

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 : 585-148-87-19

KRS : 0000794127

tel. : 605 95 14 22

OPERAT SZACUNKOWY Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Temat : Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - dla ustalenia ceny sprzedaży.

Lokalizacja : Chojnice, ul. Wysoka / Sukienników, gmina Chojnice, powiat chojnicki

✧ działki nr : 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76
zapisane w KW nr : **SL 1C /00038511/ 4**

Stan prawny : właściciel, udział 1/1 - **Przedsiębiorstwo Budowlane GÓRSKI**
Spółka z o.o. Spółka Kom.-Akcyjna



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI, WG CEN NETTO, WYNOŚI ; **2 550 000 ZŁ**
SŁOWNIE : DWA MILIONY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH

Sporządził :

Chojnice, 15 marca 2022 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Adres nieruchomości	Chojnice, ul. Wysoka / Sukienników, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
2. Oznaczenie nieruchomości gruntowej wg katastru	- o nazwa obrębu..... 220201_1.0001 CHOJNICE - o jedn. ewidencyjna..... miasto Chojnice - o nr działki1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 - o powierzchnia działki 2.069 m² - o nr księgi wieczystej SL 1C/ 00038511/ 4
3. Stan prawny	WŁAŚCICIEL udział 1/1 - Przedsiębiorstwo Budowlane GÓRSKI Spółka z o.o. Spółka Kom.-Akcyjna

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

Nieruchomość składa się z 4 działek ewidencyjnych, nie jest zabudowana, porośnięta trawą, krzewami i drzewami, nie ogrodzona. Nieruchomość położona jest w strefie centralnej, w odległości ok. 300 m od centrum miasta (Starego Rynku), przy skrzyżowaniu ulic : Wysoka - Sukienników (główna droga wyjazdowa z miasta w kierunku Gdańska, część drogi krajowej nr 22), na terenie intensywnej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z utwardzonej drogi – ul. Wysokiej. Od strony ul. Sukienników – brak dojazdu. Z dwóch stron nieruchomości przylega do terenu inwestycyjnego zabudowanego budynkiem byłego szpitala, obecnie obiekt wielofunkcyjny, z przewagą usług publicznych, z pozostałych stron - do gruntów niezabudowanych i drogi publicznej.

SASIEDZTWO I OTOCZENIE:

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 (W DRODZE) : - wodociąg, - 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. Zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta Chojnice z dnia 14.05.2018 r., nr PP.6730.124.2017 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, szacowana nieruchomość jest przeznaczona pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**.

5. Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - dla ustalenia ceny sprzedaży.
---------------	--

6. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI, W AKTUALNYM STANIE ZAGOSPODAROWANIA, WYNOŚI : 2 550 000 zł SŁOWNIE : DWA MILIONY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT 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 2022 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	10
IV. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
4.1 Analiza rynku	13
4.2 Wnioski, zastrzeżenia i uwagi końcowe	19

Z A Ł A C Z N I K I :

1. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości + załącznik graficzny do decyzji
2. Decyzja o warunkach zabudowy.
3. Mapa sytuacyjno-wysokościowa.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.



I. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1 Zleceniodawca

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie ustnej umowy-zlecenia z dnia 10.03.2022 r. 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 niezabudowanej, stanowiącej działki nr : 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 o łącznej pow. 2.069 m² , zapisaną w KW nr SL 1C/ 00038511/ 4. Nieruchomość położona jest **Chojnicach** przy ul. Wysokiej, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie.

ZAKRES WYCENY :

- opis stanu prawnego i użytkowego nieruchomości
- oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości – poziom cen : marzec 2022 r.

1.4 Cel wyceny

Określenie **wartości rynkowej** prawa własności nieruchomości gruntowej , zapisanej w KW nr SL1C/ 00038511/ 4 – 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. WRU ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

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 UZUPEŁNIAJĄCE :

- 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. Decyzja Burmistrza Miasta Chojnice z dnia 14.05.2018 r., nr **PP.6730.124.2017** o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego .
2. Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości przeprowadzone przez autora niniejszego opracowania w marcu **2022** 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 2022 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 15 marca 2022 r.
- data, na którą określono stan nieruchomości 15 marca 2022 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości 14 marca 2022 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 wyeksponowania 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 2020 – 2021), 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 próbce 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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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:

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

Sprowadzenie 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

2.3 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 rozeznaniem 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.

UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

1. Wycena ma stanowić dla banku uniwersalnego – kredytodawcy, podstawę do określenia wartości zabezpieczenia, o którym mowa w art. 93.1 ustawy Prawo bankowe. W/w artykuł stanowi, iż „w celu zabezpieczenia wierzytelności, które wynikają z czynności bankowych, bank może zażądać zabezpieczenia przewidzianego w Kodeksie cywilnym i prawie wekslowym oraz zwyczajami przyjętymi w obrocie krajowym i zagranicznym”
2. Zgodnie z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece : „W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem na mocy którego, wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości”.
3. Zgodnie z art. 244 § 1 ustawy Kodeks cywilny, hipoteka stanowi ograniczone prawo rzeczowe. Artykuł 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż : „określenia wartości nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi „.

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 **15.03.2022 r.**

3.1.1 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

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 : Przedsiębiorstwo Budowlane GÓRSKI Spółka z o.o. Spółka Kom.-Akcyjna, 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	
	1384/67	Ul. Wysoka	Tereny niezab	Bi	0,0025	0,0025	SL1C/00038511/4
	1384/68	Ul. Sukienników	Tereny niezab	Bi	0,1903	0,1903	SL1C/00038511/4
	1384/75	Ul. Wysoka	Tereny niezab	Bi	0,0021	0,0021	SL1C/00038511/4
	1384/76	Ul. Wysoka	Tereny niezab	Bi	0,0120	0,0120	SL1C/00038511/4
RAZEM					0,2069	0,2069	

Zapisy zawarte w KW nr SL1C/ 00038511/ 4 są zgodne z zapisami w Ewidencji Gruntów. Powyższe ustalono na podstawie wypisu z rejestru gruntów, który stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

3.1.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI – KW NR SL 1C / 00038511/ 4

TYP KSIĘGI : NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

położenie Chojnice, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie

działka nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 - obręb 220201_1, 0001 CHOJNICE

sposób korzystania BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY

obszar 0,2069 ha

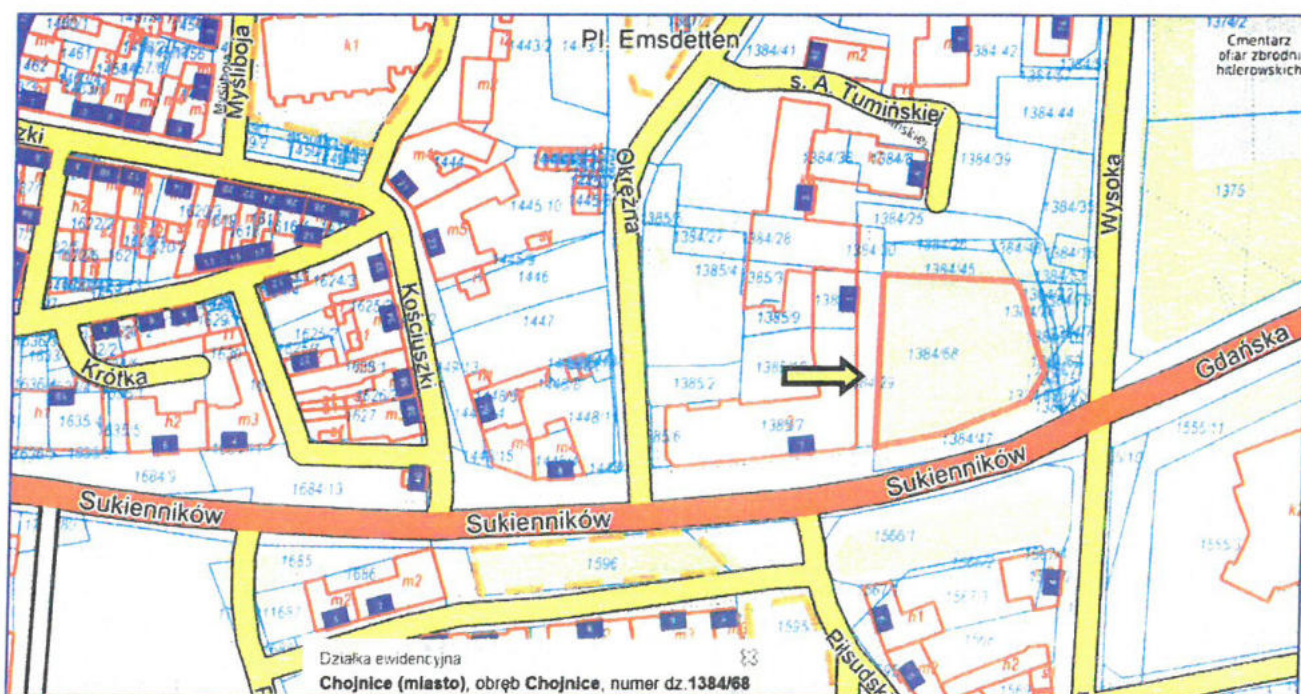
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ – BRAK WPISÓW

