

GEMINI Spółka z o.o., ul. Gdańska 89/1, 85-022 Bydgoszcz

Filia : ul. Rzepakowa 2/27, 89-600 Chojnice

e-mail : profit.andrzej@wp.pl

NIP : 967-145-17-05

KRS : 0000937189

tel. : 605 95 14 22

OPERAT SZACUNKOWY Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Temat : Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkami po siedzibie ZGM Sp. z o.o. - dla ustalenia ceny sprzedaży.

Lokalizacja : Chojnice, ul. Bankowa 13, gm. Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie
✧ działka nr : 1691/1 - KW nr : SL 1C /00002461/ 7

Stan prawny : właściciel, udział 1/1 – GMINA MIEJSKA CHOJNICE

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI, WG CEN NETTO, BEZ VAT-U, WYNOŚI

- PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTU O POW. 2.989 m² 2.970.000 ZŁ
- SKŁADNIKI BUDOWLANE O POW. UŻYTKOWEJ. 1.339,6 m² 305.000 ZŁ

RAZEM WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI **3 275 000 ZŁ**

SŁOWNIE : TRZY MILIONY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY ZŁOTYCH

Sporządził :



Chojnice, 15 marca 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Adres nieruchomości Chojnice, ul. Bankowa 13, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie
Rodzaj nieruchomości PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ.

2. Oznaczenie nieruchomości gruntowej wg katastru

- o nazwa obrębu..... 220201_1.0001 CHOJNICE
- o jedn. ewidencyjna..... miasto Chojnice
- o nr działki1691/1
- o powierzchnia działki 2.989 m²
- o nr księgi wieczystej SL 1C/ 00002461/ 7

3. Stan prawny WŁAŚCICIEL UDZIAŁ 1/1 - GMINA MIEJSKA CHOJNICE

4. Krótki opis nieruchomości (w tym : rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie) :

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części miasta, przy skrzyżowaniu ul. Bankowej i Grunwaldzkiej, w bliskiej odległości od centrum miasta. W sąsiedztwie znajdują się obiekty handlowo-usługowe, oświatowe, zabudowa mieszkaniowa i park.

STAN ZAGOSPODAROWANIA:

Przedmiotowa działka ewid. nr 1691/1 o powierzchni 3328 m² jest w zabudowana budynkami: budynkiem administracyjnym, warsztatowym, biurowym oraz budynkiem wiaty. Działka uzbrojona jest w: energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną i deszczową. Teren działki płaski, ogrodzony. Granice działki o kształcie regularnym. Dojazd do działki drogą o nawierzchni utwardzonej.

SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE: KORZYSTNE / ŚREDNIO KORZYSTNE- najbliższe sąsiedztwo i otoczenie stanowią : budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, obiekty handlowo-usługowe, w tym wielkopowierzchniowe, obiekty użyteczności publicznej.

OGRANICZENIA W ZABUDOWIE: BRAK

UZBROJENIE TERENU : - wodociąg miejski, - sieć elektryczna, - gazociąg
- kanalizacja sanitarna i deszczowa

FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Jeżeli nie ma planu miejscowego lub nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, to przeznaczenie ustala się na podstawie „studium uwarunkowań „Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnicach nr XXII/241/16 z dnia 15 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chojnice , szacowana nieruchomość jest położona na terenach **mieszkalnictwa i usług** .

5. Cel wyceny Określenie **wartości rynkowej** prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkami po siedzibie ZGM Sp. z o.o. - dla ustalenia ceny sprzedaży.

6. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI, W AKTUALNYM STANIE ZAGOSPODAROWANIA, WYNOŚI :

3 275 000 zł

SŁOWNIE : TRZY MILIONY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY ZŁOTYCH

7. Imię, nazwisko rzeczoznawcy majątkowego oraz pieczęć i podpis

Operat sporządził Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Andrzej Przybyszewski - uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości z dnia 31-12-1996 r. nr 2246 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa.



Chojnice, 15 marca 2023 r.

SPIS TREŚCI

OPERAT SZACUNKOWY.....	1
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
SPIS TREŚCI.....	3
I. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE	4
1.1 Zleceniodawca	4
1.2 Zleceniobiorca.....	4
1.3 Przedmiot i zakres wyceny	4
1.4 Cel wyceny.....	4
1.5 Podstawa prawna wyceny	5
1.6 Źródła informacji, materiały źródłowe	5
1.7 Warunki i ograniczenia	5
1.8 Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	5
1.9 Uwarunkowania prawne wyceny.....	5
II. METODA WYCENY	6
2.1 Wybór metody wyceny.....	6
2.2 Opis metody wyceny.....	6
2.3 Założenia i definicje.....	8
III. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	9
3.1 Oznaczenie nieruchomości	9
3.2 Opis nieruchomości	11
IV. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	14
4.1 Analiza rynku.....	14
4.2 Wnioski, zastrzeżenia i uwagi końcowe	24

ZAŁĄCZNIKI:

1. Dokumentacja budynków - rzuty kondygnacji.
2. Dokumentacja fotograficzna.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

I. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1 Zleceniodawca

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy-zlecenia z dnia 15.03.2023 r. nr GN.271.36.2023 zawartej z **Urzędem Miejskim w Chojnicach**, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice, NIP: 555-10-02-262

1.2 Zleceniobiorca

GEMINI SPÓŁKA Z O.O., Siedziba : ul. Gdańska 89/1, 85-022 Bydgoszcz

Autor opracowania :

- mgr inż. Andrzej Przybyszewski, zam. : 89-600 Chojnice, Al. Brzozowa 34
- uprawnienia zawodowe do szacowania nieruchomości z dnia 31-12-1996 r. , Nr 2246 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Autor opracowania :

- 1) Nie jest osobą bliską zleceniodawcy wyceny, ani właściciela albo współwłaściciela nieruchomości podlegającej wycenie;
- 2) Nie ma żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w podmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny ani też udziałów w firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- 3) Nie jest stroną jakiegokolwiek transakcji dotyczącej nieruchomości podlegającej wycenie;
- 4) Nie uzyskał obecnie, ani w okresie poprzedzającym, tj. w ciągu minionych 24 miesięcy, żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianą nieruchomością (w tym przez osobę bliską), poza wynagrodzeniem za wykonanie wyceny;
- 5) Nie pozostaje w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nie jest związany z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.), z wyjątkiem umowy dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości;
- 6) Nie uzależnia wysokości swojego wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego od oszacowanej przez niego wartości nieruchomości.

1.3 Przedmiot i zakres wyceny

PRZEDMIOT WYCENY :

prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkami po siedzibie ZGM Sp. z o.o., stanowiącej działkę nr : 1691/1 o pow. 2.989 m², zapisaną w KW nr SL 1C/ 00002461/ 7. Nieruchomość położona jest **Chojnicach** przy ul. Bankowej 13, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie.

ZAKRES WYCENY :

- opis stanu prawnego i użytkowego nieruchomości
- oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – poziom cen : marzec 2023 r.

1.4 Cel wyceny

Określenie **wartości rynkowej** prawa własności nieruchomości zabudowane – dz. Nr 1691/1j, zapisanej w KW nr SL1C/ 00002461/ 7 – w celu określenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

*Stosownie do Standardu zawodowego 3.1 : wartość rynkową nieruchomości określa się przy przyjęciu kryterium wyceny wg wartości rynkowej dla **aktualnego sposobu użytkowania** (WRU).*

Definicja wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową przy przyjęciu założenia dodatkowego, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania.

1.5 Podstawa prawna wyceny

1. Ustawa z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2021 r.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21-09-2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r., Nr 165, poz. 985 z późniejszymi zm.).

PRZEPISY UZUPEŁNIAJACE :

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

1.6 Źródła informacji, materiały źródłowe

1. Uchwała Rady Miejskiej w Chojnicach nr XXII/241/16 z dnia 15 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chojnice
2. Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości przeprowadzone przez autora niniejszego opracowania w marcu 2023 r.
3. Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości oraz dane zawarte w księdze wieczystej i operacie ewidencji gruntów.
4. Opracowania autorskie (baza danych rzeczoznawcy majątkowego) dotyczące cen rynkowych nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości .

1.7 Warunki i ograniczenia

1. Wycena nieruchomości nie może być wykorzystywana do innych celów niż określone w operacie szacunkowym.
2. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte obiektu, których nie stwierdzono na podstawie oględzin obiektu ani na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej .
3. Żadna część tego opracowania nie może być powielana czy też rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i jakiegokolwiek sposób bez zgody autora.
4. Niniejszy operat szacunkowy jest przeznaczony do wyłącznego użytku zamawiającego.
5. Wartość nieruchomości jest podana w cenach netto – bez podatku VAT.

1.8 Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- data sporządzenia wyceny 15 marca 2023 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny15 marca 2023 r.
- data, na którą określono stan nieruchomości15 marca 2023 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości15 marca 2023 r.

1.9 Uwarunkowania prawne wyceny

- Zgodnie ze zleceniem, niniejsza wycena stanowić ma podstawę dla określenia wartości rynkowej nieruchomości według stanu i poziomu cen na datę wyceny.
- Sprawy dotyczące wycen nieruchomości regulują przepisy Działu IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021) WYCENA NIERUCHOMOŚCI oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego .

*W myśl art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: **Wartość rynkową** stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy.



II. METODA WYCENY

2.1 Wybór metody wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami - w wyniku wyceny nieruchomości określa się między innymi wartość rynkową lub wartość odtworzeniową, przy czym wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a wartość odtworzeniową - dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Zgodnie z § 4 pkt. 1 Rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe.

W ostatnim okresie (w latach 2021 – 2022), na lokalnym rynku nieruchomości niezabudowanych ograniczonym do miasta Chojnice, nie zanotowano odpowiedniej ilości wiarygodnych transakcji kupna-sprzedaży podobnych obiektów, stąd też konieczne jest rozszerzenie lokalnego rynku na sąsiednie powiaty woj. pomorskiego i wówczas zasadnym będzie zastosowanie podejścia porównawczego.

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości, zostały zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sposobu sporządzania operatu szacunkowego.

2.2 Opis metody wyceny

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dostateczną ilość transakcji rynkowych podobnych nieruchomości, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Przy podejściu porównawczym dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości, przez którą rozumie się jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, iż wartość nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące tą nieruchomość i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie porównywania parami, do porównań przyjmuje się z rynku lokalnego, co najmniej 3 nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości - obliczono wg następującego algorytmu :

$$W_n = C_o \times \left(\sum_{i=1}^{n=3} U_i \right) \times P \quad \text{gdzie :}$$

W_n - wartość rynkowa nieruchomości

P - powierzchnia wycenianego obiektu

C_o - cena średnia w próbie reprezentatywnej skorygowana poprawką uwzględniającą datę transakcji

U_i - wielkość i - tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

i - ilość poprawek U

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi o znanych cechach transakcyjnych z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Metoda ta daje najlepsze wyniki, gdy obiekty porównawcze są identyczne z przedmiotem wyceny, położone blisko przedmiotu wyceny, a transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek nieruchomości.

Ze względu na rzadkość występowania nieruchomości identycznych, należy wprowadzić poprawki w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic. Wartość koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do przedmiotu wyceny odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny.

Cechami ujętymi przy wycenie są: lokalizacja, dojazd, powierzchnia działki, oraz jej uzbrojenie. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami według Noty Interpretacyjnej Nr1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” jest następująca:

1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*
2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,*
3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,*
4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,*
5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,*
6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,*
7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych*
8. *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,*
9. *Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,*
10. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,*
11. *Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.*

Zgodnie z metodologią szacowania nieruchomości (Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych) , aktualizację cen transakcyjnych na datę wyceny ustala się wg następującej formuły matematycznej:

$$r_t = \frac{C_2 - C_1}{C_1 \times t} \times 100\% \quad \text{gdzie :}$$

- r_t - współczynnik zmiany cen przypadający na jednostkę czasu wyrażony procentowo,
 C_1 - cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, której data zawarcia transakcji jest dalsza od momentu wyceny (wcześniejsza transakcja),
 C_2 - cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, której data zawarcia transakcji jest bliższa momentowi wyceny (późniejsza transakcja).

Pary nieruchomości o cenach transakcyjnych C_1 , C_2 , różnią się między sobą tylko i wyłącznie datą zawarcia transakcji, natomiast pod względem przyjętego zestawu cech są identyczne. Ostateczną wartość współczynnika r_t określa się na podstawie średniej arytmetycznej uzyskanej z kilku par nieruchomości, według następującej formuły matematycznej:

$$r_t = \frac{r_{t1} + r_{t2} + r_{t3} + r_{tn}}{n} \times 100\%$$

Srowadzenie cen transakcyjnych na datę wyceny według następującej formuły matematycznej:

$$C_{st} = C \times (1 + r_t \times t) \quad \text{gdzie:}$$

- C_{st} - cena skorygowana na datę wyceny
 C - cena sprzedaży (z dnia zawarcia transakcji)
 r_t - współczynnik zmiany cen, zapisany w postaci dziesiętnej
 t - ilość jednostek czasu

2.2.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW BUDOWLANYCH

Zgodnie z ustawą o GN, wartość składników budowlanych obliczono w oparciu o katalogi cen i robót budowlanych (Secocenbud IV kwartał 2022 r.) z uwzględnieniem zużycia technicznego tych składników.

Do określania wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe, gdzie oddzielnie określa się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu, natomiast za koszt odtworzenia części składowych (budynku) – przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia i pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych (koszt odtworzenia netto).

Podejście kosztowe - metoda kosztów odtworzenia netto, technika wskaźnikowa

W metodzie tej, określa się wartość obiektów odpowiednio do ekonomicznej żywotności szacowanego obiektu. Wartość obiektu stanowi określenie bieżącego kosztu odtworzenia brutto i pomniejszenia tego kosztu o wartość zużycia odpowiadającą zużyciu technicznemu, nowoczesności tego obiektu, jego dostępności na rynku, przydatności i ograniczeniom w użytkowaniu na rynku regionalnym.

Wartość obiektów budowlanych obliczono wg następującego algorytmu: $Wb = C \times [(1 - Sz)] \times Pu$ gdzie:

C - cena odtworzeniowa obiektu w zł (wg katalogu)

Sz - stopień zużycia technicznego obiektu

Pu - powierzchnia użytkowa obiektu

2.3 Założenia i definicje

- definicja wartości rynkowej jest przyjęta wg „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- definicja wartości rynkowej jest zgodna z ustawą z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych

Definicja wartości rynkowej wg ustawy z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami: Art. 151 ust. 1 ustawy definiuje **wartość rynkową** nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz minął stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku do wynegocjowania warunków umowy.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny -Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1, wartość rynkowa i odtworzeniowa, wartość rynkowa definiowana jest jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznanie i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania nieruchomości będzie zachowanie dotychczasowej funkcji.

