

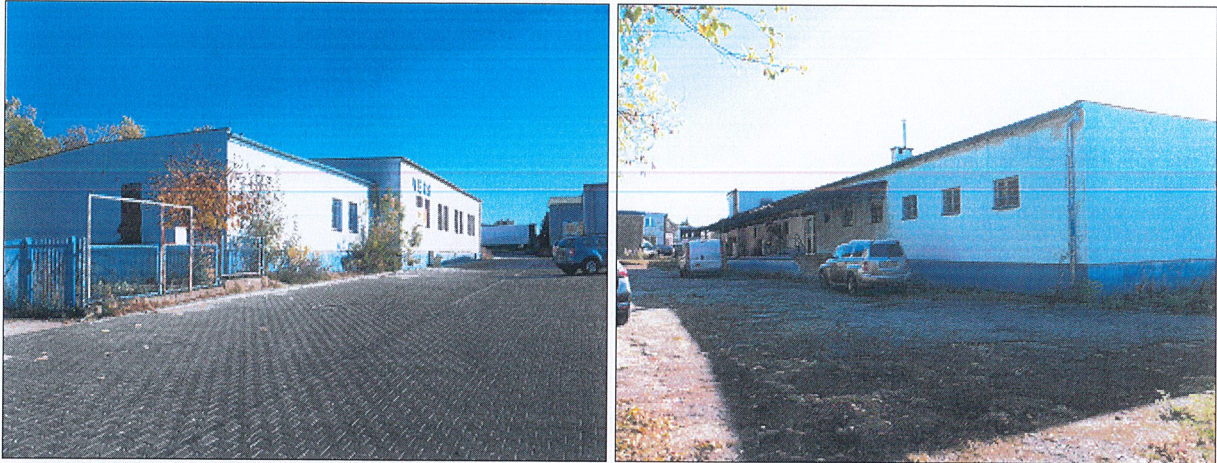
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6, tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300, e-mail: janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 5527/6 o pow. 1888 m², zabudowana budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią socjalną używanym jako hurtownia, dla której prowadzona jest KW KO1W/00020080/4.

Lokalizacja : ul. Bydgoska 86, Wałcz, gmina Wałcz, powiat walecki, woj. zachodniopomorskie.

Użytkownik wieczysty działki gruntu oraz właściciel budynku

"VERS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałczu

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00020080/4
wg stanu rynku na dzień 17.10.2024r.**

W_R = 601.000 zł

Sporządził:

Barcode: 2024-11-07/FIC/036

sygn. JmX VER-112024

PKS: PGiS:

Is sk. - Is OBYG: Z: Ok:

podpis: *Jm*



Gorzów Wielkopolski, 25 października 2024r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomości gruntowa dla której prowadzona jest KW nr KO1W/00020080/4, składająca się z działki gruntu nr 5527/6 o pow. 1888m², zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią socjalną o powierzchni zabudowy 658m² i powierzchni użytkowej 909m², położona w Wałczu przy ul. Bydgoskiej 86, powiat walecki, woj. zachodniopomorskie

Zakres wyceny :

- rodzaj prawa – prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 5527/6 o pow. 1888m² i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
- określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka gruntu 5527/6 oraz znajdujący się na niej budynek,
- określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – maszyny i urządzenia, wyposażenie, pozostałe środki trwałe oraz stany magazynowe znajdujące się na nieruchomości.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KO1W/00020080/4 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów KW nr KO1W/00020080/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałczu przeprowadzonego 17.10.2024r. ustalono, że właścicielem działki gruntu nr 5527/6 o pow. 0,1888ha obręb Wałcz przy ul. Bydgoskiej w Wałczu, gm. Wałcz, pow. walecki, woj. zachodniopomorskie jest Gmina Miejska Wałcz. Użytkownikiem wieczystym gruntu do dnia 16.12.2092r. oraz właścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość jest osoba prawna "VERS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałczu.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz przyjętego uchwałą Nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz dnia 26 czerwca 2018r., nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00020080/4
wg stanu rynku na dzień 17.10.2024r.**

W_R = 601.000 zł

Podana wyżej kwota jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

Uzasadnienie:

Określone wyżej kwota zdaniem autora operatu odpowiada wartości rynkowej nieruchomości wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 17.10.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.** W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza na rynku lokalnym transakcji zabudowanych nieruchomości komercyjnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy komercyjnej. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie transakcji rynkowych.

Określona w procesie wyceny rynkowa wartość 1m² na kwotę 661zł pow. użytkowej zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych i nie wydaje się być wartością zawyżoną, w szczególności biorąc pod uwagę stan i standard wycenianego obiektu, istniejące uzbrojenie, zagospodarowanie nieruchomości, lokalizację szczegółową i otoczenie nieruchomości.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny 25.10.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 17.10.2024r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:
 - stan techniczny 17.10.2024r.
 - stan prawny 17.10.2024r.
- data oględzin nieruchomości 17.10.2024r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- dane otrzymane od zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych zapisów ksiąg wieczystych nr KO1W/00020080/4 badanych w dniu 17.10.2024r.
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, nie dotyczy to syndyka i sędziego komisarza, którzy mogą powielać i udostępniać niniejsze opracowanie na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 25 października 2024r.



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	5
2. Cel wyceny.	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawa prawna.....	5
3.3. Podstawy metodologiczne.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Daty istotne dla wyceny.....	6
5. Określenie stanu nieruchomości.....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	9
7. Analiza rynku lokalnego.....	10
8. Określenie sposobu wyceny	12
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	12
8.2. Definicja wartości rynkowej (WR).....	12
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	14
8.4. Procedura określenia wartości:.....	14
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	15
10. Uwagi końcowe	19

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk treści KW nr KO1W/00020080/4 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie, Syg. akt KO1K/GU/346/2024
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomości gruntowa dla której prowadzona jest KW nr KO1W/00020080/4, składająca się z działki gruntu nr 5527/6 o pow. 1888m², zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią socjalną o pow. zabudowy 658m² i pow. użytkowej 909m², położona w Wałczu przy ul. Bydgoskiej, powiat walecki, woj. zachodniopomorskie

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 5527/6 o pow. 1888m² i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomości,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny – działka gruntu 5527/6 oraz znajdujący się na niej budynek,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny – maszyny i urządzenia, wyposażenie, pozostałe środki trwałe oraz stany magazynowe znajdujące się na nieruchomości.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KO1W/00020080/4 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pana Grzegorza Lenarta – Syndyka Masy Upadłości osoby prawnej "VERS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałczu.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/> aktualnych na dzień wyceny

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman *Wycena nieruchomości* wyd. 2 , wyd: Politechnika Koszalińska 2024,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski *Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne* wyd. 3 , wyd: Educaterra 2022,
- Andrzej Nowak *Zasady sporządzania operatów szacunkowych*, wyd: Educaterra 2020,
- Dariusz Trojanowski *Dylematy wyceny nieruchomości komercyjnych w Polsce*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego 2019,
- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- *Przykłady wycen nieruchomości*, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r

- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości* (przykłady operatów szacunkowych)
- Hozer Józef, *Wycena nieruchomości*, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego*, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, *Wycena wartości rynkowej nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 17.10.2024r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz,
- Księga wieczysta nr KO1W/00020080/4 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie powiatu wałeckiego oraz powiatów sąsiednich,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie, Syg. akt KO1K/GU/346/2024
- internetowa strona SIP Miasta Wałcz.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 25.10.2024r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 17.10.2024r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 17.10.2024r. |
| - stan prawny | - | 17.10.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 17.10.2024r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr KO1W/00020080/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wałczu. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 17.10.2024r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna:

Lp. 1

Numer działki: 5527/6

Położenie : woj. zachodniopomorskie, pow. wałecki, miast Wałcz

Ulica: Bydgoska

Sposób korzystania: działka gruntu zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,1888 ha

Budynki

Lp. 1

Położenie : woj. zachodniopomorskie, pow. wałecki, miast Wałcz

Ulica: Bydgoska

przeznaczenie budynku: budynek wytwórni wód gazowanych o kubaturze 3.404m³

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość) - TAK

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Spis praw związanych z własnością

Lp.1. prawo związane z prawem użytkownika wieczystego nieruchomości - prawo dojazdu i przechodu przez działkę oznaczoną numerem 5527/7-opisaną w KW.nr 5513 - na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego bądź właściciela działki gruntu numer 5527/6.