DZIAŁ II K.W. : WŁASNOŚĆ

właściciel – udział 1/1 : PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE GÓRSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA

3.2.2 OPIS SZCZEGÓŁOWY GRUNTU

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



Nieruchomość składa się z 4 działek ewidencyjnych, nie jest zabudowana, porośnięta trawą, krzewami i drzewami, nie ogrodzona. Nieruchomość położona jest w strefie centralnej, w odległości ok. 300 m od centrum miasta (Starego Rynku), przy skrzyżowaniu ulic: Wysoka - Sukienników (główna droga wyjazdowa z miasta w kierunku Gdańska, część drogi krajowej nr 22), na terenie intensywnej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z utwardzonej drogi – ul. Wysokiej. Od strony ul. Sukienników – brak dojazdu. Z dwóch stron nieruchomość przylega do terenu inwestycyjnego zabudowanego budynkiem byłego szpitala, obecnie obiekt wielofunkcyjny, z przewagą usług publicznych, z pozostałych stron - do gruntów niezabudowanych i drogi publicznej.

12

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 mieście 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 lasek 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 LOKALNEGO

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),

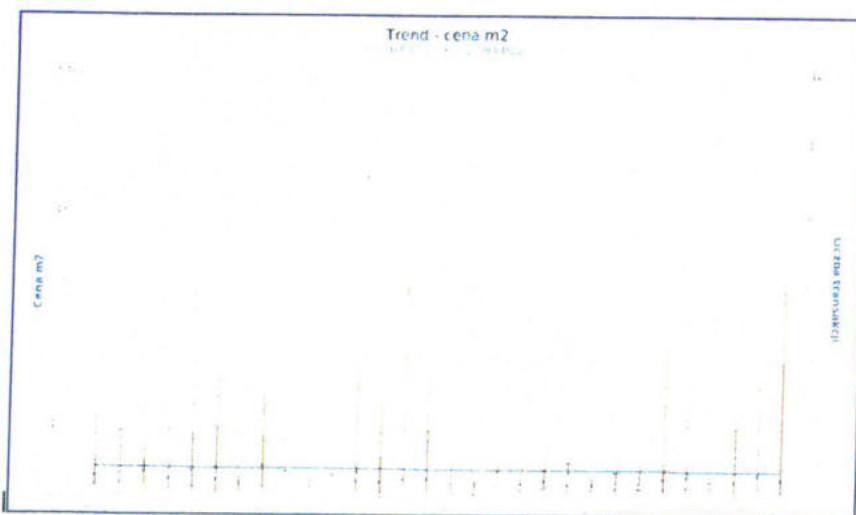
Obszar rynku : Dotyczy miast powiatowych położonych w woj. pomorskim tworzących jednorodny rynek nieruchomości. Są to miejscowości o zbliżonej strukturze zagospodarowania, podobnych warunkach klimatycznych, środowiskowych oraz o podobnym stopniu atrakcyjności, (miasto Chojnice liczy 40.000 mieszkańców, 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 2019-2020. 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.

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.

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 jak 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 2022 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 nieruchomość o najwyższych walorach (C_1) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach C_g danej cechy. Różnicę ($C_1 - C_g$) danej cechy dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100 %.