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

III. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

3.1 Oznaczenie nieruchomości

STAN NIERUCHOMOŚCI

Stan nieruchomości – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której jest położona. Zgodnie z celem wyceny, stan nieruchomości przyjęto z dnia sporządzenia operatu szacunkowego, tj. na dzień **15.03.2023 r.**

3.1.1 EWIDENCJA GRUNTÓW

Zgodnie z danymi zawartymi w wypisie z rejestru gruntów w Ewidencji Gruntów przedmiotowa działka zapisana jest w następujący sposób:

Województwo pomorskie

Powiat chojnicki

Jednostka ewidencyjna 220201_1, Chojnice - M

Obręb 0001, CHOJNICE

Właściciel : GMINA MIEJSKA CHOJNICE , udział 1/1

Oznaczenie działki			Określenie użytków i klas bonitacyjnych		Powierzchnia ha		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Ark. map	Numer działki	Bliższe określenie położenia	opis	oznaczenie	użytków i klas	działki	
	1691/1	Ul. Bankowa 13	Inne tereny zabudowane	Bi	0,2989	0,2989	SL1C/00002461/7
RAZEM					0,2989	0,2989	

3.1.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI – KW NR SL 1C/ 00002461/ 7

- ✧ Protokół z badania zapisów w księdze wieczystej nr SL1C/00002461/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chojnicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego dnia 15.03.2023 roku

TYP KSIĘGI : NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ 1 - 0 OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

1) Numer działki: 1691/1;

- ✧ Identyfikator działki: 220201_1.0001.1691/1;
- ✧ Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 220201_1.0001, Chojnice;
- ✧ Położenie (nr porządkowy, województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice; Ulica: Bankowa;
- ✧ Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane;

2) Numer działki: 1691/2;

- ✧ Identyfikator działki: 220201_1.0001.1691/2;
- ✧ Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 220201_1.0001, Chojnice;
- ✧ Położenie (nr porządkowy, województwo, powiat, gmina, miejscowość): 2, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane;

Obszar całej nieruchomości: 0,3328 ha

BUDYNKI:

- ✧ Położenie (nr , województwo, powiat, gmina, miejscowość): 1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Bankowa 13;
- ✧ Przeznaczenie budynku: **budynek niemieszkalny - administracyjny o pow. Ogólnej 490 m²;**
- ✧ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie;

- ✧ Położenie (nr porządkowy, woj, powiat, gmina, miejscowość): 1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Bankowa 13;
- ✧ Przeznaczenie budynku: **budynek niemieszkalny - wiata o pow. ogólnej 188 m²;**
- ✧ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie;

- ✧ Położenie (nr, woj., powiat, gmina, miejscowość): 1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Bankowa 13;
- ✧ Przeznaczenie budynku: budynek niemieszkalny - **pomieszczenia warsztatowe o pow. ogólnej 77 m²;**
- ✧ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie;

- ✧ Położenie (nr porządkowy, woj, powiat, gmina, miejscowość): 1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Bankowa 13;
- ✧ Przeznaczenie budynku: budynek niemieszkalny - **warsztaty z kotłownią o pow. ogólnej 389 m² ;**
- ✧ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie;

- ✧ Położenie (nr porządkowy, woj, powiat, gmina, miejscowość): 1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Bankowa 13;
- ✧ Przeznaczenie budynku: budynek niemieszkalny - **magazyn-stolarnia o pow. ogólnej 224 m²;**
- ✧ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie;

- ✧ Położenie (nr porządkowy, woj, powiat, gmina, miejscowość): 1, pomorskie, chojnicki, Chojnice m., Chojnice;
- ✧ Nazwa ulicy numer porządkowy budynku: Bankowa 13;
- ✧ Przezn. budynku: budynek niemieszkalny **biurowiec ze świetlicą i magazynem o pow. ogólnej 252 m²;**
- ✧ Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie;

DZIAŁ I - SP SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ - BRAK WPISÓW**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**WZMIANKI W DZIALE II

1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / NOTA / 180277 / 23
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2023-03-09-13.38.26.373175
1. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / SL1C / 1500 / 23 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2023-03-10-09.06.13.699842

WŁAŚCICIEL: UDZIAŁ: 1/1 - **GINA MIEJSKA CHOJNICE****DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA - BRAK WPISÓW****DZIAŁ IV HIPOTEKA - BRAK WPISÓW****UWAGI I KOMENTARZE DO STANU PRAWNEGO !**

1. Wpisy w księdze wieczystej sprawdzono w dniu **15.03.2023** r. w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości. Stan prawny nieruchomości opisany w księdze wieczystej **NIE JEST ZGODNY** Ze stanem faktycznym oraz stanem w operacji ewidencji gruntów i budynków – aktem notarialnym **Rep. A nr 1131/2023** z dnia 09.03.2023 r. nieruchomość została sprzedana na rzecz Gminy Miejskiej Chojnice.

2. Brak zawartych umów przedwstępnych sprzedaży, umów dzierżawy i najmu dotyczących szacowanej nieruchomości.

3. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Bankowej.

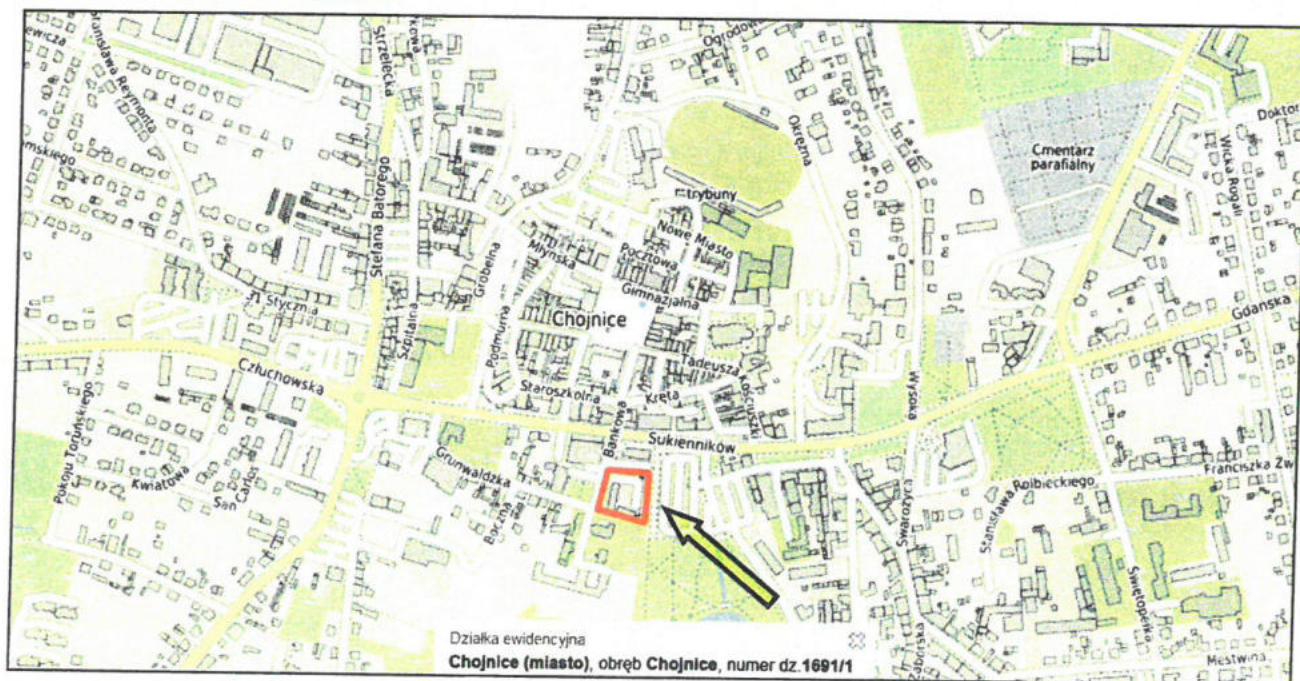
3.2 Opis nieruchomości

3.2.1 OPIS OGÓLNY REGIONU - LOKALIZACJA, POŁOŻENIE

Nieruchomość położona jest w Chojnicach – powiatowym mieście liczącym ok. 40.000 mieszkańców, zlokalizowanym w południowej części woj. pomorskiego, przy drodze krajowej nr 22 z Gorzowa Wlkp. do Elbląga. W mieście brak wielkich zakładów przemysłowych, a te istniejące nie powodują skażenia oraz zanieczyszczenia środowiska. Na granicy administracyjnej miasta i gminy – w miejscowości Topole jest utworzona Specjalna Strefa Ekonomiczna, gdzie są lokalizowane liczne zakłady przemysłowe i produkcyjne, planowane jest uruchomienie dodatkowych 100 ha gruntu z przeznaczeniem pod produkcję, handel i usługi. W ostatnich latach w mieście powstało wiele nowych zakładów produkcyjnych, które wchłonęły liczne zasoby ludzkie – obecnie brak jest rąk do pracy, a stopa bezrobocia jest jedną z najniższych w województwie – to wszystko świadczy o potencjale miasta i dynamice jego rozwoju. Samo położenie miasta, w Borach Tucholskich, w odległości 4 km od Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz Jeziora Charzykowskiego, stanowiącego szlak wodny rzeki Brdy, w pobliżu Zaborskiego i Tucholskiego Parku Krajobrazowego, wymusza charakter i rozwój miasta w kierunku rekreacyjno-wczasowym.

Pobliskie Charzykowy są największym ośrodkiem wypoczynkowym w Borach Tucholskich i jednym z największych na Pomorzu. Usytuowane nad drugim co do wielkości jeziorem w regionie, są jedną z najpopularniejszych miejscowości w Polsce związanych z żeglarskim. To właśnie tutaj, w 1922 r. powstał pierwszy w Polsce klub żeglarski. W sezonie letnim odbywają się tutaj liczne imprezy, zarówno żeglarskie jak i kulturalno-rozrywkowe. W mieście oraz w pobliskiej miejscowości są zlokalizowane liczne pensjonaty, hotele, restauracje i ośrodki wczasowe oraz wypożyczalnie sprzętu wodnego.

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



3.2.2 OPIS SZCZEGÓŁOWY GRUNTU

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części miasta, przy skrzyżowaniu ul. Bankowej i Grunwaldzkiej, w bliskiej odległości od centrum miasta. W sąsiedztwie znajdują się obiekty handlowo-usługowe, oświatowe, zabudowa mieszkaniowa i park. Przedmiotowa działka o nr ewid. 1691/1 o powierzchni 2.989 m² jest zabudowana budynkami: budynkiem administracyjnym, warsztatowym, biurowym oraz budynkiem wiaty. Działka uzbrojona jest w: energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną i deszczową. Teren działki płaski, ogrodzony. Granice działki o kształcie regularnym. Dojazd do działki drogą o nawierzchni utwardzonej.

SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE: KORZYSTNE / ŚREDNIO KORZYSTNE

najbliższe sąsiedztwo i otoczenie stanowią: budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, obiekty handlowo-usługowe, w tym wielko-powierzchniowe, obiekty użyteczności publicznej.

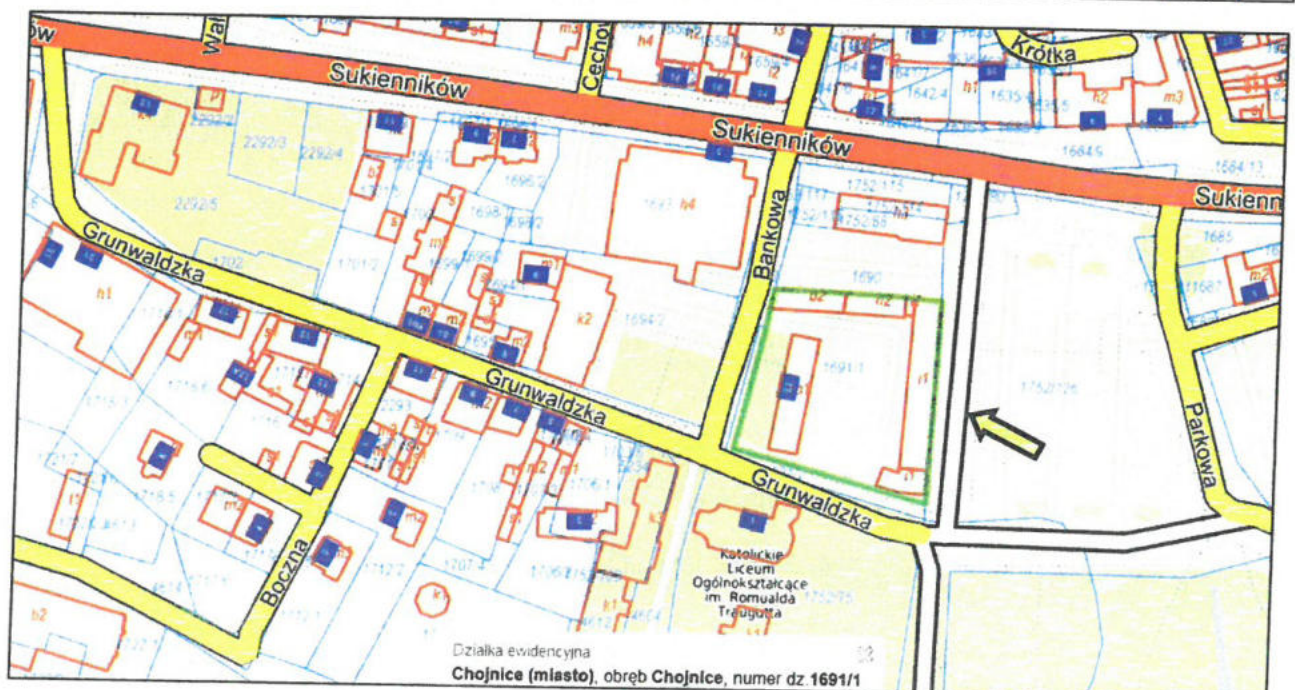
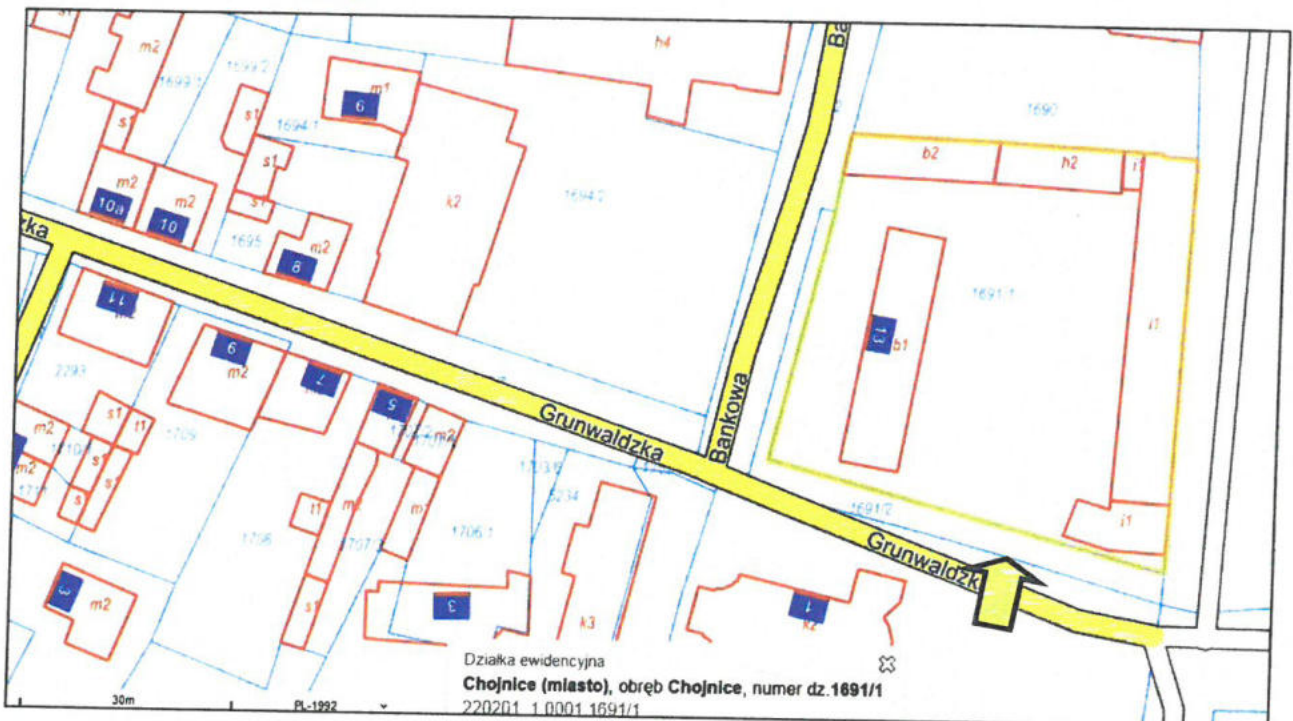
OGRANICZENIA W ZABUDOWIE: BRAK

UZBROJENIE TERENU: - wodociąg miejski, - sieć elektryczna, - gazociąg
- kanalizacja sanitarna i deszczowa

FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z **art. 154** Ustawy z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się w pierwszej kolejności przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – wg decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli nie ma planu miejscowego lub nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, to przeznaczenie ustala się na podstawie „studium uwarunkowań”. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Chojnicach nr XXII/241/16 z dnia 15 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chojnice, szacowana nieruchomość jest położona na terenach **mieszkalnictwa i usług**.