Prawo użytkowania wieczystego

okres użytkowania: 2092-12-16

sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek wytwórni wód gazowanych o kubaturze 3.404m³

Dział II –Własność

właściciel: Gmina Miejska Wałcz ,

użytkownik wieczysty, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: *osoba prawna "VERS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałczu*

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KO1W / 4131 / 24 / 1 - 2024-10-04, 10:02:04 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

istnieje następujący wpis dotyczący użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Lp. 1 hipoteka umowna zwykła łączna na kwotę 5.200.000 zł, wierzyciel: Bank Spółdzielczy w Czarnkowie; współobciążone nieruchomości:

- KW. NR PO1T/00013681/8 - prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Trzciance V Wydział Ksiąg Wieczystych
- KW. NR PO1I/00004061/0 - prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pile VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Wydruk z KW stanowi załącznik do operatu.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji otrzymanych w Urzędzie Miejskim w Wałczu ustalono, iż przedmiotowa działka ewidencyjna nr 5527/6 o pow. 0,1888ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KO1W/00020080/4, położona jest w Wałczu przy ul. Bydgoskiej 86. Użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynku jest osoba prawna "VERS" Spółka z o.o. w Wałczu.

Dostęp do drogi publicznej

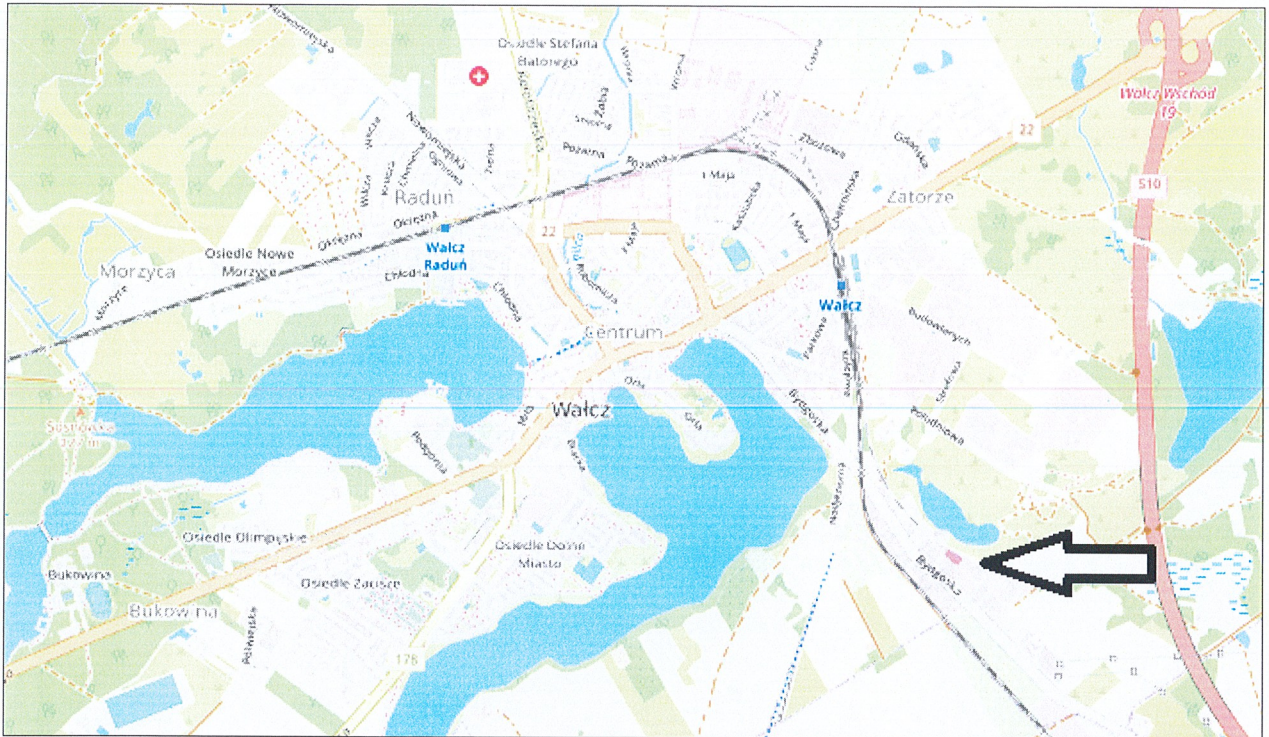
Zgodnie z zapisami działu I – Spis praw związanych z własnością (prawo dojazdu i przechodu przez działkę oznaczoną numerem 5527/7 opisaną w KW KO1W/00005513/8 oraz na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Wałczu i w trakcie wizji lokalnej w dniu 17.10.2024r. ustalono, iż bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Bydgoskiej połączoną z siecią dróg krajowych nieruchomość posiada poprzez drogę wewnętrzną ustanowioną na działce gruntu nr 5527/14.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

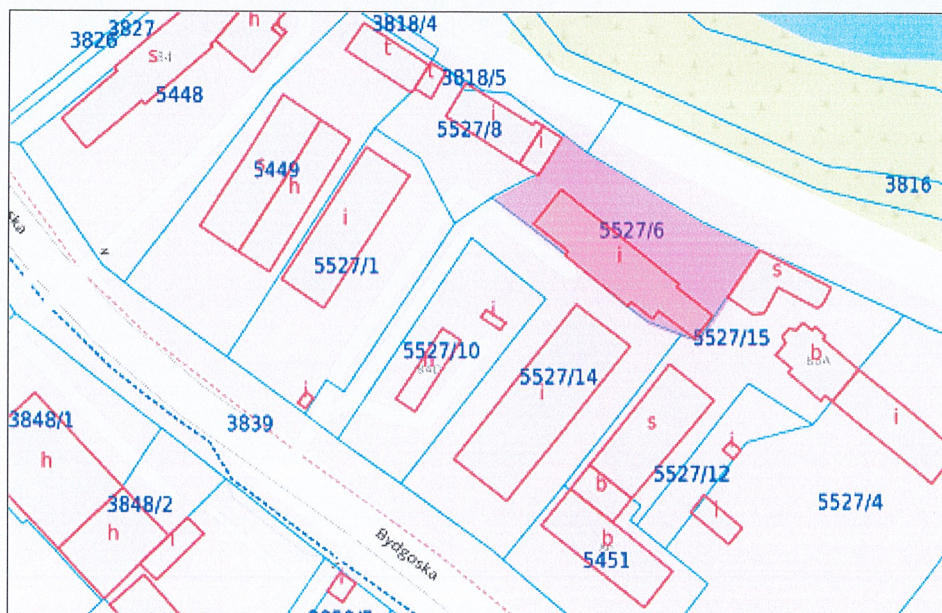
Wyceniana nieruchomość położona jest w południowo – wschodniej części miasta Wałcz przy ul. Bydgoskiej 86 w województwie zachodniopomorskim w powiecie wałeckim, w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi, około 1,5km od ulicy Wojska Polskiego – drogi krajowej Nr 22 Kostrzyn nad Odrą - Elbląg.

Wałcz to miasto i gmina w północno-zachodniej Polsce, w województwie zachodnio-pomorskim, siedziba władz powiatu wałeckiego oraz wiejskiej gminy Wałcz. Miasto położone jest w środkowej części Pojezierza Południowopomorskiego nad jeziorami Raduń i Zamkowym i rzeką Żydówką. Wałcz jest powiatowym centrum administracyjnym, gospodarczym i kulturalnym, siedzibą urzędów

i instytucji lokalnych oraz ósmym ośrodkiem miejskim województwa (pod względem liczby ludności).



Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 5527/6 o pow. 1888m² zabudowana jest jednokondygnacyjnym budynkiem produkcyjno-magazynowym z częścią socjalną o pow. zabudowy 658m² i pow. użytkowej 909m². Teren ogrodzony, plac przed budynkiem utwardzony:



Na działce posadowiony jest budynek wolnostojący, parterowy, w większości podpiwniczony. Piwnice w pełni użytkowe o wysokości > 250 cm ze schodami i windą towarową. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej kratówki, ocieplone warstwą styropianu. Ścianki działowe z cegły ceramicznej pełnej i dziurawki. Strop nad piwnicami żelbetowy, stropodach nad częścią główną obiektu w układzie podłużnym z płyt żelbetowych prefabrykowanych. Dach nad magazynem-wiatą wykonany z kratownicy stalowej i pokryty płytami falistymi azbestowocementowymi. Dach dwuspadowy kryty papą, obróbki, rynny i rury spustowe z blachy stalowej

ocynkowanej. Podłogi betonowe i wykładzina PCV. Stolarka okienna - drewniana typowa, częściowo PCV. Drzwi wewnętrzne - PCV i drewniane, wrota, bramy i drzwi zewnętrzne z blachy stalowej czarnej. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat. III malowane farbami klejowymi, w sanitariatach wyłożone płytkami glazurowymi. W części sufity podwieszane, oświetlenie jarzeniowe, w pomieszczeniach biurowych - na podłodze panele podłogowe. W salach sprzedaży, łazienkach, korytarzu - terakota. W budynku windy towarowe i rampa.

Instalacje: - wodno - kanalizacyjna, elektryczna .ogrzewanie - c.o. z własnej kotłowni na paliwo stałe, kocioł z podajnikiem na ekogroszek, grzejniki convektorowe, telefoniczna, wentylacja grawitacyjna, siłowa, ciepła woda z kotła gazowego zasilanego z butli.

Powierzchnia zabudowy	658m ²
Kubatura	3.404m ³
Powierzchnia użytkowa ogółem	909m ²

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa /m ² /
1.	korytarz 1	27,30
2.	pomieszczenie pomocnicze	4,94
3.	kl.sch.do piwnic	3,00
4.	łazienka m.z kotłem gaz.	5,66
5.	natrysk	1,00
6.	wc	0,97
7.	łazienka d.	5,20
8.	wc	0,94
9.	korytarz 2	10,40
10.	kuchnia	2,61
11.	biuro 1	12,60
12.	szatnia d.	8,86
13.	biuro 2	12,47
14.	sala sprzedaży nr 1	215,78
15.	sala sprzedaży nr 2	38,60
16.	magazyn 1	70,39
17.	magazyn 2	17,93
18.	komunikacja	26,19
19.	szyb windy	2,60
20.	magazyn 3	99,56
	Razem parter	567,00

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa /m ² /
1.	magazyn	113,26
2.	szyb windy towarowej	3,63
3.	magazyn	1,95
4.	magazyn	25,20
5.	magazyn	39,51
6.	magazyn	115,45
7.	magazyn	25,13
8.	magazyn	13,37
9.	szyb windy towarowej	4,50
	Razem piwnice	342,00

Ocena stanu technicznego:

Na podstawie wizji lokalnej połączonej ze szczegółowymi oględzinami poszczególnych elementów budynku nie stwierdzono widocznych spękań i zarysowań zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji. Wcześniej budynek był użytkowany jako wytwórnia wód gazowanych, stąd jego funkcja i konstrukcja jest nienowoczesna. Budynek nie spełnia wymogów normy cieplnej. Ogółem stan techniczny i standard budynków określa się jako przeciętny, zwłaszcza w porównaniu do nowych hurtowni odzieżowych.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

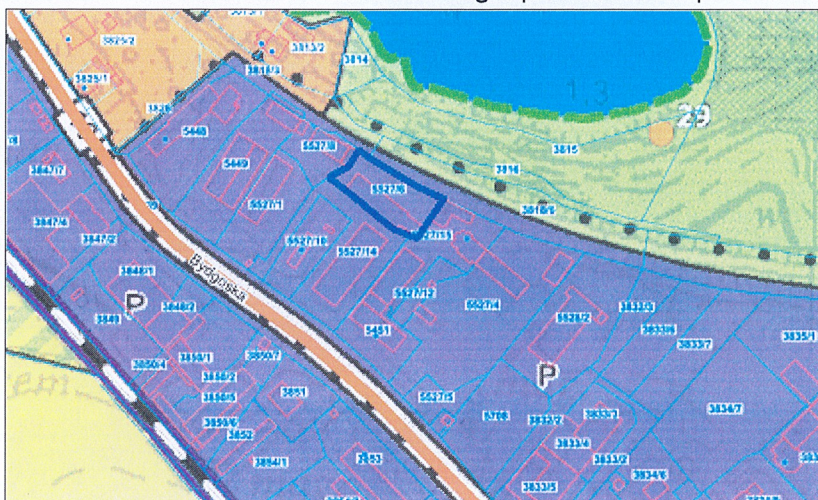
Zgodnie z aktualną treścią art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz

decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na dzień wyceny brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Zgodnie art. 65 ust. 1 ustawie o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe – stąd zgodnie z ww. przepisami przeznaczenie ustalono na podstawie aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań (...).

Teren będący przedmiotem szacowania objęty jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz zatwierdzonym uchwałą Nr VII/SLII/330/18 z dnia 26.06.2018r. Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://bip.walcz.pl/>

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Wałcz położone jest w południowo-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie wałeckim. Graniczy ono z gminą wiejska Wałcz. Powierzchnia miasta wynosi 3817ha. Wałcz stanowi gminę miejską, a jednocześnie siedzibą gminy wiejskiej i powiatu wałeckiego. Miasto stanowi ośrodek powiatowy. W zasięgu jego oddziaływania znajdują się tereny otaczające obszar miasta włączone w granice gminy wiejskiej Wałcz oraz gminy miejsko-wiejskie: Człopa, Mirosławiec i Tuczno

Wałcz stanowi ośrodek miejski o charakterze wielofunkcyjnym. Miasto pełni rolę ponadlokalnego ośrodka obsługi ludności, ze strefą wpływu pokrywającą się z granicami administracyjnymi powiatu wałeckiego. Dominującymi funkcjami w mieście są przemysł i usługi. Część terenów pełni także funkcje rolnicze. Większość podmiotów gospodarczych zajmuje się działalnością w zakresie handlu hurtowego i detalicznego (30,97% ogółu podmiotów gospodarczych) i budownictwa (10,71% ogółu podmiotów gospodarczych). Istotnymi sektorami działalności są ponadto: przetwórstwo przemysłowe (7,80% ogółu podmiotów), pozostała działalność usługowa (7,13% ogółu podmiotów gospodarczych), działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (6,93% ogółu podmiotów gospodarczych), transport i gospodarka magazynowa (5,47% ogółu podmiotów gospodarczych) oraz działalność związana z obsługą rynku

nieruchomości (5,24% ogółu podmiotów gospodarczych). Rolnictwo, ze względu na miejski charakter obszaru, stanowi branżę o charakterze uzupełniającym w stosunku do wiodących funkcji miasta. W ostatnich latach można zauważyć ograniczanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej kosztem terenów podlegających urbanizacji. Miasto posiada bogate walory przyrodniczo-krajobrazowe stanowiące podstawę dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych.

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi, produkcyjne, biurowe, handlowo – usługowe, magazynowe, inne o przeznaczeniu komercyjnym, obrót pomiędzy osobami fizycznymi, osobami prawnymi;

Obszar rynku – obszar analizy obejmuje miasto Wałcz, powiat wałecki oraz powiaty ościenne, z uwagi na niewielką ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych, rynek poszerzono o powiaty położone w północnej części woj. lubuskiego, zachodniej części woj. wielkopolskiego i powiaty położone w woj. zachodniopomorskim z wyłączeniem dużych obszarów miejskich (Szczecin, Gorzów Wlkp.,)

Okres badania rynku - analizą objęto okres od 10.2022r. – 2024r.do dnia wyceny.