Wagę cech nieruchomości określono metodą przedstawioną powyżej wg wzoru:

$$W_i = \frac{C_1 - C_g}{\Delta C} * 100\% \quad \text{gdzie:}$$

W_i – waga danej cechy,

C_1 – cena jednostka nieruchomości o najlepszej cesze,

C_g – cena jednostka nieruchomości o najgorszej cesze,

OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

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

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

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

Lp.	Rodzaj cechy	$W_i = \frac{C_l - C_g}{\Delta C} \cdot 100\%$	W _i skorygowane
1	LOKALIZACJA DZIAŁKI	100,0 %	30,9 %
2	SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE	61,6 %	19,0 %
3	DOSTĘP DO URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	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. SĄSIEDZTWO 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 działki nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 o łącznej powierzchni **2.069 m²** - położonej w Chojnicach przy ul. Wysoka / Sukienników, 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	Średnio Atrakcyjna	Atrakcyjna
2. Otoczenie	ATRAKCYJNE	Atrakcyjne	Średnio Atrakcyjne	Atrakcyjne
3. Uzbrojenie nieruchomości	PEŁNE	Pełne	Pełne	Pełne
4. Wielkość działki	ŚREDNIA	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	+ 102,96	0
2. Otoczenie	19,0	126,61	0	+ 63,30	0
3. Uzbrojenie nieruchomości	25,3	168,59	0	0	0
4. Wielkość działki	12,4	82,63	0	0	0
5. Dojazd do nieruchomości	12,4	82,63	0	0	0
SUMA	100,0	666,37	0	+ 166,26	0

Wartości cząstkowe : 1/ $W_{X-A} = 1.305,88 + - 0,00 = 1.305,88 \text{ zł}$

2/ $W_{X-B} = 1.066,92 + 166,26 = 1.233,18 \text{ zł}$

3/ $W_{X-C} = 1.155,20 + - 0,00 = 1.155,20 \text{ zł}$

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

$$C_o = (1.305,88 + 1.233,18 + 1.155,20) : 3 = \boxed{1.231,42 \text{ zł} / 1\text{m}^2}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działki nr 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76 o łącznej powierzchni **2.069 m²**, wg cen netto - bez podatku VAT, wynosi :

$$W_g = 1.231,42 \text{ zł} \times 2.069 \text{ m}^2 = \mathbf{2\,547\,808 \text{ zł}}$$

Przyjęto wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej – wg cen netto, w wysokości :

$$\boxed{W_g = 2\,550\,000 \text{ zł}}$$

SŁOWNIE : DWA MILIONY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH

× 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 2022 r.



ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE

1. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości + załącznik graficzny do decyzji
2. Decyzja o warunkach zabudowy.
3. Mapa sytuacyjno-wysokościowa.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.



GN. 6831.20.2018

DECYZJA

Na podstawie art. 93 ust.1, art. 96 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), § 9, 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.), z urzędu,

z a t w i e r d z a m

projekt podziału nieruchomości, stanowiący załącznik do niniejszej decyzji, położonych w Chojnicach, oznaczonych w ewidencji gruntów m. Chojnice jako działki nr 1384/46 o powierzchni 0,1928 ha, oraz nr 1384/49 o powierzchni 0,0141 ha, zapisanych w księdze wieczystej SL1C/000038511/4 Sądu Rejonowego w Chojnicach, będące własnością Przedsiębiorstwa Budowlanego Górski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna. W wyniku podziału powstaną działki gruntu: 1384/67 o powierzchni 0,0025ha, 1384/68 o powierzchni 0,1903ha, 1384/75 o powierzchni 0,0021ha i 1384/76 o powierzchni 0,0120ha.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 6 kwietnia 2018 roku zawiadomiono Przedsiębiorstwo Budowlane Górski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna o wszczęciu postępowania administracyjnego ws. podziału nieruchomości stanowiących działki numer 1384/46 oraz 1384/49.

Postanowieniem z 20 kwietnia 2018 roku pozytywnie zaopiniowany wstępny projekt podziału. Niniejszy podział jest zgodny z przepisami odrębnymi. Opracowany przez uprawnionego geodetę projekt podziału odpowiada wymogom formalnym, uwzględnia wskazania zawarte we wstępnym projekcie podziału. W jego wyniku utworzono cztery działki.