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



3.2.3 OPIS BUDYNKÓW

○ Budynek administracyjny:

Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, ściany - murowane z cegły ceramicznej oraz bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej, strop ceramiczny, -dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu - papa, - stolarka okienna - PCV, drewniana, - stolarka drzwiowa - stalowa, PCV, - rynny i rury spustowe - z blachy - ściany ocieplone styropianem.

✧ Pow. użytkowa - 391,95 m²

✧ Pow. ogólna - 490,0 m²

✧ Stan techniczny – dostateczny/średni, średnio : Sz = 40 %

○ Budynek warsztatowy z kotłownią:

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii częściowo uprzemysłowionej, ściany - szkielet żelbetowy z wypełnieniem z cegły ceramicznej oraz bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej, -dach o konstrukcji żelbetowej, pokrycie dachu - papa, stolarka okienna - PCV, drewniana, - stolarka drzwiowa - PCV, drewniana, stalowa, - rynny i rury spustowe - z blachy.

✧ Pow. użytkowa - 415,43 m²

✧ Pow. ogólna - 466,0 m²

✧ Stan techniczny – dostateczny, średnio : Sz = 50 %

○ Budynek wiaty:

Zespół ośmiu modułów o konstrukcji prefabrykowanej, parterowe, niepodpiwniczone konstrukcja budynku ze słupów żelbetowych, ściany ułożone z dyli żelbetowych, -dach o konstrukcji żelbetowej z płyt korytkowych, pokrycie dachu - papa, - rynny i rury spustowe - z blachy.

✧ Pow. użytkowa - 194,38 m²

✧ Pow. ogólna - 188,0 m²

✧ Stan techniczny – dostateczny/dopuszczający, średnio : Sz = 60 %

○ Budynek biurowy

Budynek dwukondygnacyjny (piwnica/przyziemie od strony podwórza oraz parter od ulicy), niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej. Ściany - murowane z cegły ceramicznej oraz bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej, strop ceramiczny, -dach o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu - papa, stolarka okienna - PCV, drewniana, - stolarka drzwiowa - stalowa, PCV, rynny i rury spustowe - z blachy - ściany ocieplone styropianem.

✧ Pow. użytkowa - 337,84 m²

✧ Pow. ogólna - 476,0 m²

✧ Stan techniczny - dostateczny/średni, średnio : Sz = 40 %

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI BUDYNKÓW

L.p.	RODZAJ BUDYNKU	Pow. użytk. [m ²]	Pow. ogólna [m ²]	Zużycie techniczne [%]
1	BUDYNEK ADMINISTRACYJNY	391,95	490,0	40
2	BUDYNEK WARSZTATOWY Z KOTŁOWNIĄ	415,43	466,0	50
3	BUDYNEK WIATY	194,38	188,0	60
4	BUDYNEK BIUROWY	337,84	476,0	40
RAZEM BUDYNKI		1 339,60	1 620,0	

IV. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

4.1 Analiza rynku

4.1.1 ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ MIASTA CHOJNICE

Ocena mocnych stron miasta

1. Analiza makroekonomiczna miasta – opisana w pkt. 3.2 operatu
2. Brak obecnie nowych inwestycji w miesiecie i jego najbliższym otoczeniu, które w zasadniczy sposób wpłyną na rynek pracy, jednakże w ciągu najbliższych 3 lat niektóre istniejące zakłady produkcyjne zamierzają rozszerzyć zakres produkcji i wybudować nowe obiekty
3. Dogodne położenie przy drodze krajowej nr 22 oraz istniejąca w ciągu tej drogi obwodnica miasta odprowadzająca ruch samochodowy poza granice miasta
4. Dogodne połączenia drogowe do pobliskich miast wojewódzkich : Bydgoszczy i Gdańska
5. Dogodne połączenia siecią dróg z miejscowościami w gminie i powiecie, w tym z najbardziej atrakcyjnymi miejscowościami wypoczynkowymi
6. Siedziba najważniejszych instytucji gminnych i powiatowych (urząd miasta, gminy, starostwo, policja, szpital powiatowy itp.)
7. Dostateczna sieć usług handlowych i usługowych (m. in. banki, poczta itp.,)
8. Wystarczająca infrastruktura techniczna – sieć energetyczna, gazociąg, ciepłociąg miejski, wodociąg i kanalizacja
9. Prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów
10. Dobra baza kulturalno-oświatowa oraz kompleks boisk sportowych ORLIK i stadion piłkarski I-ligowy
11. Dobra baza oświatowa : szkoły podstawowe , średnie , kilka filii szkół wyższych, przedszkola, żłobki, świetlice
12. Bardzo dobrze zagospodarowany park miejski w centrum miasta z możliwością organizowania imprez plenerowych + dodatkowo fosa miejska w centrum miasta i lasy podmiejski
13. Dworzec PKS oraz PKP + komunikacja miejska MZK
14. Ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż głównych ulic miasta łączący się siecią dróg rowerowych w całym powiecie (ponad 200 km ścieżek rowerowych)
15. Wysokie, unikatowe walory przyrodnicze i turystyczne, bliskość lasów, jezior, rzek, atrakcyjne szlaki turystyczne przebiegające przez miasto i w jego najbliższej okolicy
16. Czyste środowisko, brak uciążliwego przemysłu
17. Brak wzrostu bezrobocia – utrzymuje się ono d kilku lat na tym samym poziomie

Ocena słabych stron miasta

1. Stan dróg lokalnych, część z nich, w szczególności poza miastem, wymaga modernizacji i remontu, niewielka część ulic w mieście – uszkodzona nawierzchnia, brak wystarczającego oświetlenia, brak pasów zieleni, zły stan chodników
2. Nadal niewystarczający potencjał związany z rozwojem turystyki, można istniejącą bazę wykorzystać lepiej,
3. Niewykorzystany potencjał związany z wykorzystaniem biomasy na cele energetyczne
4. Nadal zbyt duża migracja ludzi młodych, przedsiębiorczych i wykształconych

Szanse

1. Możliwość otrzymania wsparcia finansowego z UE na rozwój przedsiębiorczości i poprawę jakości życia, we wszystkich jej dziedzinach
2. Możliwość wsparcia finansowego lokalnych stowarzyszeń przez odpisy podatkowe (1%)

Zagrożenia

1. Nadal trudno dostępne kredyty na rozwój i budownictwo
2. Wzrost konkurencyjności miast pod względem rynku pracy i jakości życia
3. Recesja gospodarcza w kraju i Europie
4. Duża konkurencja w ubieganiu się o środki finansowe w gminie i kraju

Podsumowanie

- Miasto Chojnice posiada dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną i społeczną.

- Położenie w gminie o nieskażonej przyrodzie obliuguje mieszkańców do zwiększenia dbałości o czyste środowisko, estetyczny wygląd miasta.

- Pełnienie roli stolicy powiatu, chcąc być nadal jego wizytówką, wymaga podjęcia pilnych prac zewnętrznych wpływających na dalsze polepszenie wyglądu miasta.

- Istniejący potencjał ekonomiczny miasta wydaje się być niezagrożony, a perspektywy jego dalszego rozwoju w ciągu najbliższych lat wyglądają obiecująco, co powinno przełożyć się na wzrost lub co najmniej stabilizację cen nieruchomości na lokalnym rynku

4.1.2 ANALIZA RYNKU

RODZAJ RYNKU LOKALNEGO :

Nieruchomości gruntowe niezabudowane. Badany rynek nieruchomości był reprezentatywny dla obszaru o jednorodnym przeznaczeniu w planie miejscowym – lub faktyczny sposób użytkowania, czyli stanowiący tereny mieszkaniowe z usługami i handlem.

Lokalny rynek nieruchomości był podobny pod względem :

- cech fizycznych nieruchomości (podobne powierzchnie, zagospodarowanie, położenie w bezpośrednim sąsiedztwie lub przy jeziorach oraz inne cechy)
- stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym
- cech użytkowych i ekonomicznych (podobny sposób użytkowania, podobne relacje popytu i podaży),

OBSZAR RYNKU :

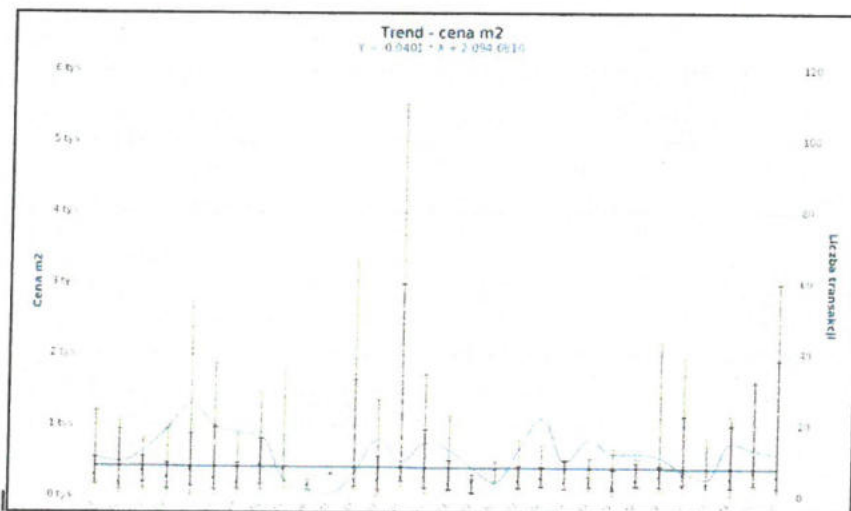
Dotyczy miast powiatowych położonych w woj. pomorskim tworzących jednorodny rynek nieruchomości. Są to miejscowości o zbliżonej strukturze zagospodarowania, podobnych warunkach klimatycznych, środowiskowych oraz o podobnym stopniu atrakcyjności, (miasto Chojnice liczy 40.000 mieszkańców, Starogard Gd. - 48.000, Kościerzyna – 30.000, a Lębork - 35.000) - a przede wszystkim o podobnych cenach nieruchomości na lokalnym rynku.

OKRES BADANIA RYNKU :

Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych nie zabudowanych o funkcji usługowej, zawarte w latach 2020-2022. Dla prawidłowego określenia wartości szacowanej nieruchomości gruntowej należy ustalić ruch cen transakcyjnych na przestrzeni badanego okresu.

ANALIZA TRENDU CZASOWEGO :

Do określenia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu posłużono się zbiorem transakcji rynkowych, gdzie transakcje dotyczyły nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Do obliczenia poziomu zmiany cen wybrano transakcje różniące się tylko datą i ceną sprzedaży, przy takich samych cechach nieruchomości.



Źródło: E-VALUER

Ze względu na obserwowane wahania cen nieruchomości na rynku, z tytułu upływu czasu, obliczono tzw. „współczynnik zmian cen”. Określenia jego wartości dokonano na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych nie zabudowanych położonych na ponadlokalnym rynku o cechach najbardziej porównywalnych z przedmiotem wyceny. Transakcje nieruchomościami o cenach skrajnych oraz nieporównywalnymi z przedmiotem wyceny odrzucono.

[Podpis]

Badanie współczynnika zmian cen wykazało wzrost cen nieruchomości wynoszący – 3,40 % w skali roku, (15 zł / 1 rok) co odpowiada - 0,28 % spadkowi cen w skali miesiąca (- 1,25 zł / 1 miesiąc). W związku z powyższym do kalkulacji wartości nieruchomości przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości bez uwzględniania trendu zmiany cen.