Stan prawny nieruchomości - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności znajdujących się na tym gruncie budynku. W trakcie analizy nie zauważono różnic pomiędzy zakupem (sprzedażą) nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków posadowionych na tym gruncie.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego planu miejscowego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny przeznaczone na cele szeroko rozumianej zabudowy komercyjnej.

Relacja między popytem a podażą – po analizie ustalono, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy komercyjnej jest rynkiem stabilnym. Na rynku lokalnym istnieje dostateczna liczba ofert oraz notuje się względnie niewielką ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o szeroko rozumianym przeznaczeniu komercyjnym, w podobnym stanie i standardzie jak nieruchomość wyceniana.

Cechy użytkowe – po analizie rynku stwierdzono, że dla nieruchomości zabudowanych najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające korzystną lokalizacją i dostępnością komunikacyjną (dobry dojazd, parking, widoczne logo z ulicy), o dobrym stanie technicznym budynków oraz korzystnej powierzchni. Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak: lokalizacja, stan techniczny i standard budynku, dostępność komunikacyjna i parking oraz powierzchnia budynku.

Przedział cen - jak wynika z analizy rynku ceny nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej zawarte były w przedziale od 400 zł/m² do 900 zł/m². Analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej wykazała 14 tego typu transakcji nieruchomości. W analizowanym okresie obserwuje się stabilizację cen na lokalnym rynku nieruchomości. Obecnie na niektórych segmentach rynku nieruchomości nastąpiła stabilizacja cen. Na rynku nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjno-magazynowymi w ocenie autora operatu występuje równowaga popytu i podaży. Oferta sprzedaży nieruchomości komercyjnych jest zróżnicowana lecz nie zawsze odpowiada indywidualnym potrzebom inwestorów. W związku z czym nie aktualizuje się cen transakcyjnych na skutek upływu czasu, przyjmując współczynnik korygujący z uwagi na trend czasu w wysokości 1,0. Szczegółowy opis cech i ich wag w pkt 9. niniejszego opracowania.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KO1W/00020080/4 położonej w Wałczu przy ul. Bydgoskiej, powiat wałecki, woj. zachodniopomorskie wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ (WR)

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. 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.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji.

Pojęcie **szacunkowa kwota**.

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. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie **w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie **nieruchomość**

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 wyższą jej wartość 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.

Pojęcie **między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie **strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

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

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach transakcyjnych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.

- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych - wg formuły:

$$W_R = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i * K$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

C_{sr} – średnia cena transakcyjna za jednostkę porównawczą, ze zbioru transakcji stanowiącym podstawę wyceny,

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny ϵ (0,9;1,1)

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

W celu ustalenia wartości nieruchomości przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na szeroko rozumiane cele komercyjne zabudowanych budynkami użytkowymi (przemysłowe, magazynowe, inne). Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu dotyczące sprzedaży prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Ustawodawca wprowadzając definicję nieruchomości podobnej miał świadomość, że z natury rzeczy nie ma dwóch identycznych nieruchomości, stad rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przy określaniu wartości uwzględnić wszystkie cechy, którymi nieruchomości różnią się. Jednocześnie uznano, że wszystkie opisane niżej nieruchomości pomimo niewielkich różnic spełniają ustawową definicję nieruchomości podobnej.

Zbiór transakcji nieruchomości podobnych będących podstawą określenia wartości

Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Pow. działki(ek) [m ²]	Pow. użytkowa budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna 1m ² /p.u. [zł/]
19.06.2024	Drawski	Drawsko Pomorskie	Ostrowice	Ostrowice	110/1, 110/2	18200	1958	1 400 000	715
06.12.2023	Czarnkowsko - Trzcianecki	Czarnków	Czarnków	Pocztowa	549/1	2829	708	400 000	565
24.11.2023	Walecki	Wałcz	Górnica	Górnica	5/5	2035	366	153 000	418
04.10.2023	Chodzieski	Chodzież	Chodzież	Dąbrowskiej	3695	6277	661	300 000	454
30.08.2023	Czarnkowsko - Trzcianecki	Potajewo	Potajewo	Jasna	1151/2	4560	690	520 000	754
18.07.2023	Złotowski	Jastrowie	Jastrowie	Jastrowie	1969/14	2724	571	430 000	753

18.07.2023	Złotowski	Jastrowie	Jastrowie	Roosevelta	1969/14	2724	539	430 000	798
05.06.2023	Czarnkowsko - Trzcianecki	Trzcianka	Biała	Biała	296/5	1270	400	215 000	538
14.04.2023	Chodzieski	Chodzież	Chodzież	Dąbrowskiej	1201/17	1977	402	340 000	846
17.03.2023	Czarnkowsko - Trzcianecki	Drawsko	Drawski Młyn	Szosa Dworcowa	739/14	1867	127	100 000	787
10.01.2023	Czarnkowsko - Trzcianecki	Czarnków	Kuźnica Czarnkowska	Polna	371/1	5000	761	600 000	788
04.01.2023	Chodzieski	Chodzież	Milcz	Milcz	345/6	2770	1268	800 000	631
13.12.2022	Chodzieski	Chodzież	Chodzież	Chodzież	946/5, 1809/13, 1809/30, 1809/40, 1809/34	30593	7156	4 250 200	594
24.10.2022	Piłski	Łobżenica	Witrogoszcz	Witrogoszcz	353/4	1155	40	25 000	625

W analizowanym zbiorze transakcji rynkowych zanotowano:

cena minimalna	$C_{\min} = 418 \text{ zł/m}^2$
cena maksymalna	$C_{\max} = 846 \text{ zł/m}^2$
cena średnia	$C_{\text{śr}} = 662 \text{ zł/m}^2$
mediana	$M = 673 \text{ zł/m}^2$
zbiór transakcji	$C_1 \dots C_{14}$

Z uwagi na minimalną różnicę pomiędzy medianą a ceną średnią w dalszych obliczeniach nie uwzględnia się położenia ceny średniej.

Poza stanem, nieruchomości te różnią się lokalizacją, sąsiedztwem, dojazdem, uzbrojeniem i wielkością. Wielkość jest cechą ocenianą indywidualnie na rynku. W zależności od potrzeb inwestorzy poszukują nieruchomości zabudowanych obiektami (lokalami), których wielkość odpowiada ich potrzebom (a potrzeby są różne).

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	35%	bardzo dobra – istniejące uwarunkowania planistyczne i urbanistyczne nie ograniczają rodzaju działalności - położenie względem osiedli mieszkaniowych, logo firmy widoczne z oddali, swobodny dojazd umożliwiający wjazd dużych samochodów ciężarowych dobra – pośrednia pomiędzy bardzo dobrą a dostateczną, dostateczna – możliwa jedynie produkcja nieuciążliwa, utrudniony dojazd, w szczególności dla samochodów ciężarowych, obiekt niewidoczny z głównych tras komunikacyjnych
stan techniczny i standard budynku,	35%	bardzo dobry – budynek nowy zrealizowany wg obowiązujących norm, wysoki standard wykończenia, klimatyzacja przystosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych, winda itp. dobry – budynek wybudowany w latach 60 i nowszy, dobry stan techniczny i standard, obiekt przystosowany do wynajęcia, przeciętny – przeciętny stan techniczny i niski standard, obiekt wymaga remontów bieżących i kapitalnych

powierzchnia użytkowa budynku	10%	mała – do 600m ² średnia – 600m ² – 1500m ² duża – powyżej 1500 m ²
dostępność komunikacyjna	20%	bardzo dobra – położenie przy głównych trasach komunikacyjnych, swobodny dojazd z każdej części miasta, duży parking na nieruchomości dobra – pośrednia między bardzo dobrą a średnią, średnia – utrudniony dojazd, zły stan techniczny drogi dojazdowej, brak parkingu na nieruchomości lub w jej pobliżu

Przedmiotowe cechy różnicujące nie mają charakteru uniwersalnego i dotyczą przede wszystkim nieruchomości porównywalnych z przedmiotem oszacowania:

Opis nieruchomości wycenianej oraz o granicznych cenach transakcyjnych w aspekcie cech rynkowych