Przedstawiony zatem przez geodetę projekt podziału nieruchomości jest zgodny z ustaleniami w/w planu miejscowego. Należało zatem orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania za moim pośrednictwem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Otrzymują:

- ① Przedsiębiorstwo Budowlane Górski spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna,
ul. Wita Stwosza 31a/31, 80-312 Gdańsk
2. a/a.

AB



mgr inż. Jacek Budziszewski
Dyrektor Wydziału

Zgodne z oryginałem
Andrzej Budziszewski
RZECZNIK ZA MAJĄTKOWY

MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU

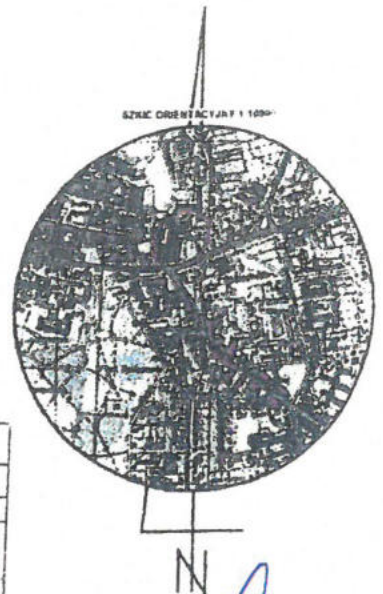
skala: 1:250

ID.6640.868.2018
k.m. 6.206.17.18.13

Woj. Pomorskie, powiat: chojnicki gmina Chojnice, miasto Chojnice
ul. Plac Niepodległości, Wysoka
działka 1384/46 pow. 0,1928 ha, KW SLIC/00038511/4
działka 1384/49 pow. 0,0141 ha, KW SLIC/00038511/4
wł. Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
Spółka Komandytowo Akcyjna

WYKAZ ZMIAN

stan dotychczasowy			stan nowy		
działka	rodzaj użytku		działka	rodzaj użytku	
1384/46 pow. 0,1928 ha	Bp - 0,1928 ha		1384-67 pow. 0,0025 ha	Bp - 0,0025 ha	
			1384-68 0,1903 ha	Bp - 0,1903 ha	
1384/49 pow. 0,0141 ha	Bp - 0,0141 ha		1384-75 0,0021 ha	Bp - 0,0021 ha	
			1384-76 0,0120 ha	Bp - 0,0120 ha	
0,2069 ha	0,2069 ha		0,2069 ha	0,2069 ha	



Powiadacza się, że niniejszy dokument został sporządzony w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera opis techniczny wpisany do ewidencji map państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: **Starosta Chojnicki**

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - numer techniczny: **P.2202.2018.Km**

Data wpisania opisu technicznego do ewidencji map państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: **06.07.2018**

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: *[Signature]*

inż. Joanna Czarnowska
Kierownik
Państwowego Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Wydziale Geodezji

1384/46

1384/46

155.50

z up. BURMISTRZA
m. i n. Jacek Kozłowski
Dyrektor Miejskiego Urzędu

dotyczy do decyzji o udzieleniu
sk. 6.206.17.18.13
AM. 07.2018

Zgodne z oryginałem
Andrzej Przybylski
RZĘDZĄCY MAJĄTKOWY

Jerzy Zieliński
geodeta urocznik
89-600 Chojnice, ul. 31 Stycznia 7
świadczenia nr 8424 Min. G.P. - Bud.
KP/555-117-60-16
tel. 605-622-876

22.06.2018

Województwo: pomorskie
Powiat: chojnicki
Jednostka ewidencyjna: 220201_1, Chojnice - M
Obręb ewidencyjny: 0001, Chojnice

STAROSTA CHOJNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

126-272

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 11-03-2022 13:09:03

Nr jednostki rejestrowej: G5724

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE GÓRSKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA siedziba: ul. Wita Stwosza 31A/31, 80-312 Gdańsk-Oliwa

Działki ewidencyjne: 4

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1384/67 220201_1.0001.1384/67		0.0025	Bp	0.0025	SL1C/00038511/4
1384/68 220201_1.0001.1384/68		0.1903	Bp	0.1903	SL1C/00038511/4
1384/75 220201_1.0001.1384/75		0.0021	Bp	0.0021	SL1C/00038511/4
1384/76 220201_1.0001.1384/76		0.0120	Bp	0.0120	SL1C/00038511/4