Parametry wyszukiwania	
Lokalizacja	pomorskie / miasta powiatowe
Data transakcji / wyceny	od 2019.01.01 do 2021.06.30

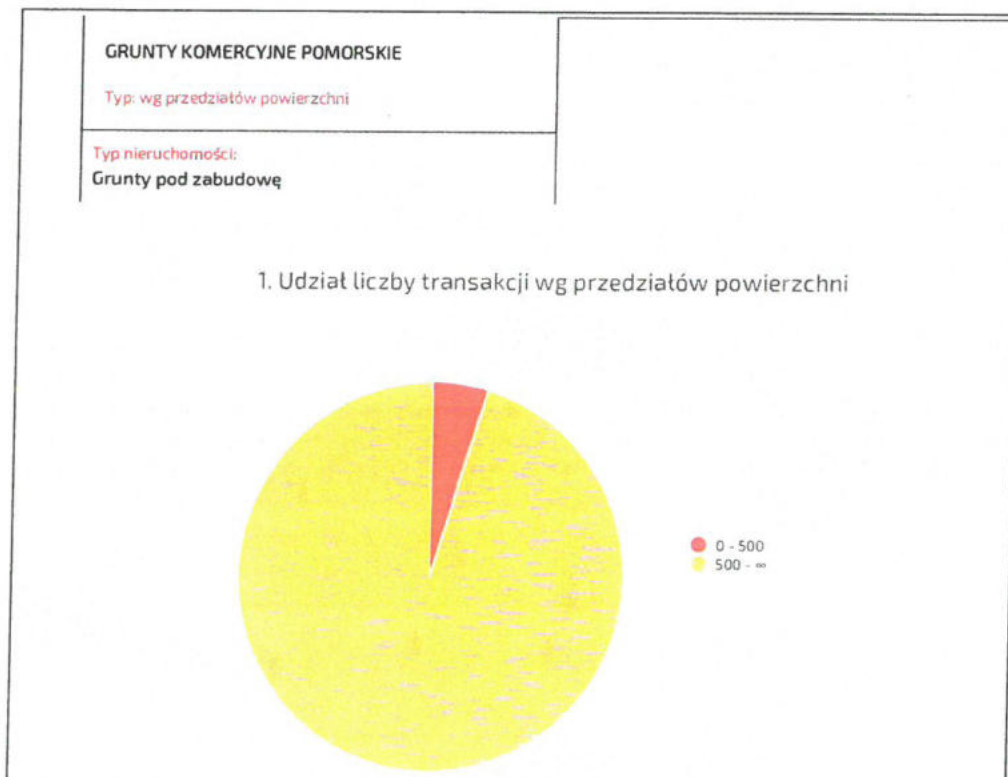
Wyniki wyszukiwania	
Liczba transakcji	363
Cena minimalna (PLN/m2)	04,40
Cena maksymalna (PLN/m2)	5 524,86
Cena średnia (PLN/m2)	407,99
Mediana (PLN/m2)	244,55
Odchylenie standardowe (PLN/m2)	524,72

Zmiana ceny		
	PLN/m2	%
Rok	-15	-3,40%
Miesiąc	-1	-0,30%
Kwartał	-4	-0,90%
$Y = -0,040 * X + 2.094,081$		

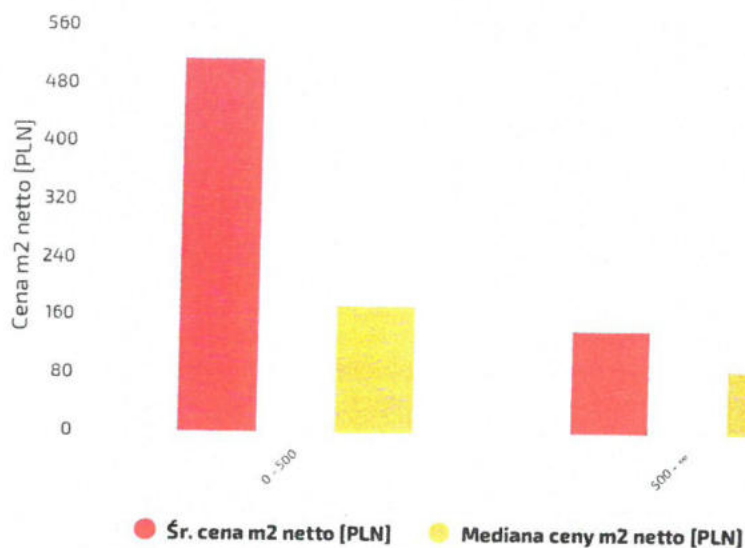
Miesięczny wskaźnik zmiany cen obliczono, na podstawie poniższego wzoru:

$$V_t = \frac{C_p - C_w}{C_w * t} \times 100 \% \quad \text{gdzie:}$$

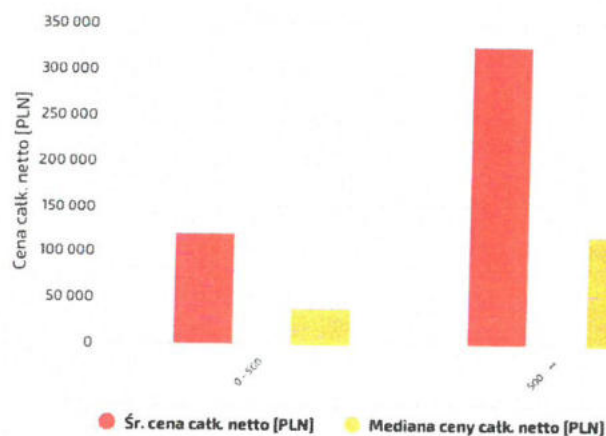
V_t – współczynnik zmiany cen (trend czasowy)
 C_p – cena jednostka uzyskana w transakcji późniejszej,
 C_w – cena jednostkowa uzyskana w transakcji wcześniejszej,
 t – liczba miesięcy między transakcjami.



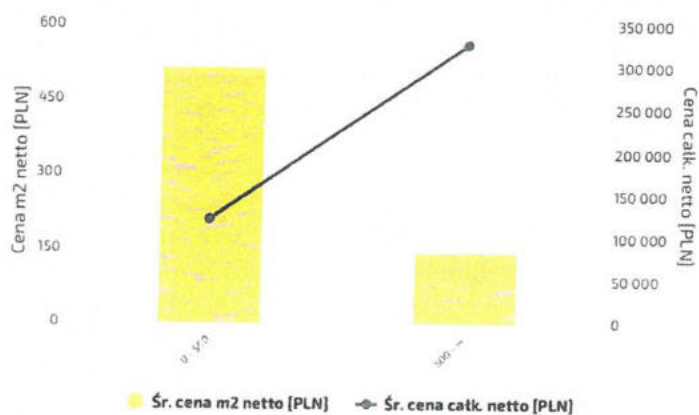

2. Cena metra kwadratowego wg przedziałów powierzchni



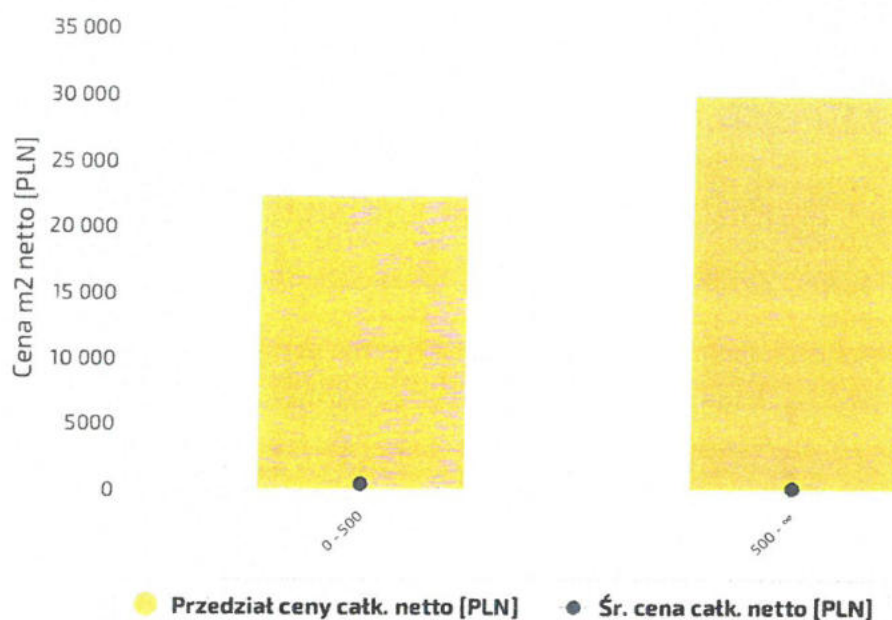
3. Cena całkowita wg przedziałów powierzchni



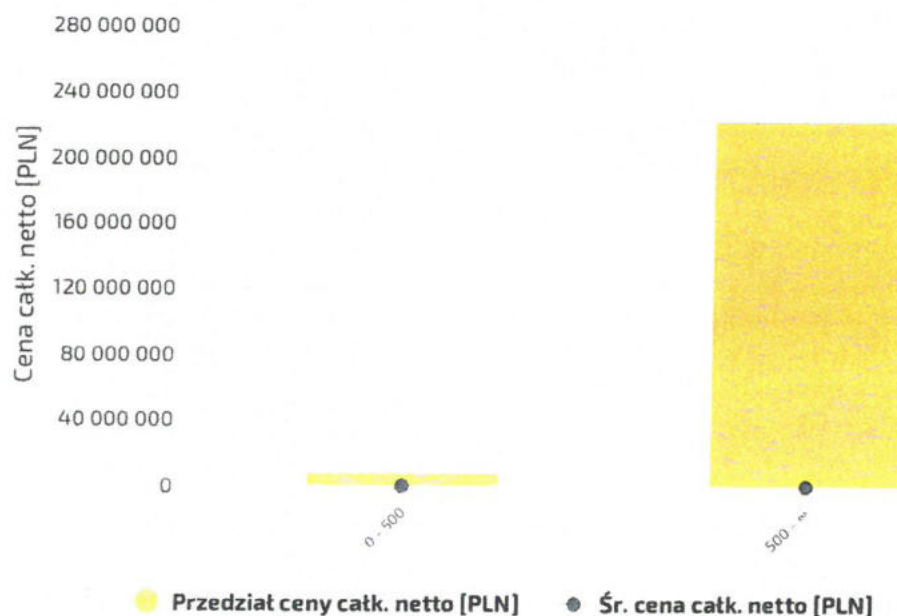
4. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia cena całkowita wg przedziałów powierzchni



5. Minimum, średnia i maksimum ceny m2 netto



6. Minimum, średnia i maksimum ceny catk. netto



Pow. [m2]	Liczba transakcji	Śr. pow. [m2]	Min. pow. [m2]	Max. pow. [m2]	Odchylenie standardowe pow. [m2]	Śr. cena m2 netto [PLN]	Min. cena m2 netto [PLN]	Max. cena m2 netto [PLN]	Mediana ceny m2 netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny m2 netto [PLN]	Śr. cena catk. netto [PLN]	Min. cena catk. netto [PLN]	Max. cena catk. netto [PLN]	Mediana ceny catk. netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny catk. netto [PLN]
0-500	500	278,29	0,00	499,00	146,49	513,96	16,74	22 352,94	174,67	1597,79	121 099,85		595,00	8 487 000,00	40 000,00
500-∞	10 290	2 177,42	500,00	356 669,00	5 901,81	142,21	16,00	30 000,00	86,47	389,75	326 293,87	8 500,00	222 500 000,00	119 865,00	2 551 027,46
Ogółem	10 790	2 089,42	0,00	356 669,00	5 777,34	159,44	16,00	30 000,00	88,30	518,91	316 785,34	595,00	222 500 000,00	115 000,00	2 493 250,26

*Puste przedziały nie są wyświetlane.

CHARAKTERYSTYKA I PORÓWNANIE LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI :

Rynek nieruchomości komercyjnych niezabudowanych położonych w ścisłym centrum miasta jest słabo rozwinięty. Transakcje są sporadyczne, sprzedaż często następuje w wyniku likwidacji obiektu z uwagi na jego stan techniczny. A inwestorzy nabywają tereny głównie pod nową zabudowę, stare obiekty są przeznaczane do rozbiórki. W analizowanym okresie, na lokalnym rynku nieruchomości (miasto Chojnice) wystąpiły 2 porównywalne transakcje kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych. Nie odzwierciedlają one w pełni tego segmentu rynku nieruchomości. Z tego też powodu rozszerzono lokalny rynek na inne porównywalne miejscowości: Lębork, Starogard Gd, Kościerzyna i Bytów. Analiza cen nieruchomości we wszystkich tych miastach wskazuje, iż ceny nieruchomości są do siebie zbliżone. Analiza cen nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod usługi i handel oraz mieszkalnictwo (takie funkcje terenu są ustalone dla centrów miast), w tych trzech lokalnych rynkach - występujących zarówno w obrocie pierwotnym jaki i w obrocie wtórnym pozwala stwierdzić, iż są one do siebie zbliżone, a praktyce stanowią jeden ponadlokalny rynek (rynek regionalny). Ceny 1m2 powierzchni gruntów wahały się w granicach od około 500 zł za 1 m2 Pu do ponad 700 zł za 1 m2 Pu. Największy wpływ na cenę miało położenie szczegółowe, ogólne, a następnie powierzchnia nieruchomości i uzbrojenie. Przeciętna cena 1m2 powierzchni 1 m2 gruntu wynosi ok. 646 zł

ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI REPREZENTATYWNYCH - WOJ. POMORSKIE :

Na potrzeby wyceny ustalono zbiór 7 nieruchomości gruntowych (prawo własności) przeznaczonych pod zabudowę usługową i handlową oraz zabudowę mieszkalną, będących przedmiotem obrotu rynkowego, na podstawie którego dokonano określenia wartości rynkowej gruntu - poziom cen - marzec 2023 r.

L. p.	Położenie : miasto, ulica	Data transakcji	Pow. działki [m ²]	Cena działki [zł]	Cena 1 m ² [zł]
1	Chojnice, ul. Grunwaldzka	05-12-2020	1 991	2 600 000	1 305,88
2	Chojnice, Pl. Piastowski	18-12-2020	2 062	2 200 000	1 066,92
3	Lębork, ul. Słowackiego	10-09-2021	1 979	2 500 000	1 263,36
4	Lębork, ul. Krzywoustego	09-04-2021	1 847	2 100 000	1 136,98
5	Kościerzyna, ul. Kartuska	01-12-2021	3 990	3 600 000	902,26
6	Kościerzyna, ul. Gdańska	21-09-2021	1 991	2 300 000	1 155,20
7	Starogard Gd., ul. Niepodległości	05-09-2021	1 020	1 600 000	1 568,63
CENA ŚREDNIA 1 M2 GRUNTU					1 199,89

DO CELÓW PORÓWNAWCZYCH WYBRANO NIERUCHOMOŚĆ : NR 1 (A), NR 2 (B), NR 6 (C)

Najwyższa aktualna

cena 1m/2 gruntu : Starogard Gd., ul. Niepodległości, mała działka o powierzchni 1029 m2, uzbrojenie pełne : E, W, K, G, droga asfaltowa, rynek wtórny, sprzedaż prawa własności pomiędzy osobami prawnymi, dobra lokalizacja, blisko centrum miasta, przy rondzie Solidarności, tereny zainwestowane - wg decyzji o WZ : zabudowa usługowo-handlowa i mieszkaniowa, zanotowana na lokalnym rynku, wynosi :

$$C_{\max} = 1.568,63 \text{ zł / m}^2$$

Najniższa aktualna

cena 1m/2 gruntu : Kościerzyna, ul. Kartuska, duża działka o powierzchni 3990 m2, uzbrojenie niepełne : E, W, K, droga asfaltowa, rynek wtórny, sprzedaż prawa własności, przeciętna lokalizacja, około 1400 m od centrum miasta - tereny zainwestowane, wg decyzji o WZ : teren pod obiekt mieszkalno-handlowy, produkcyjny, zanotowana na lokalnym rynku, wynosi :

$$C_{\min} = 902,26 \text{ zł / m}^2$$

Ustalenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości są to cechy, które wpływają na ceny, a tym samym na wartość rynkową nieruchomości. Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech nieruchomości gruntowych na cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych. Wagę cech rynkowych określono korzystając z zasady zwanej „pozostałe równe”. Według tej zasady określa się, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej jedna cecha, a pozostałe nie ulegną zmianie. Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomości o najwyższych walorach (C_l) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach C_g danej cechy. Różnicę ($C_l - C_g$) danej cechy dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100 %.