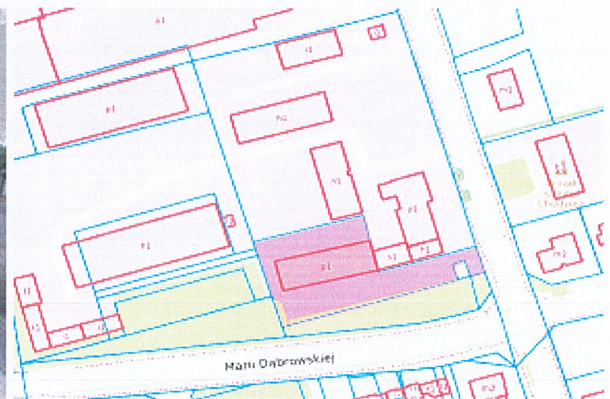
Cena min

Budynek produkcyjny położony na skraju wsi Górnica pow. Wałecki usytuowany na działce nr 5/5 o pow. 2035m², składający się z jednokondygnacyjnego budynku o pow. użytkowej 366m². Obiekt wybudowany w latach 70/80 ubiegłego wieku, w dobrym stanie technicznym i przeciętnym standardzie, dojazd droga utwardzoną, pierwsza linia zabudowy. Otoczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny niezabudowane. Sprzedany 24.11.2023r. za cenę 153.000 zł - **418 zł/m²/p.z**



Cena max

Budynek produkcyjno-magazynowy, jednokondygnacyjny o pow. użytkowej 402m², położony w Chodzieży przy ul. Marii Dąbrowskiej, usytuowany na działce nr 1201/17 o pow. 1977m². Obiekt wybudowany w latach 70/80 ubiegłego wieku, w dobrym stanie technicznym i przeciętnym standardzie, dojazd droga utwardzoną (wjazd od ulicy Noteckiej), pierwsza linia zabudowy. Otoczenie zabudowa usługowa, w dalszej odległości mieszkaniowa jednorodzinna. Sprzedany 14.04.2023r. za cenę 340.000 zł - **846 zł/m²/p.u**



	min	max	wyceniana
Lokalizacja	Górnica pow. Wałecki dz. 5/5 dostateczna	Chodzież, Marii Dąbrowskiej dz. 1201/17 bardzo dobra	Wałcz, ul. Bydgoska dobra
Powierzchnia zabudowy budynku	budynek produkcyjny pow. użytkowa 366m ² mała	budynek produkcyjno- magazynowy pow. użytkowa 402m ² mała	budynek produkcyjno- magazynowy pow. użytkowa 909m ² średnia
Data transakcji lub wyceny	listopad 2023r.	kwiecień 2023r.	październik 2024r.
Cena 1m ² pow. użytkowej	418 zł/m ²	846 zł/m ²	-
Stan techniczny i standard budynku	przeciętny	dobry	przeciętny
Dostępność komunikacyjna	średnia	bardzo dobra	pomiędzy dobra a bardzo dobra

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Określenie granicy dolnej k_{\min} i granicy górnej k_{\max} sumy współczynników korygujących wg wzorów

$$k_{\min} = \frac{C_{\min}}{C_{sr}} \quad k_{\max} = \frac{C_{\max}}{C_{sr}}$$

C_{\min} – 418 zł/m²/p.u., C_{\max} – 846zł/m²/p.u., C_{sr} – 662 zł/m²/p.u., transakcje $C_1 \dots C_{14}$

$$\text{granica dolna } G_D - \frac{C_{\min}}{C_{sr}} = \frac{418 \text{ zł/m}^2/\text{p.u.}}{662 \text{ zł/m}^2/\text{p.u.}} = 0,631$$

$$\text{granica górna } G_G - \frac{C_{\max}}{C_{sr}} = \frac{846 \text{ zł/m}^2/\text{p.u.}}{662 \text{ zł/m}^2/\text{p.u.}} = 1,278$$

Zbiór wartości wskaźników korygujących U_i powinien znajdować się w przedziale:

$$0,631 < U_i < 1,278$$

Określenie zakresu wartości poszczególnych wskaźników korygujących dla każdej cechy rynkowej

u_{\min} - dolny zakres współczynnika korygującego cechy, wyznaczony wg wzoru:

$$u_{\min} = k_{\min} \cdot \text{waga cechy}$$

u_{\max} - górny zakres współczynnika korygującego cechy, wyznaczony wg wzoru:

$$u_{\max} = k_{\max} \cdot \text{waga cechy}$$

Z uwagi na minimalną różnicę pomiędzy medianą wynoszącą 673zł/m²/p.u. a ceną średnią 662zł/m²/p.u. - w dalszych obliczeniach nie uwzględnia się położenia ceny średniej .

Określeniu wielkości współczynników korygujących u_i , wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w drodze interpolacji.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	35%	0,221	0,447	0,334
2	stan techniczny i standard budynku	35%	0,221	0,447	0,334
3	powierzchnia zabudowy budynku	10%	0,063	0,128	0,096
4	dostępność komunikacyjna, parking	20%	0,126	0,256	0,235
Suma:		1,00	0,631	1,278	0,999

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

lokalizacja szczegółowa – dobra (na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównania),
nieruchomość położona w oddaleniu od głównych dróg, druga linia zabudowy,
stan techniczny i standard budynku – przyjęto pośredni pomiędzy dobrym a przeciętnym, budynek
po modernizacji, do wymiany pokrycie dachu, wymagane remonty bieżące,
powierzchnia budynków – średnia, zgodnie z przyjętymi kryteriami.
dostępność komunikacyjna – przyjęto pomiędzy dobra a bardzo dobra, dojazd wewnętrzną drogą
brukową na nieruchomości sąsiedniej, niewielki parking na nieruchomości.

Określenie wartości 1m² nieruchomości

Określenie wartości rynkowej 1m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości jako
iloczynu średniej ceny transakcyjnej powierzchni zabudowy i sumy współczynników korygujących.

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość
nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $K = 1,0$

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum u_i \times K = 662 \text{ zł/m}^2/\text{p.u.} \times 0,999 \times 1,0 = 661 \text{ zł/m}^2/\text{p.z.}$$

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00020080/4
wg stanu rynku na dzień 17.10.2024r.

$$W_R = 909 \text{ m}^2/\text{p.u.} \times 661 \text{ zł/m}^2/\text{p.u.} = 600\ 849 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_R = 601.000 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE .

Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr KO1W/00020080/4
wg stanu rynku na dzień 17.10.2024r.

$$\underline{\underline{W_R = 601.000 \text{ zł}}}$$

Podana wyżej kwoty jest wartością netto i nie zawierają podatku VAT.

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota zdaniem autora operatu odpowiada wartości rynkowej nieruchomości
wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 17.10.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży w trybie
przepisów prawa upadłościowego.** W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości
określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży
nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe
i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie
dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu.
Podstawą określenia wartości była analiza na rynku lokalnym transakcji zabudowanych
nieruchomości komercyjnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy
komercyjnej. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie transakcji rynkowych.

Określona w procesie wyceny rynkowa wartość 1m² na kwotę 661zł pow. użytkowej zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych i nie wydaje się być wartością zawyżoną, w szczególności biorąc pod uwagę stan i standard wycenianego obiektu, istniejące uzbrojenie, zagospodarowanie nieruchomości, lokalizację szczegółową i otoczenie nieruchomości.