Razem powierzchnia działek [ha]:

0.2069

ha

Słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Justyna Hoppe



11-03-2022

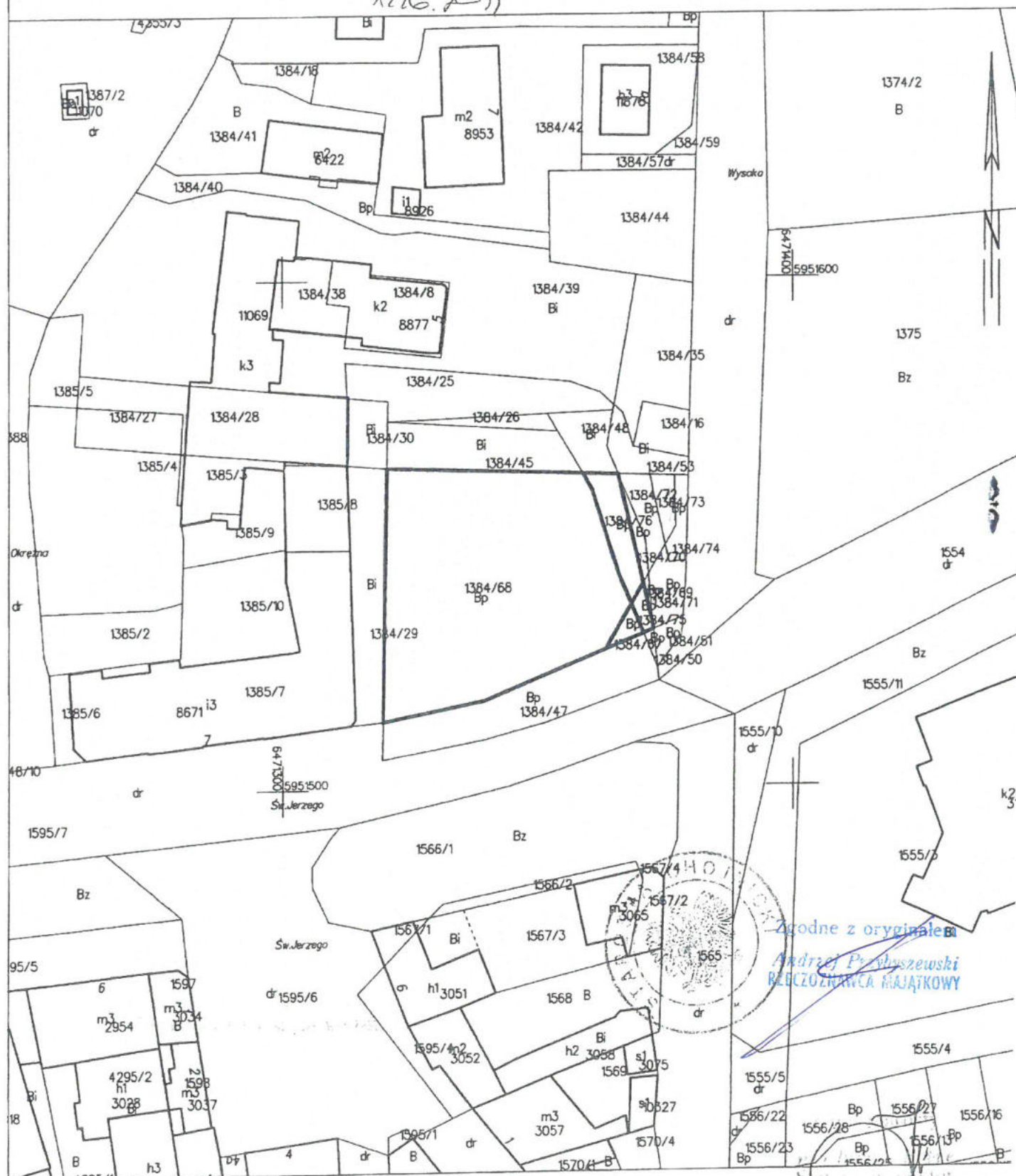
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Zgodne z oryginałem
Andrzej Przybyszewski
RZECZNIK MAJĄTKOWY

Działko: 1384/67, 1384/68, 1384/75, 1384/76

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Chojnice dn. 2022-03-11
Sporządził(a) wyrys: Justyna Hoppe

Chojnice, 14 maja 2018 r..