Wagę cech nieruchomości określono metodą przedstawioną powyżej wg wzoru:

$$W_i = \frac{C_l - C_g}{\Delta C} * 100\% \quad \text{gdzie:}$$

W_i – waga danej cechy,

C_l – cena jednostka nieruchomości o najlepszej cenie,

C_g – cena jednostka nieruchomości o najgorszej cenie,

OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

$C_{max} - 1.568,63 \text{ zł} / 1\text{m}^2$ najwyższa uzyskana cena jednostkowa za nieruchomość o najlepszych ocenach atrybutów

$C_{min} - 902,26 \text{ zł} / 1\text{m}^2$ najniższa uzyskana cena jednostkowa za nieruchomość o najgorszych ocenach atrybutów

Różnica ceny minimalnej i maksymalnej delta C : $\Delta C = 666,37 \text{ zł} / \text{m}^2$

Stosowanie do powyższej formuły wagi poszczególnych cech rynkowych określono jako ich procentowy udział, a wyniki obliczeń przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	$W_i = \frac{C_l - C_g}{\Delta C} * 100\%$	W_i skorygowane
1	LOKALIZACJA DZIAŁKI	100,0 %	30,9 %
2	SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE	61,6 %	19,0 %
3	DOSTĘP DO URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZ.	81,7 %	25,3 %
4	WIELKOŚĆ DZIAŁKI	40,0 %	12,4 %
5	DROGA DOJAZDOWA DO DZIAŁKI	40,0 %	12,4 %
Suma W_i		323,3 %	100,0 %

Ustalenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie analizy rynku lokalnego (transakcji z próbki reprezentatywnej) ustalono cechy rynkowe, dokonano podziału rynku w ramach poszczególnych cech oraz określono wagi tych cech:

CECHA	PODZIAŁ W ZAKRESIE CECHY
1. LOKALIZACJA najatrakcyjniejsza jest lokalizacja w centrum lub blisko centrum miasta, na osiedlach z nowoczesną zabudową mieszkaniową i dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. Najgorsza jest lokalizacja na obrzeżach miasta i strefa pośrednia, z niską intensywnością zabudowy.	-atrakcyjna (A) -średnio atrakcyjna (ŚA) -mało atrakcyjna (MA)

2. SASIEDZTWO I OTOCZENIE za atrakcyjne uważa się otoczenie z nieuciążliwym sąsiedztwem, wśród dobrze zagospodarowanych terenów, w miejscach zacisznych, z dala od ulic o dużym nasileniu ruchu kołowego. Nieatrakcyjne jest otoczenie z uciążliwym sąsiedztwem, wśród terenów niezagospodarowanych lub słabo zagospodarowanych		-atrakcyjne (A) -średnio atrakcyjne (ŚA) -nieatrakcyjne (NA)
3. UZBROJENIE wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Pełne uzbrojenie w przylegającej drodze tj. E, W, G, K. Częściowe - brak jednego uzbrojenia w przylegającej drodze	- pełne w przylegającej drodze (P) - częściowe (brak jednego z urządzeń w drodze) - (CZ)	
4. WIELKOŚĆ DZIAŁKI najdrożej sprzedawane są działki małe, najtańsze są działki duże	-średnia : do około 2.500 m ² (Ś) -duże : 2.501 m ² do około 4.000 m ² (D)	
5. DOJAZD	-dobry: drogą utwardzoną dobrej jakości (D) -średni : drogą utwardzoną gorszej jakości lub drogą brukową (Ś)	

4.1.3 WYCENA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Określenie **wartości rynkowej** prawa własności nieruchomości gruntowej – dla najkorzystniejszego sposobu zagospodarowania WR, stanowiącej działkę nr 1691/1 o powierzchni **2.989 m²** - położonej w Chojnicach przy ul. Bankowej 13, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie :

Tab. 1 Charakterystyka obiektów porównawczych: A, B, C i obiektu szacowanego X

RODZAJ CECHY	Obiekt Wyceniany X	Obiekt porówn. A	Obiekt porówn. B	Obiekt porówn. C
1. Lokalizacja	ATRAKCYJNA	ATRAKCYJNA	ATRAKCYJNA	ATRAKCYJNA
2. Otoczenie	ŚREDNIO ATRAKCYJNE	ATRAKCYJNE	ATRAKCYJNE	ATRAKCYJNE
3. Uzbrojenie nieruchomości	PEŁNE	PEŁNE	PEŁNE	PEŁNE
4. Wielkość działki	DUŻA	ŚREDNIA	ŚREDNIA	ŚREDNIA
5. Dojazd do nieruchomości	DOBRY	DOBRY	DOBRY	DOBRY

Tab. 2 Obliczenie poprawek pomiędzy obiektami porównawczymi : A, B, C i obiektem szacowanym X

RODZAJ CECHY	Udział % w całości	Zakres Kwotowy	Różnica X - A	Różnica X - B	Różnica X - C
1. Lokalizacja	30,9	205,91	0	0	0
2. Otoczenie	19,0	126,61	- 63,30	- 63,30	- 63,30
3. Uzbrojenie nieruchomości	25,3	168,59	0	0	0
4. Wielkość działki	12,4	82,63	- 82,63	- 82,63	- 82,63
5. Dojazd do nieruchomości	12,4	82,63	0	0	0
SUMA	100,0	666,37	- 145,93	- 145,93	- 145,93

Wartości cząstkowe :

- 1/ $W_{X-A} = 1.305,88 - 145,93 = 1.159,95 \text{ zł}$
- 2/ $W_{X-B} = 1.066,92 - 145,93 = 920,99 \text{ zł}$
- 3/ $W_{X-C} = 1.155,20 - 145,93 = 1.009,27 \text{ zł}$

Wartość jednostkową 1m² gruntu ustalono jako średnią arytmetyczną zwykłą z otrzymanych wartości cząstkowych :

$$C_o = (1.159,95 + 920,99 + 1.009,27) : 3 = \boxed{1030,07 \text{ zł} / 1\text{m}^2}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 1691/1 o powierzchni 2.989 m², po uwzględnieniu współczynnika korekcyjnego E = 0,965 z tytułu konieczności poniesienia kosztów uporządkowania terenu i utylizacji pozostałego tam materiału budowlanego, wg cen netto - bez podatku VAT, wynosi :

$$W_g = 1.030,07 \text{ zł} \times 2.989 \text{ m}^2 \times 0,965 = 2.971.118 \text{ zł}$$

PRZYJĘTO WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ - WG CEN NETTO, W WYSOKOŚCI :

$$W_g = 2\,970\,000 \text{ zł}$$

SŁOWNIE : DWA MILIONY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH

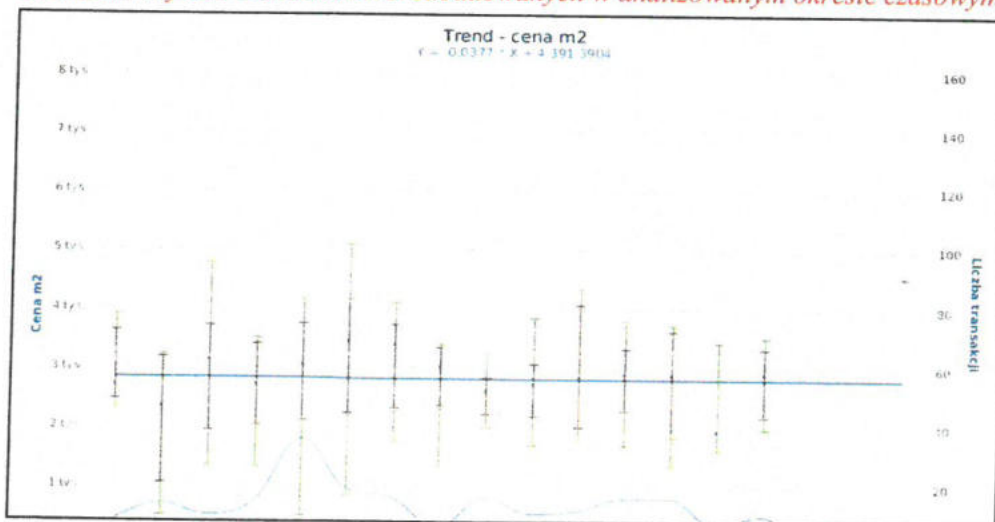
4.1.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

ANALIZA RYNKU KRAJOWEGO

- **RODZAJ RYNKU:** nieruchomości zabudowane budynkami komercyjnymi (produkcyjnymi, biurowymi, magazynowymi). Badany rynek nieruchomości był jednorodny pod względem :
 - cech fizycznych nieruchomości (podobne powierzchnie , instalacje, stan techniczny , standard wyposażenie, i in.) stanu prawnego
 - cech użytkowych i ekonomicznych (podobny sposób użytkowania, podobne relacje popytu i podaży),
- **OBSZAR RYNKU:** teren całego kraju
- **OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH:** do 2 lat od daty wyceny.

ANALIZA TRENDU CZASOWEGO :

Trend zmiany cen nieruchomości zabudowanych w analizowanym okresie czasowym



Dla prawidłowego określenia wartości szacowanej nieruchomości należy ustalić ruch cen transakcyjnych na przestrzeni badanego okresu. Ze względu na obserwowane wahania cen nieruchomości zabudowanych na ponadlokalnym rynku, z tytułu upływu czasu, obliczono tzw. „współczynnik zmian cen”. Określenia jego wartości dokonano na podstawie cen transakcyjnych 35 nieruchomości komercyjnych p w latach 2021-2022 o cechach najbardziej porównywalnych z przedmiotem wyceny. Transakcje nieruchomościami o cenach skrajnych oraz lokalami nieporównywalnymi z przedmiotem wyceny odrzucono. Badanie współczynnika zmian cen wykazało niewielki spadek cen nieruchomości komercyjnych wynoszący - 0,25 % w skali roku, co odpowiada - 0,02 % spadkowi cen w skali miesiąca

Ze względu na fakt, że wyznaczony współczynnik zmian cen w skutek upływu czasu oscylował w granicach 0% w skali roku do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne lokali mieszkalnych bez aktualizowania ich na datę wyceny.

RODZAJ ATRYBUTÓW WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI :

Cechy rynkowe (atributy) nieruchomości, są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę: - konstrukcja budynków, - powierzchnia nieruchomości gruntowej, - stan techniczny budynków, wyposażenie w instalacje, standard budynków, położenie szczegółowe – lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie

OBLICZENIE CECH NIERUCHOMOŚCI Z UWZGLĘDNIENIEM WAG :

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy w %
1	Położenie szczegółowe - lokalizacja	30,0
2	Powierzchnia nieruchomości gruntowej	15,0
3	Stan techniczny budynków	20,0
4	Wyposażenie w instalacje	10,0
5	Standard budynków	20,0
6	Dostępność komunikacyjna	5,0
	Suma	100,0

CECHY TE MAJĄ NASTĘPUJĄCE CHARAKTERYSTYKI:

Lp.	RODZAJ CECHY	SKALOWANIE CECHY I OPIS	
1.	Położenie szczegółowe lokalizacja	Korzystne	Położenie w bliskiej odległości od miast i rynków zbytu. Dobra dostępność komunikacyjna, dobra dostępność do punktów handlowych, usługowych, użyteczności publicznej (w odl. do 1 km). Niewielka odległość od głównych arterii komunikacyjnych
		Średnio korzystne	Położenie w dalszej odległości od miast i rynków zbytu. Dobra dostępność komunikacyjna, dość dobra dostępność do punktów handlowych, usługowych, użyteczności publicznej (w odl. od 1 do 3 km). Dość duża odległość od głównych arterii komunikacyjnych.
		Mniej korzystne	Położenie w bliskiej odległości od miast i rynków zbytu. Słaba dostępność komunikacyjna, słaba dostępność do punktów handlowych, usługowych, użyteczności publicznej (w odl. ponad 3 km). Dość duża odległość od głównych arterii komunikacyjnych.
2.	Powierzchnia gruntu	Mała	Powierzchnia poniżej 5.000 m ²
		Średnia	Powierzchnia pomiędzy 5.000 – 10.000 m ²
		Duża	Powierzchnia pomiędzy 10.000 – 20.000 m ²
3.	Stan techniczny budynków	Dobry	Średnie zużycie techniczne - poniżej 30 %
		Średni	Średnie zużycie techniczne - pomiędzy 30 - 50 %
4.	Wyposażenie w instalacje	Pełne	Energia elektryczna E, wodociąg W, kanalizacja sanitarna K, ogrzewanie
		Niepełne	Brak jednej instalacji wewnętrznej
5.	Standard budynków	Wysoki	Budynki w pełni wykończone w wysokim, ponadprzeciętnym standardzie, materiały wbudowane wysokiej jakości, nowoczesne materiały wykończenia i wyposażenia wnętrz
		Średni	Budynki w pełni wykończone w średnim, przeciętnym standardzie, materiały wbudowane oraz materiały wykończenia i wyposażenia wnętrz średniej jakości

6.	Dostępność komunikacyjna	Dobra	Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej (asfaltowej, betonowej) w dobrym stanie technicznym
		Średnia	Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej w średnim i złym stanie technicznym lub dojazd droga gruntową

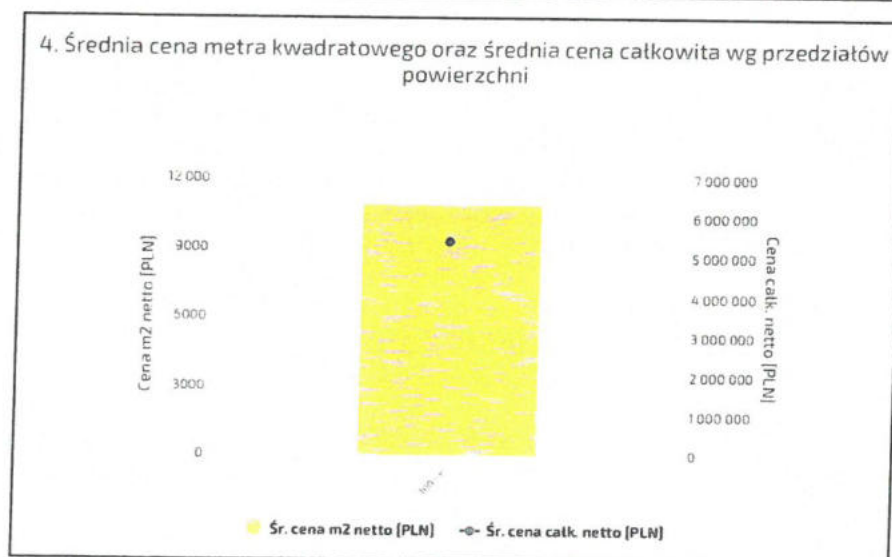
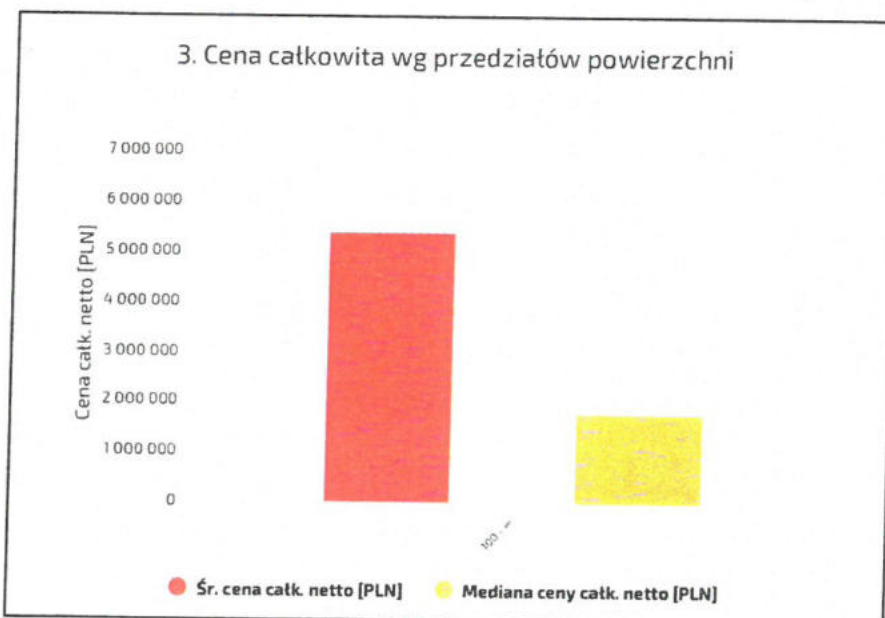
Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

PODAŻ I POPYT

Ponadlokalny (krajowy) rynek nieruchomości zabudowanych dużymi obiektami budowlanymi jest słabo rozwinięty. Rocznie odnotowuje się na nim około 10 transakcji sprzedaży z rynku wtórnego. analizowanym okresie czasu nie odnotowano żadnej porównywalnej transakcji na rynku lokalnym. Najwięcej oferowanych do sprzedaży budynków komercyjnych (biurowych, magazynowych) na ponadlokalnym rynku to budynki o powierzchni użytkowej z przedziału 2.000 ÷ 5.000 mkw.