KLAUZULE

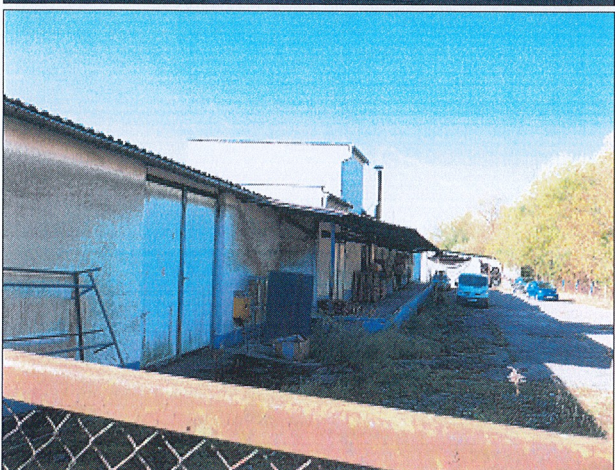
- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają kosztów z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- dane otrzymane od zleceniodawcy biegle przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w podsystemie dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych zapisów ksiąg wieczystych nr KO1W/00020080/4 badanych w dniu 17.10.2024r.
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, nie dotyczy to syndyka i sędziego komisarza, którzy mogą powielać i udostępniać niniejsze opracowanie na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :

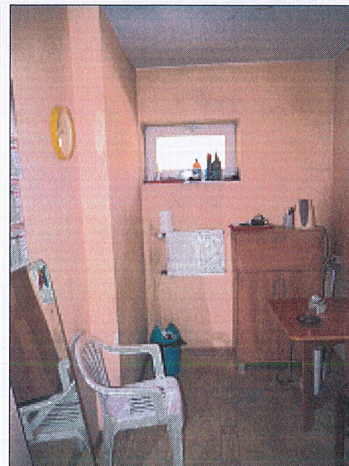
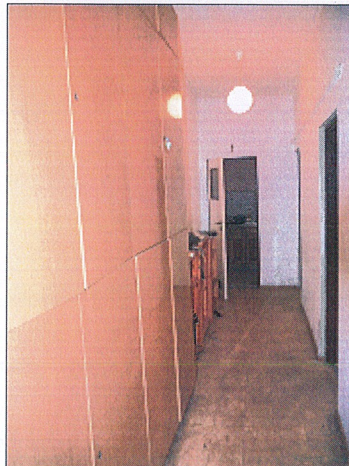
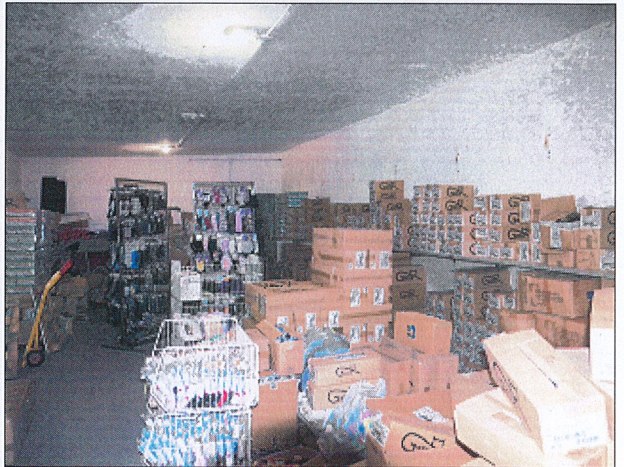
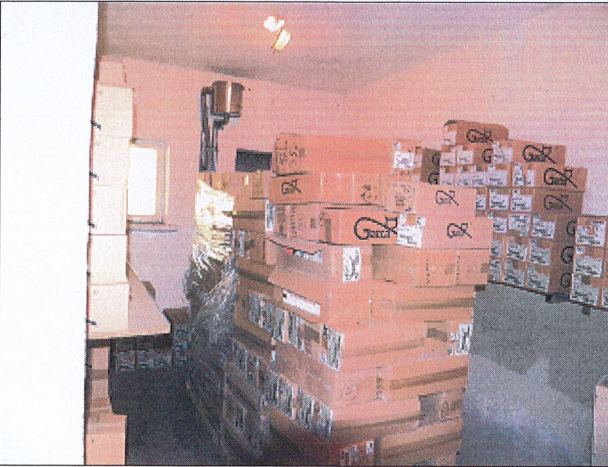


Gorzów Wlkp., 25 października 2024r.

Dokumentacja fotograficzna
wg stanu na dzień 17.10.2024r.

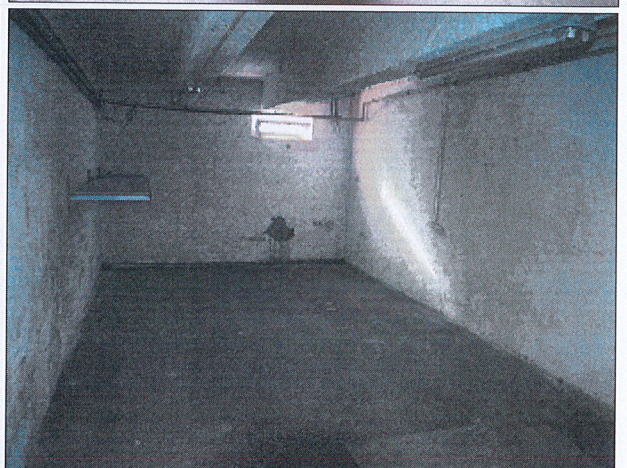
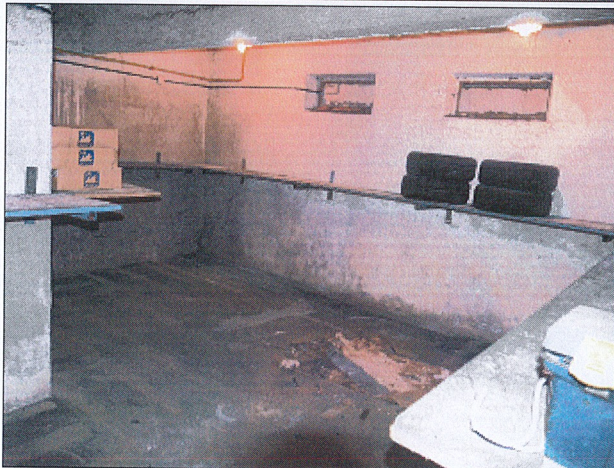
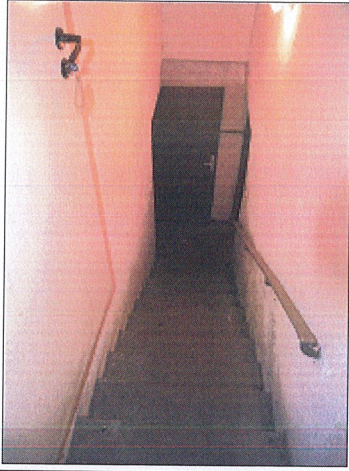


parter





piwnice



dojazd i otoczenie
droga wewnętrzna ustanowiona na sąsiedniej działce



ul. Bydgoska





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeoglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	KO1W/00020080/4
Typ księgi wieczyste	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYZSTYCH WAŁCZ
Data zapisania księgi wieczyste	2009-08-31
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ, BYDGOSKA
Właściciel / użytkownik wieczyste / uprawniony	ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ, BYDGOSKA "VERS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WAŁCZU GMINA MIEJSKA WAŁCZ

Przeoglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

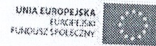
[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
Europejski Fundusz Społeczny



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
FUNDUSZ EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO
<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości. Deklaracja dostępności

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KO1W/00020080/4**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	Nr podstawy wpisu
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości					1
Działki ewidencyjne					
---					1
Lp. 1.	Numer działki		5527/6		1
	Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ		
	Ulica		BYDGOSKA		
	Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU ZABUDOWANA		
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00005513 / , 0,1888 HA		
Obszar całej nieruchomości					0,1888 HA
Budynki					
---					1
Lp. 1.	Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, WAŁECKI, WAŁCZ		1
	Nazwa ulicy		BYDGOSKA		
	Przeznaczenie budynku		BUDYNEK WYTWÓRNI WÓD GAZOWANYCH O KUBATURZE 3,404 M3		
	Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Komentarz do migracji					
---					---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej					1
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej					1
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu	1				1
	OPIS I MAPA; ZB.DOK. NR 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001211/96/, 1996-03-04 00:00:00, NIE, ZB.DOK.NR 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2, 3
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIEJSKA WAŁCZ				

Użytkownicy wieczysti

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			Nr podstawy wpisu	
				2	
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)	"VERS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WAŁCZU				

