynku: -
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	Stan użytkowania: -
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -			Data oddania do użytkowania: -
Liczba mieszkań: -			Data rozbiórki: -
Uwagi: -			Przyczyna rozbiórki: -
Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: -			Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Zakres przebudowy: -			



Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanych budynkami magazynowymi z częścią biurowo-socjalną położonych w Niezychowicach (powiat chojnicki, woj. pomorskie) działki nr 171/6 (SL1C/00025775/8), 171/22 (SL1C/00027608/1), 171/43 (SL1C/00027605/0), 171/44 (SL1C/00027604/3) oraz 171/38 (SL1C/00030102/8) o łącznej powierzchni 14.389 m²

Strona 73

Kondygn. nad. / pod.	1/-	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Danuta Kossak
2022-03-15

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Danuta
Kossak; Powiat Chojnicki
Data: 2022.03.15 09:24:12 CET
2022-03-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis



Załącznik nr 4

geoportal.gov.pl

Skala: 1:2000