TRANSAKCJE SPRZEDAŻY

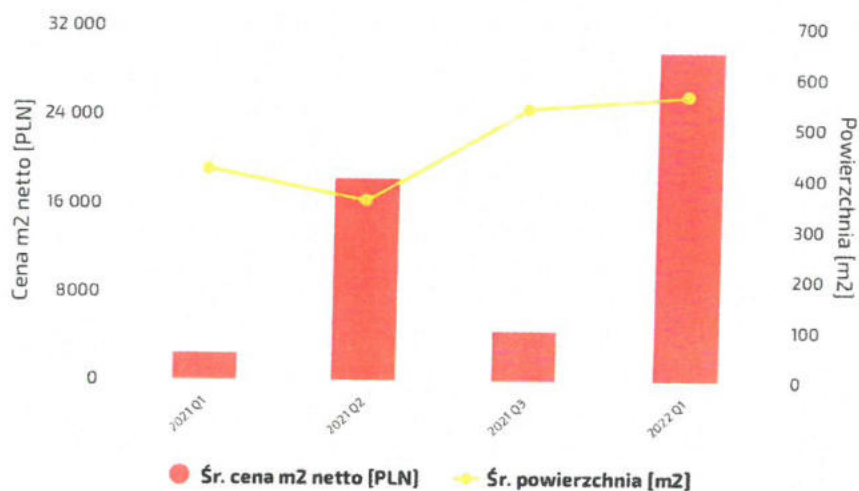
Całkowite ceny transakcyjne sprzedaży dużych obiektów na rynku krajowym zawierają się w przedziale od 8,5 mln zł do 13 mln zł. Największą część stanowią ceny transakcyjne zawarte w przedziale od 8,5 mln zł do 10 mln zł - około 71 % wszystkich transakcji. Jednostką porównawczą w zastosowanym w opracowaniu modelu wyceny jest 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków. W tabeli na stronie 26 zestawiono ceny jednostkowe netto uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych dużymi obiektami komercyjnymi. Ceny jednostkowe uzyskiwane ze sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjnymi na ponadlokalnym rynku w badanym okresie czasu kształtowały się w przedziale od 1.485 zł/mkw. do 3.867 zł/mkw. Średnia cena wynosiła około 2.636 zł/mkw.



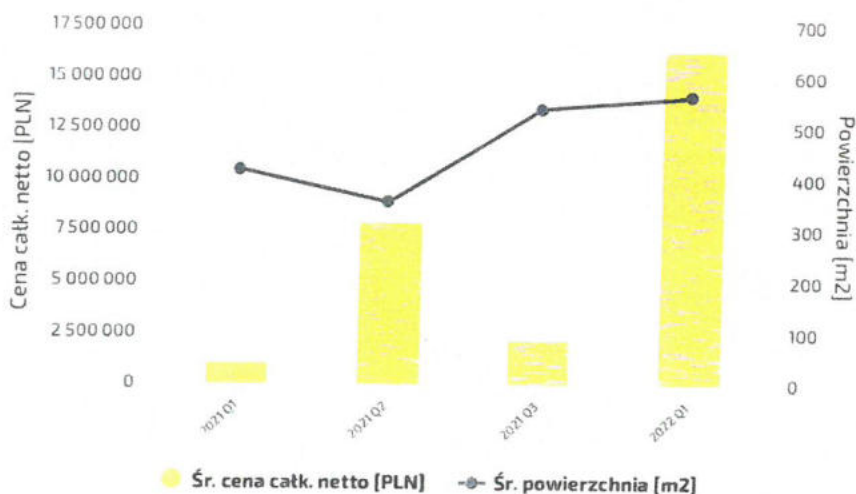
Pow. [m2]	Liczba transakcji	Śr. pow. [m2]	Min. pow. [m2]	Max. pow. [m2]	Odchylenie standardowe pow. [m2]	Śr. cena m2 netto [PLN]	Min. cena m2 netto [PLN]	Max. cena m2 netto [PLN]	Mediana ceny m2 netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny m2 netto [PLN]	Śr. cena catk. netto [PLN]	Min. cena catk. netto [PLN]	Max. cena catk. netto [PLN]	Mediana ceny catk. netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny catk. netto [PLN]
100-00	11	464	202	794		191	10 901	1 520	31 693	5 200	11 360	5 378 940	600 000	21 350 000	1 775 000
Ogółem	11	464	202	794		191	10 901	1 520	31 693	5 200	11 360	5 378 940	600 000	21 350 000	1 775 000

Okres	Liczba transakcji	Śr. pow. [m2]	Min. pow. [m2]	Max. pow. [m2]	Odchylenie standardowe pow. [m2]	Śr. cena m2 netto [PLN]	Min. cena m2 netto [PLN]	Max. cena m2 netto [PLN]	Mediana ceny m2 netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny m2 netto [PLN]	Śr. cena catk. netto [PLN]	Min. cena catk. netto [PLN]	Max. cena catk. netto [PLN]	Mediana ceny catk. netto [PLN]	Odchylenie standardowe ceny catk. netto [PLN]
2021 Q1	4	417	249	511	100	2 552	1 520	4 000	2 344	902	1 052 275		600 000	1 775 000	917 049
2021 Q2	2	354	202	506	152	18 282	8 802	27 762	18 282	9 480	7 907 830	1 773 660	14 042 000	7 907 830	6 134 170
2021 Q3	3	536	229	794	233	4 531	2 377	6 015	5 200	1 559	2 201 193	1 192 400	3 525 000	1 886 179	977 985
2022 Q1	2	560	353	766	207	29 775	27 858	31 693	29 775	1 918	16 270 000	11 190 000	21 350 000	16 270 000	5 080 000
Ogółem	11	464	202	794	191	10 901	1 520	31 693	5 200	11 360	5 378 940	600 000	21 350 000	1 775 000	6 645 136

7. Średnia cena metra kwadratowego oraz średnia powierzchnia w okresach czasowych



8. Średnia cena całkowita oraz średnia powierzchnia w okresach czasowych



Zbiór nieruchomości reprezentatywnych :

Na potrzeby wyceny ustalono zbiór reprezentatywnych nieruchomości zabudowanych dużymi obiektami produkcyjnymi z zapleczem socjalnym i magazynowym będących przedmiotem obrotu rynkowego, na podstawie którego dokonano określenia wartości rynkowej nieruchomości (ceny netto, bez VAT)

Lp	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Data transakcji	Powierzchnia użytkowa budynków [m ²]
1	podlaskie	zambrowski	Zambrów	Zambrów	2021-02-15	4 443,70
2	wielkopolskie	wrzesiński	Września	Białężyce	2021-04-21	3 005,80
3	mazowieckie	otwocki	Wiązowna	Wola Ducka	2021-09-21	5 229,30
4	wielkopolskie	leszczyński	Świętchowa	Lasocice	2022-01-10	6 353,07
5	mazowieckie	grodziski	Grodzisk Mazowiecki	Natolin	2021-09-27	2 586,00
6	lubuskie	gorzowski	Gorzów Wielkopolski	Gorzów Wielkp.	2022-03-25	3 166,40
7	mazowieckie	płocki	Gąbin	Jordanów	2021-04-22	4 201,50

Lp	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena 1 m ² netto [PLN]	Rok budowy	Standard / stan techniczny budynków	Powierzchnia zabudowy [m ²]
1	7 055	13 000 000	2 925,49	1985	Dobry / dobry	2 522,0
2	9 159	9 000 000	2 994,21	1990	Dobry / dobry	1 595,0
3	18 900	10 400 000	1 988,79	1997	Średni / dobry	4 261,2
4	4 750	9 500 000	1 495,34	1970	Średni / średni	3 391,0
5	18 000	10 000 000	3 866,98	1995	Wysoki / dobry	2 333,0
6	5 998	10 000 000	3 158,16	1983	Dobry / dobry	2 958,0
7	7 900	8 500 000	2 023,09	1992	Średni / dobry	3 937,0
Śr.	10 252		2 636,01			

UWAGA ! Dokładne dane dotyczące transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych identyfikujące ich położenie, a tym samym identyfikujące podmioty transakcji są w posiadaniu Rzeczoznawcy Majątkowego i z uwagi na poufność tych danych oraz ochronę danych osobowych nie mogą być one ujawniane w sposób publiczny.

Najwyższa aktualna

cena 1m/2 powierzchni użytkowej : NATOLIN, gmina Grodzisk Maz., powiat grodziski, woj. mazowieckie, zespół budynków produkcyjnych położony na terenach miejskich, blisko od miasta powiatowego, blisko głównych tras komunikacyjnych, budynki produkcyjne i magazynowe z zapleczem socjalnym, rok budowy : 1995, stan techniczny – dobry, standard wysoki, instalacje : E, W, K, CO, zbycie na rynku wtórnym przez osoby prawne na rzecz osób prawnych - wynosi :

$$C_{\max} = 3.866,98 \text{ zł/m}^2$$

Najniższa aktualna

cena 1m/2 powierzchni użytkowej : LASOCICE, gmina Świętchowa, powiat leszczyński, woj. wielkopolskie, zespół budynków produkcyjnych położony na terenach wiejskich, z dala od miasta powiatowego, daleko od głównych tras komunikacyjnych, budynki produkcyjne i magazynowe z zapleczem socjalnym, rok budowy : 1970, stan techniczny – średni, standard przeciętny, instalacje : E, W, K, zbycie na rynku wtórnym przez osoby prawne na rzecz osób prawnych - wynosi :

$$C_{\min} = 1.495,34 \text{ zł/m}^2$$

DO CELÓW PORÓWNAWCZYCH PRZYJĘTO OBIEKT NR : 1 (A), 2 (B) , 6 (C)

RÓŻNICA CENY MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ : $\Delta C = 2.371,64 \text{ zł/m}^2 P_u$

○ WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zespołem budynków magazynowo-biurowych o łącznej **powierzchni użytkowej 1.339,60 m²** zlokalizowanych na działce nr 1691/1 o powierzchni **2.989 m²** - położonej w Chojnicach przy ul. Bankowej 13, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie, zestawiono w tabelach porównawczych :

Tabela 1 - Charakterystyka obiektów porównawczych: A, B, C i obiektu szacowanego X

RODZAJ CECHY Udział cechy w %	Obiekt <i>wyceniany X</i>	Obiekt Porówn. A	Obiekt Porówn. B	Obiekt Porówn. C
Położenie szczegółowe	KORZYSTNE	KORZYSTNE	KORZYSTNE	KORZYSTNE
Powierzchnia gruntu	MAŁA	ŚREDNIA	ŚREDNIA	ŚREDNIA
Stan techniczny budynków	ŚREDNI	DOBRY	DOBRY	DOBRY
Wyposażenie w instalacje	PEŁNE	PEŁNE	PEŁNE	PEŁNE
Standard budynków	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI	ŚREDNI
Dostępność komunikacyjna	DOBRA	ŚREDNIA	DOBRA	DOBRA

Tabela 2 – Obliczenie poprawek pomiędzy obiektami porównawczymi : A, B, C i obiektem szacowanym X :

RODZAJ CECHY	Udział % w całości	Zakres kwotowy	Różnica X - A	Różnica X - B	Różnica X - C
Położenie szczegółowe	30,0	711,49	0	0	0
Powierzchnia gruntu	15,0	355,75	- 177,88	- 177,88	- 177,88
Stan techniczny budynków	20,0	474,33	- 474,33	- 474,33	- 474,33
Wyposażenie w instalacje	10,0	237,16	0	0	0
Standard budynków	20,0	474,33	0	0	0
Dostępność komunikacyjna	5,0	118,58	+ 118,58	0	0
S U M A	100,0	2371,64	- 533,63	- 652,21	- 652,21

Wartości cząstkowe :

- 1/ $W_{X-A} = 2.925,49 - 533,63 = 2.391,86 \text{ zł}$
- 2/ $W_{X-B} = 2.994,21 - 652,21 = 2.342,00 \text{ zł}$
- 3/ $W_{X-C} = 3.158,16 - 652,21 = 2.505,95 \text{ zł}$

Wartość jednostkową 1m² Pu budynku ustalono jako średnią arytmetyczną zwykłą z otrzymanych wartości cząstkowych :

$$C_o = (2.391,86 + 2.342,00 + 2.505,95) : 3 = \boxed{2.413,29 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2}$$

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej, po uwzględnieniu współczynnika korekcyjnego $E = 1,013$ z tytułu szczególnie korzystnej lokalizacji nieruchomości, wynosi :

$$W_N = 2.413,29 \text{ zł} \times 1.339,60 \text{ m}^2 \times 1,013 = \underline{3.274.870 \text{ zł}}$$

PRZYJĘTO WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, WG CEN NETTO W WYSOKOŚCI :

3 275 000 zł

SŁOWNIE : TRZY MILIONY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY ZŁOTYCH



ZESTAWIENIE WARTOŚCI :

- PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTU O POW. 2.989 m² 2.970.000 zł
- SKŁADNIKI BUDOWLANE O POW. UŻYTKOWEJ. 1.339,6 m² 305.000 zł *

RAZEM WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI 3 275 000 zł

SŁOWNIE : TRZY MILIONY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY ZŁOTYCH

*** Wartość składników budowlanych ustalono jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości zabudowanej i wartością gruntu**

× UZASADNIENIE

Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około 5 - 6 miesięcy. Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT. Określone wartości nie są wartościami dla wymuszonej sprzedaży. Oszacowana wartość nie odbiega od cen podobnych nieruchomości na analizowanym rynku.