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 3 WPIS: -GMINA MIEJSKA WAŁCZ-MIENIE KOMUNALNE	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI , 2039/1996, 1996-02-29, M SIKORSKI, WAŁCZ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00001211/96/, 1996-03-04 00:00:00, NIE, ZB.DOK.NR 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	DECYZJA , G.IV.7224-KMP/II-2753/93, 1993-11-15, WOJEWODA PIŁSKI; ZB.DOK.NR 3 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001211/96/, 1996-03-04 00:00:00, NIE, ZB.DOK.NR 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KO1W/00020080/4**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		2
Numer prawa	1		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI		
Treść prawa	PRAWO DOJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NUMEREM 5527/7-OPISANĄ W KW.NR 5513-NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO BĄDŹ WŁAŚCICIELA DZIAŁKI GRUNTU NUMER 5527/6		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej / 00005513 /		

Prawo użytkowania wieczystego			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2092-12-16		2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNEK WYTWÓRNI WÓD GAZOWANYCH O KUBATURZE 3.404 M3		

Komentarz do migracji			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	2	
UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI , 2039/1996, 1996-02-29, M SIKORSKI, WAŁCZ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00001211/96/, 1996-03-04 00:00:00, NIE, ZB.DOK.NR 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9			31, 32, 33, 35
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	5200000,00 (PIĘĆ MILIONÓW DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 32/O/CZ/2021 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	KO1W / 00026854 / 3 8	
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI: - DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W TRZCIANCIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ NR PO1T/00013681/8, - DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W PILE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ NR PO1I/00004061/0.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO WSPÓŁOBCIĄŻONĄ NIERUCHOMOŚĆ OPISANĄ W KW NR PO1T/00013681/8		
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.13 UJAWNIONO WSPÓŁOBCIĄŻONĄ NIERUCHOMOŚĆ OPISANĄ W KW NR PO1I/00004061/0		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W CZARNKOWIE, CZARNKÓW, 000504947		

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	6	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
31	OŚWIADCZENIE , 2021-12-22, BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W CZARNKOWIE; 322 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00005936/21/001, 2021-12-22 11:59:00, 2021-12-29-12.08.08.796252, NIE, 320-321 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32	OŚWIADCZENIE UŻYTKOWNIKA WIECZYTEGO I WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ , 2021-12-22, "VERS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WAŁCZU; 323 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00005936/21/001, 2021-12-22 11:59:00, 2021-12-29-12.08.08.796252, NIE, 320-321 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
33	ZAWIADOMIENIE , DZ.KW./PO1T/00002965/21, 2021-12-30, SĄD REJONOWY W TRZCIANCIE V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 336 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00000121/22/001, 2022-01-05 11:45:00, 2022-01-11-13.48.30.206585, TAK, 336 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
35	ZAWIADOMIENIE , DZ.KW./PO1I/00008550/21, 2022-01-28, SĄD REJONOWY W PILE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 358 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KO1W/00000654/22/001, 2022-02-08 13:47:00, 2022-02-11-14.02.20.715508, TAK, 358 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KO1W/00020080/4**, STAN Z DNIA 2024-10-19 14:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WAŁCZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KO1W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / KO1W / 4131 / 24 / 1 - 2024-10-04, 10:02:04 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)



sygn. akt KO1K/GU/346/2024

Postanowienie

Dnia 30 września 2024 roku

Sąd Rejonowy w Koszalinie, VII Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Dariusz Szymczak

Sędziowie:

sędzia Paweł Dziadczyk

sędzia Katarzyna Pietrulewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2024 roku w Koszalinie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości z wniosku dłużnika, którym jest "VERS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest "VERS" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, numer KRS 0000127628, siedziba: Wałcz, adres: ulica Bydgoska 86, 78-600 Wałcz, numer NIP 7650006169;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z

- dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzycielności syndykowi: ulica Wojska Polskiego 24-26, 75-712 Koszalin;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ulica Wojska Polskiego 24-26, 75-712 Koszalin;
 4. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
 5. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
 6. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Grzegorz Lenart (numer licencji 809);
 7. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19 września 2024 r. dłużnik, którym jest "VERS" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniósł o ogłoszenie upadłości.

Dłużnik jest niewypłacalny, gdyż utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnik nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań wobec więcej niż jednego wierzyciela. Opóźnienie w wykonywaniu jego wymagalnych zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące.

Wg bilansu sporządzonego na potrzeby postępowania zobowiązania krótkoterminowe sięgają kwoty 7.288.800,68 zł, zaś aktywa trwałe mają wartość 710.007,91 zł, natomiast aktywa obrotowe określono na 2.902.140,38 zł.

Fakt niewywiązywania się ze zobowiązań i stan niewypłacalności przywołał we wniosku sam dłużnik.

Co prawda w załącznikach wniosku znajduje się szacunkowa wartość majątku, w tym nieruchomości oszacowano na 10.397/840 zł, niemniej do ostatecznej możliwości likwidacji i możliwych do osiągnięcia wartościach, w warunkach sprzedaży wymuszonej, jak też co do ruchomości używanych, należy podchodzić z dozą ostrożności. Ponadto



ujawnione nieruchomości obciążone są hipotecznie na kwotę 5.200.000 zł, co będzie w ostatecznym rozrachunku mogło wpłynąć na zakres zaspokojenia ogółu wierzycieli.

Nie przesądzając ogólnej wartości, jaką syndyk będzie mógł uzyskać z tytułu likwidacji masy, w chwili orzekania sąd może założyć, iż nie zachodzi negatywna przesłanka do ogłoszenia upadłości z art.13 ust.1 pr. upadł.

Dłużnik nie jest uczestnikiem systemu płatności lub systemu rozrachunku papierów wartościowych w rozumieniu ustawy z 24 sierpnia 2001 roku o ostateczności rozrachunku w systemach płatności i systemach rozrachunków papierów wartościowych oraz zasadach nadzoru nad tymi systemami (Dz. U. z 2013 r., poz. 246 i 1036). Dłużnik nie jest spółką publiczną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. nr184, poz. 1539). Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie twierdzeń dłużnika przedstawionych we wniosku, dokumentów dołączonych do wniosku. Wskazany materiał dowodowy nie budzi wątpliwości sądu.

Dla rozstrzygnięcia wniosku o ogłoszenie upadłości w pierwszej kolejności niezbędne jest ustalenie, czy sąd polski posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie upadłościowym (art. 382 p.u.), jak i w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. Urz. WE L 141 z 05.06.2015, str. 19) (dalej również jako: rozporządzenie).

Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Oznacza to, że w sprawach objętych rozporządzeniem i w zakresie w nim uregulowanym mają zastosowanie przepisy rozporządzenia z wyłączeniem przepisów prawa polskiego, w tym również z wyłączeniem przepisów prawa upadłościowego dotyczących międzynarodowego postępowania restrukturyzacyjnego. Wskazany wyżej dualizm legislacyjny powoduje, że dla zastosowania właściwej normy jurysdykcyjnej sąd najpierw musi ustalić, czy rozpoznawana sprawa jest objęta zakresem zastosowania rozporządzenia w sprawie postępowania upadłościowego.

Zgodnie z pkt 23 zdanie pierwsze preambuły rozporządzenia ww. rozporządzenie pozwala na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Z kolei zgodnie z pkt 25 preambuły rozporządzenie stosuje się tylko do postępowań dotyczących dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się na obszarze Unii.

Niniejsze rozporządzenie powinno mieć zastosowanie do postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w niniejszym rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy

dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonującą działalności gospodarczej (pkt 9 preambuły rozporządzenia).

Zgodnie z art. 1 ust. 1 rozporządzenia jego przepisy stosuje się do publicznych postępowań zbiorowych – w tym do postępowań przejściowych – określonych w prawie dotyczącym niewypłacalności i w których do celów naprawczych, celów restrukturyzacji długu, reorganizacji lub likwidacji:

- a) całkowicie lub częściowo odebrano dłużnikowi zarząd majątkiem i powołano zarządcę;
- b) majątek i sprawy dłużnika poddano kontroli sądowej lub nadzorowi sądowemu; lub
- c) na podstawie orzeczenia sądu lub z mocy prawa zostaje przyznane tymczasowe wstrzymanie indywidualnego postępowania egzekucyjnego, by umożliwić negocjacje między dłużnikiem a jego wierzycielami, pod warunkiem że w postępowaniach, w których przyznano tymczasowe wstrzymanie egzekucji, przewidziane zostaną właściwe środki dla ochrony ogółu wierzycieli, oraz, jeżeli nie nastąpi porozumienie, postępowania te poprzedzają jedno z postępowań, o których mowa w lit. a) lub b).