Wartość ta została obliczona jako wypadkowa ze znanych transakcji nieruchomości, posiada zatem znaczne prawdopodobieństwo wystąpienia na rynku w przypadku sprzedaży. Dodatkowo autor pragnie podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość jest wartością szacunkową opartą wielokrotnie na uśrednianiu uzyskanych wyników.

Jednak wyniki ewentualnej sprzedaży, przeprowadzonej w sytuacji egzekucji wierzytelności (kredytu bankowego) z przedmiotowej nieruchomości mogą różnić się od oszacowanej wartości (in minus, in plus) i ta kwota będzie ostateczną ceną za nieruchomość, na którą poza kwantyfikowanymi elementami, stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i nie dających się jednoznacznie oszacować. Elementy te wpływające na ostateczną cenę zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi mogliby kierować się poszczególni nabywcy, które mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autora niniejszego opracowania. Wg autora przedmiot wyceny stanowi nieruchomość na rynku lokalnym o dużej wielkości, która jest dla potencjalnych nabywców zwykłym przedmiotem obrotu. Rynek lokalny jest rynkiem płynnym o zrównoważonym poziomie cen, zrównoważonym popycie i podaży. Średni czas ekspozycji tego typu nieruchomości na rynku waha się w przedziale między 5 a 6 miesięcy. Nie występują zagrożenia środowiskowe, a ekspansja przestrzenna na tym terenie jest zrównoważona.



4.2 Wnioski, zastrzeżenia i uwagi końcowe

- Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została oszacowana dla najkorzystniejszego sposobu zagospodarowania, stanowiącego aktualny sposób użytkowania WRU oraz przy założeniu, że nieruchomość będzie sprzedawana bez obciążeń.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości.
- Żadne informacje mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości nie zostały utajnione. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.4. niniejszego operatu szacunkowego.
- Autor operatu zakłada, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającego (zlecniodawcy) dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.
- Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen rynkowych i może ulec zmianie.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzono w miesiącu marzec 2022 r. bez obecności przedstawiciela oraz właściciela szacowanej nieruchomości.
- Wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT.
- W przypadku zmiany koniunktury rynkowej, nawet przy zachowaniu stanu istniejącego wycenianej nieruchomości, jej wartość może ulec zmianie.
- Niniejszy operat szacunkowy ustala wartość nieruchomości na dzień jego sporządzenia i po okresie 12 miesięcy od tej daty powinien być zaktualizowany.

podpis i pieczęć Rzeczoznawcy Majątkowego

Chojnice, 15 MARCA 2023 r.

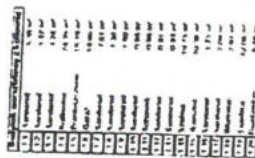


ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE

1. Dokumentacja budynków - rzuty kondygnacji.
2. Dokumentacja fotograficzna.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

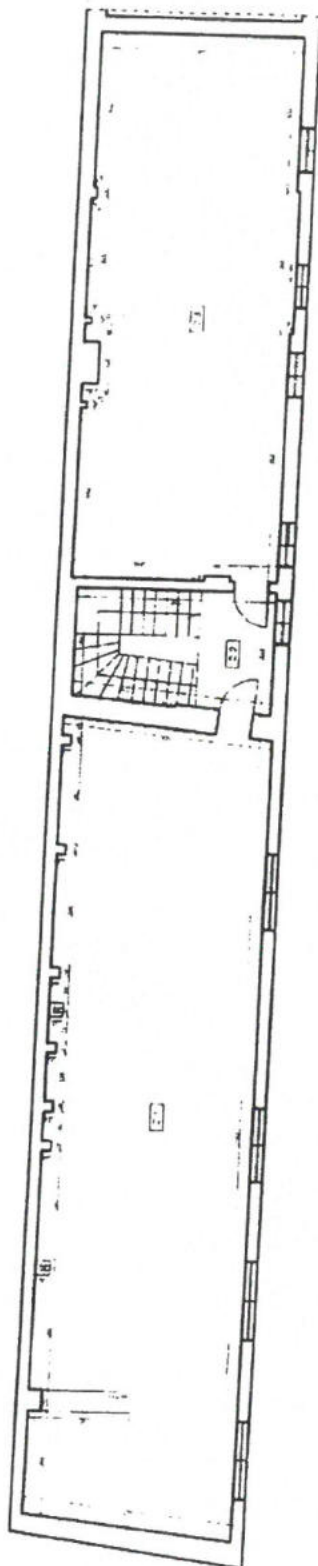


DOI: 10.1002/for



Zgodne z oryginałem
Andrzej Prętyczewski
RZECZPODZIAŁA NAJĄTKOWY

BUDYNEK
ADMINISTRACYJNO-UŻYTKOWY
Chejnice, ul. Bankowa 13
piętro
skala 1:100

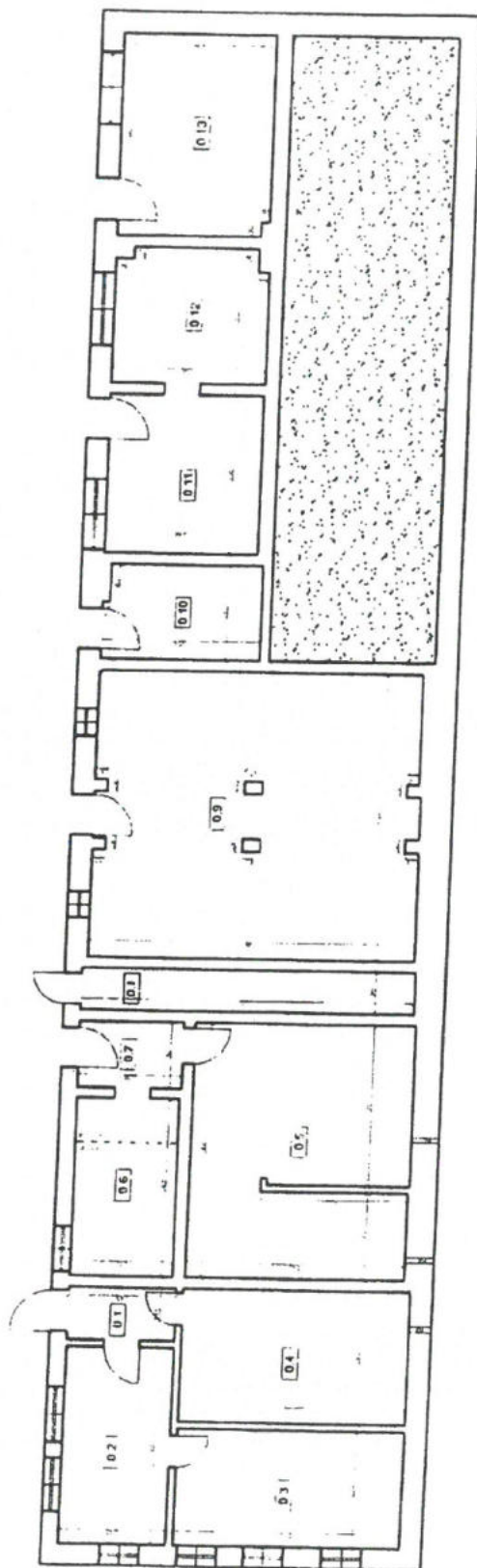


Budynek administracyjno-użytkowy			
2.4	Area m ²	115,10 m ²	
2.5	Strop m ²	15,64 m ²	
2.6	Strop m ²	10,02 m ²	
2.7	Strop m ²	20,11 m ²	

Wzrost: 1,70 m, waga: 70 kg

Zgodne z oryginałem
Andrzej ~~Pruszyński~~
RZECZOSPODROSTWA PAŃSTWA

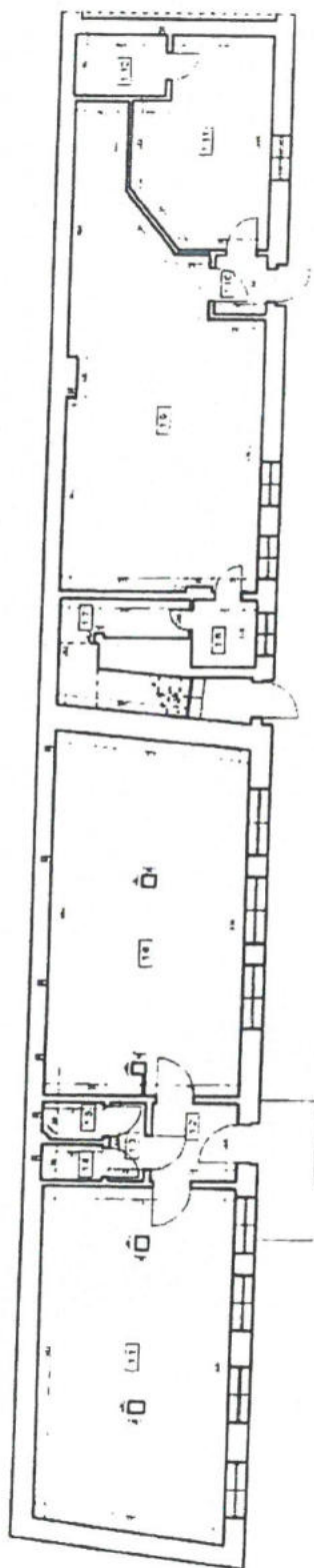
BUDYNEK BIUROWY
Chojnice, ul. Bankowa 13
przyziemie
skala 1:100



Budynek biurowy		
0.1	Pomieszczenie	1.41 m ²
0.2	Pomieszczenie	5.35 m ²
0.3	Pomieszczenie	6.60 m ²
0.4	Pomieszczenie	7.47 m ²
0.5	Pomieszczenie	13.75 m ²
0.6	Pomieszczenie	8.06 m ²
0.7	Pomieszczenie	1.78 m ²
0.8	Pomieszczenie	3.62 m ²
0.9	Pomieszczenie	23.46 m ²
0.10	Pomieszczenie	3.79 m ²
0.11	Pomieszczenie	6.21 m ²
0.12	Pomieszczenie	5.19 m ²
0.13	Pomieszczenie	7.66 m ²
RAZEM		84.35 m ²

Zgodne z oryginałem
Andrzej P. [Signature]
RZECZOWNIK GOSPODARSTWA

BUDYNEK
ADMINISTRACYJNO-UŻYTKOWY
Chojnice, ul. Bankowa 13
parter
skala 1:100



Kod pomieszczenia		Nazwa pomieszczenia		Powierzchnia	
1.01	Biuro	1.02	Wydział	1.03	1.04
1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10
1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16
1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22
1.23	1.24	1.25	1.26	1.27	1.28
1.29	1.30	1.31	1.32	1.33	1.34
1.35	1.36	1.37	1.38	1.39	1.40
1.41	1.42	1.43	1.44	1.45	1.46
1.47	1.48	1.49	1.50	1.51	1.52
1.53	1.54	1.55	1.56	1.57	1.58
1.59	1.60	1.61	1.62	1.63	1.64
1.65	1.66	1.67	1.68	1.69	1.70
1.71	1.72	1.73	1.74	1.75	1.76
1.77	1.78	1.79	1.80	1.81	1.82
1.83	1.84	1.85	1.86	1.87	1.88
1.89	1.90	1.91	1.92	1.93	1.94
1.95	1.96	1.97	1.98	1.99	2.00
2.01	2.02	2.03	2.04	2.05	2.06
2.07	2.08	2.09	2.10	2.11	2.12
2.13	2.14	2.15	2.16	2.17	2.18
2.19	2.20	2.21	2.22	2.23	2.24
2.25	2.26	2.27	2.28	2.29	2.30
2.31	2.32	2.33	2.34	2.35	2.36
2.37	2.38	2.39	2.40	2.41	2.42
2.43	2.44	2.45	2.46	2.47	2.48
2.49	2.50	2.51	2.52	2.53	2.54
2.55	2.56	2.57	2.58	2.59	2.60
2.61	2.62	2.63	2.64	2.65	2.66
2.67	2.68	2.69	2.70	2.71	2.72
2.73	2.74	2.75	2.76	2.77	2.78
2.79	2.80	2.81	2.82	2.83	2.84
2.85	2.86	2.87	2.88	2.89	2.90
2.91	2.92	2.93	2.94	2.95	2.96
2.97	2.98	2.99	3.00	3.01	3.02
3.03	3.04	3.05	3.06	3.07	3.08
3.09	3.10	3.11	3.12	3.13	3.14
3.15	3.16	3.17	3.18	3.19	3.20
3.21	3.22	3.23	3.24	3.25	3.26
3.27	3.28	3.29	3.30	3.31	3.32
3.33	3.34	3.35	3.36	3.37	3.38
3.39	3.40	3.41	3.42	3.43	3.44
3.45	3.46	3.47	3.48	3.49	3.50
3.51	3.52	3.53	3.54	3.55	3.56
3.57	3.58	3.59	3.60	3.61	3.62
3.63	3.64	3.65	3.66	3.67	3.68
3.69	3.70	3.71	3.72	3.73	3.74
3.75	3.76	3.77	3.78	3.79	3.80
3.81	3.82	3.83	3.84	3.85	3.86
3.87	3.88	3.89	3.90	3.91	3.92
3.93	3.94	3.95	3.96	3.97	3.98
3.99	4.00	4.01	4.02	4.03	4.04
4.05	4.06	4.07	4.08	4.09	4.10
4.11	4.12	4.13	4.14	4.15	4.16
4.17	4.18	4.19	4.20	4.21	4.22
4.23	4.24	4.25	4.26	4.27	4.28
4.29	4.30	4.31	4.32	4.33	4.34
4.35	4.36	4.37	4.38	4.39	4.40
4.41	4.42	4.43	4.44	4.45	4.46
4.47	4.48	4.49	4.50	4.51	4.52
4.53	4.54	4.55	4.56	4.57	4.58
4.59	4.60	4.61	4.62	4.63	4.64
4.65	4.66	4.67	4.68	4.69	4.70
4.71	4.72	4.73	4.74	4.75	4.76
4.77	4.78	4.79	4.80	4.81	4.82
4.83	4.84	4.85	4.86	4.87	4.88
4.89	4.90	4.91	4.92	4.93	4.94
4.95	4.96	4.97	4.98	4.99	5.00
5.01	5.02	5.03	5.04	5.05	5.06
5.07	5.08	5.09	5.10	5.11	5.12
5.13	5.14	5.15	5.16	5.17	5.18
5.19	5.20	5.21	5.22	5.23	5.24
5.25	5.26	5.27	5.28	5.29	5.30
5.31	5.32	5.33	5.34	5.35	5.36
5.37	5.38	5.39	5.40	5.41	5.42
5.43	5.44	5.45	5.46	5.47	5.48
5.49	5.50	5.51	5.52	5.53	5.54
5.55	5.56	5.57	5.58	5.59	5.60
5.61	5.62	5.63	5.64	5.65	5.66
5.67	5.68	5.69	5.70	5.71	5.72
5.73	5.74	5.75	5.76	5.77	5.78
5.79	5.80	5.81	5.82	5.83	5.84
5.85	5.86	5.87	5.88	5.89	5.90
5.91	5.92	5.93	5.94	5.95	5.96
5.97	5.98	5.99	6.00	6.01	6.02
6.03	6.04	6.05	6.06	6.07	6.08
6.09	6.10	6.11	6.12	6.13	6.14
6.15	6.16	6.17	6.18	6.19	6.20
6.21	6.22	6.23	6.24	6.25	6.26
6.27	6.28	6.29	6.30	6.31	6.32
6.33	6.34	6.35	6.36	6.37	6.38
6.39	6.40	6.41	6.42	6.43	6.44
6.45	6.46	6.47	6.48	6.49	6.50
6.51	6.52	6.53	6.54	6.55	6.56
6.57	6.58	6.59	6.60	6.61	6.62
6.63	6.64	6.65	6.66	6.67	6.68
6.69	6.70	6.71	6.72	6.73	6.74
6.75	6.76	6.77	6.78	6.79	6.80
6.81	6.82	6.83	6.84	6.85	6.86
6.87	6.88	6.89	6.90	6.91	6.92
6.93	6.94	6.95	6.96	6.97	6.98
6.99	7.00	7.01	7.02	7.03	7.04
7.05	7.06	7.07	7.08	7.09	7.10
7.11	7.12	7.13	7.14	7.15	7.16
7.17	7.18	7.19	7.20	7.21	7.22
7.23	7.24	7.25	7.26	7.27	7.28
7.29	7.30	7.31	7.32	7.33	7.34
7.35	7.36	7.37	7.38	7.39	7.40
7.41	7.42	7.43	7.44	7.45	7.46
7.47	7.48	7.49	7.50	7.51	7.52
7.53	7.54	7.55	7.56	7.57	7.58
7.59	7.60	7.61	7.62	7.63	7.64
7.65	7.66	7.67	7.68	7.69	7.70
7.71	7.72	7.73	7.74	7.75	7.76
7.77	7.78	7.79	7.80	7.81	7.82
7.83	7.84	7.85	7.86	7.87	7.88
7.89	7.90	7.91	7.92	7.93	7.94
7.95	7.96	7.97	7.98	7.99	8.00
8.01	8.02	8.03	8.04	8.05	8.06
8.07	8.08	8.09	8.10	8.11	8.12
8.13	8.14	8.15	8.16	8.17	8.18
8.19	8.20	8.21	8.22	8.23	8.24
8.25	8.26	8.27	8.28	8.29	8.30
8.31	8.32	8.33	8.34	8.35	8.36
8.37	8.38	8.39	8.40	8.41	8.42
8.43	8.44	8.45	8.46	8.47	8.48
8.49	8.50	8.51	8.52	8.53	8.54
8.55	8.56	8.57	8.58	8.59	8.60
8.61	8.62	8.63	8.64	8.65	8.66
8.67	8.68	8.69	8.70	8.71	8.72
8.73	8.74	8.75	8.76	8.77	8.78
8.79	8.80	8.81	8.82	8.83	8.84
8.85	8.86	8.87	8.88	8.89	8.90
8.91	8.92	8.93	8.94	8.95	8.96
8.97	8.98	8.99	9.00	9.01	9.02
9.03	9.04	9.05	9.06	9.07	9.08
9.09	9.10	9.11	9.12	9.13	9.14
9.15	9.16	9.17	9.18	9.19	9.20
9.21	9.22	9.23	9.24	9.25	9.26
9.27	9.28	9.29	9.30	9.31	9.32
9.33	9.34	9.35	9.36	9.37	9.38
9.39	9.40	9.41	9.42	9.43	9.44
9.45	9.46	9.47	9.48	9.49	9.50
9.51	9.52	9.53	9.54	9.55	9.56
9.57	9.58	9.59	9.60	9.61	9.62
9.63	9.64	9.65	9.66	9.67	9.68
9.69	9.70	9.71	9.72	9.73	9.74
9.75	9.76	9.77	9.78	9.79	9.80
9.81	9.82	9.83	9.84	9.85	9.86
9.87	9.88	9.89	9.90	9.91	9.92
9.93	9.94	9.95	9.96	9.97	9.98
9.99	10.00	10.01	10.02	10.03	10.04
10.05	10.06	10.07	10.08	10.09	10.10
10.11	10.12	10.13	10.14	10.15	10.16
10.17	10.18	10.19	10.20	10.21	10.22
10.23	10.24	10.25	10.26	10.27	10.28
10.29	10.30	10.31	10.32	10.33	10.34
10.35	10.36	10.37	10.38	10.39	10.40
10.41	10.42	10.43	10.44	10.45	10.46
10.47	10.48	10.49	10.50	10.51	10.52
10.53	10.54	10.55	10.56	10.57	10.58
10.59	10.60	10.61	10.62	10.63	10.64
10.65	10.66	10.67	10.68	10.69	10.70
10.71	10.72	10.73	10.74	10.75	10.76
10.77	10.78	10.79	10.80	10.81	10.82
10.83	10.84	10.85	10.86	10.87	10.88
10.89	10.90	10.91	10.92	10.93	10.94
10.95	10.96	10.97	10.98	10.99	11.00
11.01	11.02	11.03	11.04	11.05	11.06
11.07	11.08	11.09	11.10	11.11	11.12
11.13	11.14	11.15	11.16	11.17	11.18
11.19	11.20	11.21	11.22	11.23	11.24
11.25	11.26	11.27	11.28	11.29	11.30
11.31	11.32	11.33	11.34	11.35	11.36
11.37	11.38	11.39	11.40	11.41	11.42
11.43	11.44	11.45	11.46	11.47	11.48
11.49	11.50	11.51	11.52	11.53	11.54
11.55	11.56	11.57	11.58	11.59	11.60
11.61	11.62	11.63	11.64	11.65	11.66
11.67	11.68	11.69	11.70	11.71	11.72
11.73	11.74	11.75	11.76	11.77	11.78
11.79	11.80	11.81	11.82	11.83	11.84
11.85	11.86	11.87	11.88	11.89	11.90
11.91	11.92	11.93	11.94	11.95	11.96
11.97	11.98	11.99	12.00	12.01	12.02
12.03	12.04	12.05	12.06	12.07	12.08
12.09	12.10	12.11	12.12	12.13	12.14
12.15	12.16	12.17	12.18	12.19	12.20
12.21	12.22	12.23	12.24	12.25	12.26
12.27	12.28	12.29	12.30	12.31	12.32
12.33	12.34	12.35	12.36	12.37	12.38
12.39	12.40	12.41	12.42	12.43	12.44
12.45	12.46	12.47	12.48	12.49	12.50
12.51	12.52	12.53	12.54	12.55	12.56
12.57	12.58	12.59	12.60	12.61	12.62
12.63	12.64	12.65	12.66	12.67	12.68
12.69	12.70	12.71	12.72	12.73	12.74
12.75	12.76	12.77</			

BUDYNEK BIUROWY
Chojnice, ul. Bankowa 13
 parter
 skala 1:100



ogół.	3 21 m ²
	36 10 m ²
	5 06 m ²
	3 66 m ²
	22 26 m ²
	17 80 m ²
	9 02 m ²
	2 116 m ²
	12 48 m ²
	11 91 m ²
	10 31 m ²
razem	3 77 m ²
	12 23 m ²
razem	6 75 m ²
razem	12 93 m ²
razem	21 64 m ²
razem	24 54 m²

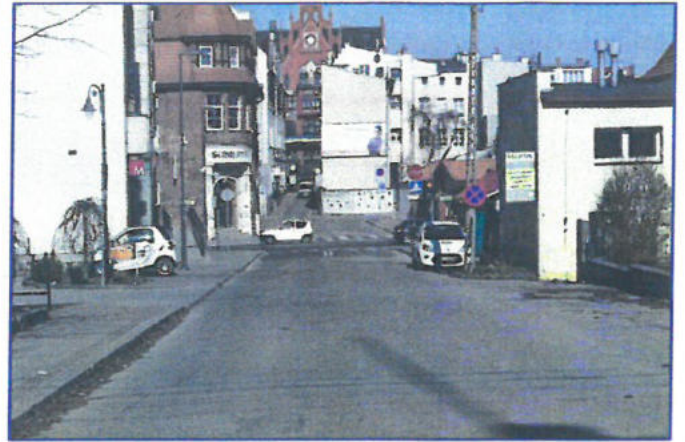
Wysokość kondygnacji 285,318 cm

Zgodne z oryginałem
 Andrzej P. P. P. P. P.
 RZECZNIK MAJĄTKOWY

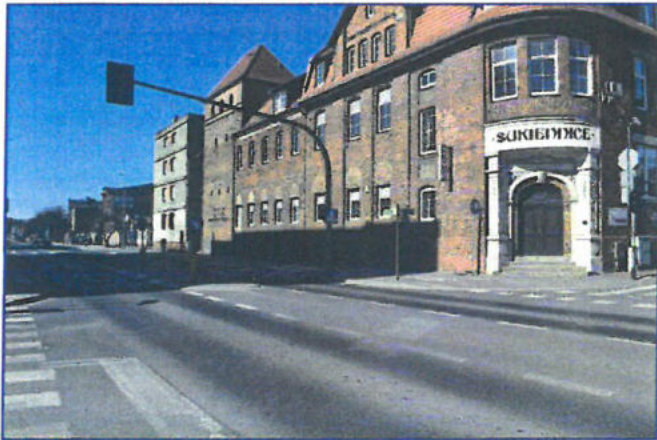
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DROGA DOJAZDOWA - UL. GRUNWALDZKA



DROGA DOJAZDOWA - BANKOWA



DROGA DOJAZDOWA - UL. SUKIENNIKÓW



DROGA DOJAZDOWA - UL. GRUNWALDZKA



BUDYNEK ADMINISTRACYJNY



BUDYNEK ADMINISTRACYJNY

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



BUDYNEK ADMINISTRACYJNY



BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER



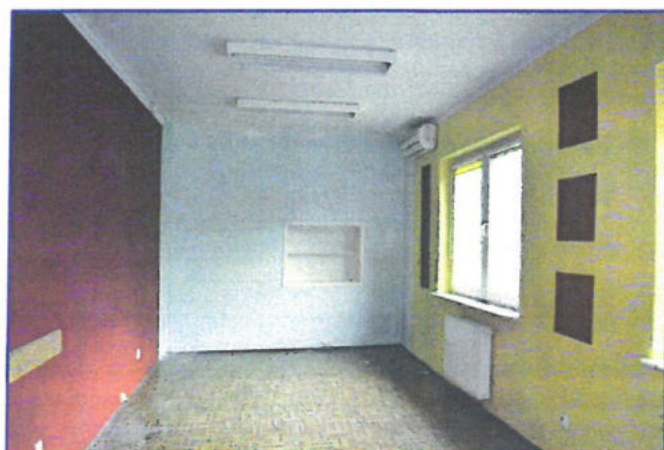
BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER



BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER



BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER



BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

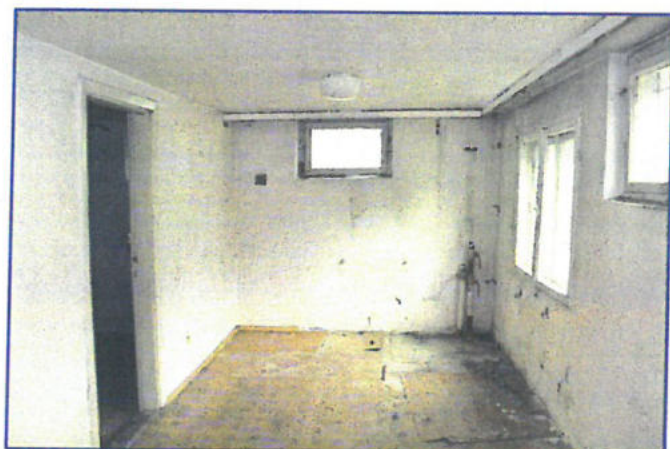
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER



BUD. ADMINISTRACYJNY - PARTER



BUD. ADMINISTRACYJNY - PIWNICE



BUD. ADMINISTRACYJNY - PIWNICE



BUD. ADMINISTRACYJNY - PIWNICE



BUD. ADMINISTRACYJNY - PIWNICE

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



BUD. ADMINISTRACYJNY - PIWNICE



BUD. ADMINISTRACYJNY - PIWNICE



BUDYNEK BIUROWY



BUD. BIUROWY



BUDYNEK BIUROWY - PRZYZIEMIE



BUD. BIUROWY - PRZYZIEMIE

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

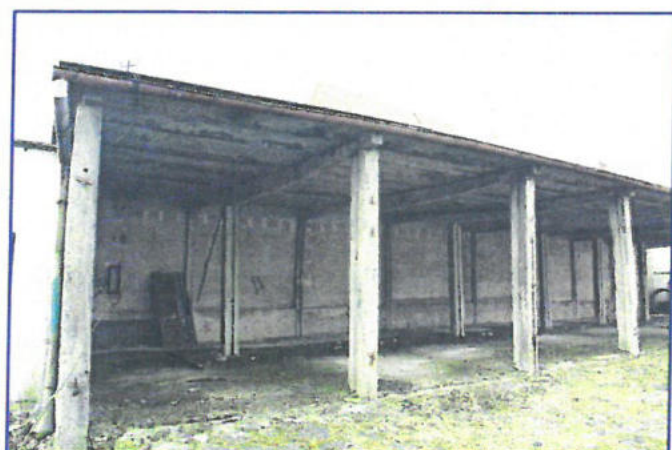
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



BUDYNEK BIUROWY – I PIĘTRO



BUDYNEK BIUROWY – I PIĘTRO



BUDYNEK WIATY



BUDYNEK WIATY

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



BUDYNEK WARSZTATOWY



BUDYNEK WARSZTATOWY



BUDYNEK WARSZTATOWY



BUDYNEK WARSZTATOWY



BUDYNEK WARSZTATOWY



BUDYNEK WARSZTATOWY

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1071042828



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 12.05.2022 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 12.05.2022 r. do 11.05.2023 r.

2 Ubezpieczający: GEMINI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Adres siedziby: UL. GDAŃSKA 89 m. 1, 85-022 BYDGOSZCZ
E-mail: profit.andrzej@wp.pl

Telefon: +48605951422

REGON: 520681434

3 Ubezpieczony: ANDRZEJ PRZYBYSZEWSKI
Adres zamieszkania: RZEPAKOWA 2 m. 27, 89-600 CHOJNICE
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48605951422

PESEL: 62060102935

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

Składka łączna: 214,05 PLN

Suma gwarancyjna: 5 000 PLN

5	Termin płatności	Jednorazowo
	Kwota w PLN	18.05.2022 214,05

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
61 1240 6960 3014 0110 3551 1613
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1071042828

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) 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).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

- Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 - PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.
- 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;
- 2) 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.

Oświadczenia

- 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.

Zgodne z oryginałem
Andrzej Przybyszewski
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

1071042828/pc:100000407336782/BE20 PIN: 3768