Wykaz postępowań, które spełniają wskazane wyżej warunki jest zawarty w załączniku A. Każde krajowe postępowanie, które jest wymienione w załączniku A do rozporządzenia w sprawie postępowania upadłościowego, podlega przepisom tego rozporządzenia i jest uważane za postępowanie w przedmiocie niewypłacalności w rozumieniu art. 1 ust. 1. Jednocześnie rozporządzenie w sprawie postępowania upadłościowego nie dotyczy tych postępowań, które w tym załączniku nie są wymienione. Oznacza to również, że jeżeli postępowanie jest wymienione w załączniku A, to nie ma potrzeby ustalania jakichkolwiek dalszych przesłanek w celu stwierdzenia, że ten rodzaj postępowania, co do zasady, jest objęty zakresem regulacji rozporządzenia w sprawie postępowania upadłościowego (pkt 9 preambuły rozporządzenia). Postępowanie upadłościowe zostało ujęte w załączniku A do rozporządzenia w sprawie postępowania upadłościowego co oznacza, że niniejsza sprawa jest objęta jego zakresem zastosowania.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie postępowania upadłościowego dla wszczęcia postępowania upadłościowego, które – zgodnie z pkt 23 i 25 preambuły tego rozporządzenia – jest określane jako postępowanie „główne”, właściwe są sądy tego państwa członkowskiego, na terytorium którego znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, w skrócie określanej w zachodniej literaturze i orzecznictwie jako COMI (ang. center of main interests). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich (art. 3 ust. zdanie drugie rozporządzenia).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia w przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich



podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego

Dłużnik jest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, adres dłużnika Bydgoska 86, 78-600 Wałcz, główny ośrodek działalności dłużnika Wałcz z siedzibą w Wałcz. Zgodnie ze wskazanym domniemaniem należy więc uznać, że główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Domniemanie powyższe nie zostało w niniejszej sprawie obalone. Z ustalonego przez sąd stanu faktycznego wynika, że dłużnik prowadzi działalność gospodarczą w Polsce, tutaj znajduje się jego przedsiębiorstwo i majątek. W związku z powyższym należało uznać, że główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce, co oznacza, że zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie postępowania upadłościowego sąd polski posiada jurysdykcję do rozpoznania sprawy, a otwarte postępowanie upadłościowe ma charakter postępowania głównego.

Mając na uwadze powyższe sąd stwierdził w pkt 6 sentencji postanowienia w oparciu o art. 4 ust. 1 rozporządzenia, że niniejsze postępowanie jest postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L nr 141).

Zgodnie z art. 10 p.u. sąd upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Przepis art. 11 ust. 1 i ust. 1a p.u. stanowi, iż niewypłacalnym jest ten dłużnik, który utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, przy czym domniemywa się, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, jeżeli opóźnienie w wykonywaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące. Nadto zgodnie z ust. 2 art. 11 p.u. dłużnik będący osobą prawną jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. Do zobowiązań pieniężnych, o których mowa w tym przepisie, nie wlicza się zobowiązań przyszłych, w tym zobowiązań pod warunkiem zawieszającym oraz zobowiązań wobec współnika albo akcjonariusza z tytułu pożyczki lub innej czynności prawnej o podobnych skutkach, o których mowa w art. 342 ust. 1 pkt. 4. Zgodnie natomiast z ust. 5 tego przepisu domniemywa się, że zobowiązania pieniężne dłużnika przekraczają wartość jego majątku, jeżeli zgodnie z bilansem jego zobowiązania, z wyłączeniem rezerw na zobowiązania oraz rezerw wobec jednostek powiązanych, przekraczają wartość jego aktywów, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. Nadto na podstawie art. 11 ust. 6 p.u. sąd może oddalić wniosek o ogłoszenie upadłości, jeżeli nie ma zagrożenia utraty przez dłużnika zdolności do wykonywania jego wymagalnych zobowiązań pieniężnych w niedługim czasie.

W świetle treści powołanych powyżej przepisów oraz ustalonego stanu faktycznego, okolicznością niebudzącą najmniejszej wątpliwości jest fakt, że dłużnik jest niewypłacalny, gdyż utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych - dłużnik nie wykonuje bowiem swoich wymagalnych zobowiązań wobec więcej niż jednego wierzyciela.



Z uwagi na powyższe, sąd na podstawie art. 10 i 11 p.u., orzekł jak w pkt 1 i 2 postanowienia.

Z uwagi na fakt ogłoszenia upadłości, sąd na mocy art. 51 ust. 1 pkt 4 p.u. wyznaczył trzydziestodniowy termin do zgłoszenia wierzytelności, jak w punkcie 3 i 4 postanowienia.

Na mocy art. 51 ust. 1 pkt 6 p.u., sąd wyznaczył również sędziego-komisarza, zastępcę sędziego-komisarza oraz syndyka, jak w punktach 5 i 6 postanowienia.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

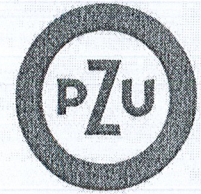
Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Paweł Dożdżczyk
Date / Data: 2024-09-10 10:21

Signed by / Podpisano przez:
Dariusz Marek Szymczak
Date / Data: 2024-09-25 10:38

Signed by / Podpisano przez:
Krzysztof Szymczak
Date / Data: 2024-09-25 10:37

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1020288189



- 1** Okres ubezpieczenia: od 03.06.2024 r. do 02.06.2025 r.
- 2** Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
 Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
 E-mail: Nieustalony
 Telefon: Klient nie posiada
 REGON: 211000198
- 3** Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
 Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI
 E-mail: Nieustalony
 Telefon: Klient nie posiada
 REGON: 211000198

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Opowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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.		
Postanowienia dodatkowe			
	Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	Suma gwarancyjna:	10 000 PLN

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Opowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

6 Składka łączna: 1 369,10 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	1 369,10
Termin płatności	12.06.2024

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
 68 1240 6960 3014 0110 1644 0026
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189

- 8** **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

- 9** **Postanowienia dodatkowe**
Ubezpieczenie obowiązkowe
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 - PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
 - obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
 - niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;
 - obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
 - uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;
 - kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

- 10** **Oświadczenia**
- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - * 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).
 - * 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).
 - * 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.
 - * 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 mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
 - * 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.
 - Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944





przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

10. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi kolumnie Informacja o Administratorze danych osobowych.
11. W zakresie, w jakim podstawa 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 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* 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. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskiej Kasy Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 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);
 - 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;
 - 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;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, 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.
- 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:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieważności roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- 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 Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- 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

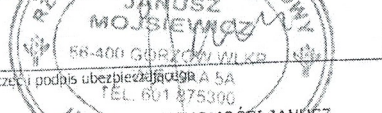
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
E-mail: Nie ustalono
Telefon: Klient nie posiada


Dodatkowych informacji udzieli:


Agencja Ubezpieczeniowa Mariusz Kuźmicki, Zdzisław Kuźmicki
ul. MIESZKA I 14/1, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI


Data zawarcia umowy: 08.05.2024 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do poisy
RZECZNIK MAJATKOWY
JANUSZ MOJSIEWICZ
56-400 GORZÓW WIELKI
UL. WIELKOPOLSKA 5A
TEL. 601 875300
UPRAWNIENIA NR 1071


Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA
Kuźmicki Ubezpieczenia
Mariusz Kuźmicki
tel. 801 102 102
biuro@ubezpieczenia.pl

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

1020288189/pc:100000562984427/BE20 PIN: 2944

 801 102 102 pzu.pl

2/2