DECYZJA Nr PP.6730.124.2017 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017, poz. 1073) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.11.2017 r. Przedsiębiorstwa Budowlanego GÓRSKI Sp. z o.o., w imieniu którego jako pełnomocnik występuje „DEXBUD” Sp. z o.o., ul. Jaśkowa Dolina 40/1b, 80-246 Gdańsk,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017, poz. 1073) oraz analizy wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

ustalam na rzecz

Przedsiębiorstwa Budowlanego
Górski Sp. z o.o. sp.k.
ul. Wita Stwosza 31A/31, 80-312 Gdańsk

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu** na działkach nr 1384/46, nr 1384/49, nr 1384/52, nr 1384/54 i nr 1384/55 wraz z **dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną** na działkach nr 1384/25, nr 1384/26, nr 1384/29, nr 1384/30, nr 1384/45, nr 1384/47, nr 1384/48, nr 1384/50, nr 1384/51, nr 1384/52, nr 1384/53, nr 1384/54 i nr 1384/55 położonych przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkalna.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) rodzaj inwestycji: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną;
 - b) linia zabudowy:
maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy według załącznika graficznego oraz w odległości min. 8m od krawędzi jezdni ul. Wysokiej;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:
max 80 % powierzchni działki;
 - d) szerokość elewacji frontowej:
max 50,0m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
max 16,0m,
 - f) geometria dachu:
dach mansardowy pozorny: dolna połać dachu o nachyleniu do 60° oraz w miejsce górnej połaci dach płaski do 12°,
 - g) miejsca parkingowe:
ustala się min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny.
 - 2) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:
 - a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi,
 - b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
 - c) stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469) o odpadach (Dz. U. z 2017 r., poz. 1289)

Zgodne z oryginałem

Andrzej Przybylski
RZECZNIK MAJĄTKOWY

3) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Chojnice;
- na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chojnice i ustalił, że w/w przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;

4) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej ul. Wysokiej-istniejącym zjazdem przez działkę nr 1384/44 i nr 1384/39,
- b) zaopatrzenie w media:
 - energia elektryczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - sieć wodociągowa – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - kanalizacja – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki,
 - odpady komunalne – zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

- a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;
- c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE:

Dnia 03.11.2017 r. Przedsiębiorstwo Budowlane GÓRSKI Sp. z o.o. sp.k. ul. Wita Stwosza 31A/31, 80-312 Gdańsk, zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z hałami garażowymi z zagospodarowaniem terenu z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

Wskazana powyżej działka usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017, poz. 1073).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.), obejmuje działki zabudowane w promieniu ok 150m

Analiza wykazała, że na działkach sąsiednich usytuowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz wielorodzinna z przynależną zabudową gospodarczą i garażową, usługową i handlową. Budynki mieszkalne posiadają max 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i dachy mansardowe, dwuspadowe,

Zgodnie z oryginałem
 Andrzej Przybyszewski
 RZECZNIK MAJĄTKOWY

czterospadowe oraz dachy płaskie. Średni wskaźnik zabudowy wynosi ok. 58,4 % ale na terenie analizowanym są działki których wskaźnik zabudowy wynosi 99 % dlatego zgodnie z wnioskiem inwestora dopuszcza się 80 % powierzchni zabudowy dla działek inwestora. Szerokość elewacji budynków mieszkalnych wynosi od 7m do 55m. Dostęp do drogi publicznej ustala się od ulicy Wysokiej przez działkę nr 1384/44 i nr 1384/39. Inwestycja kontynuuje funkcję oraz parametry zabudowy jak: szerokość elewacji frontowej, wysokość i geometrię dachu.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W zakresie parametrów zamierzenie kontynuuje funkcję, parametry oraz cechy zagospodarowania terenu. Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze oraz decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez mgr Waldemara Gregusa.

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073) są spełnione.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Miasta Chojnice jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chojnice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- załącznik Nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.
- załącznik Nr 3 – załącznik graficzny do wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu



Z-ca BURMISTRZA

mgr Edward Pietrzyk

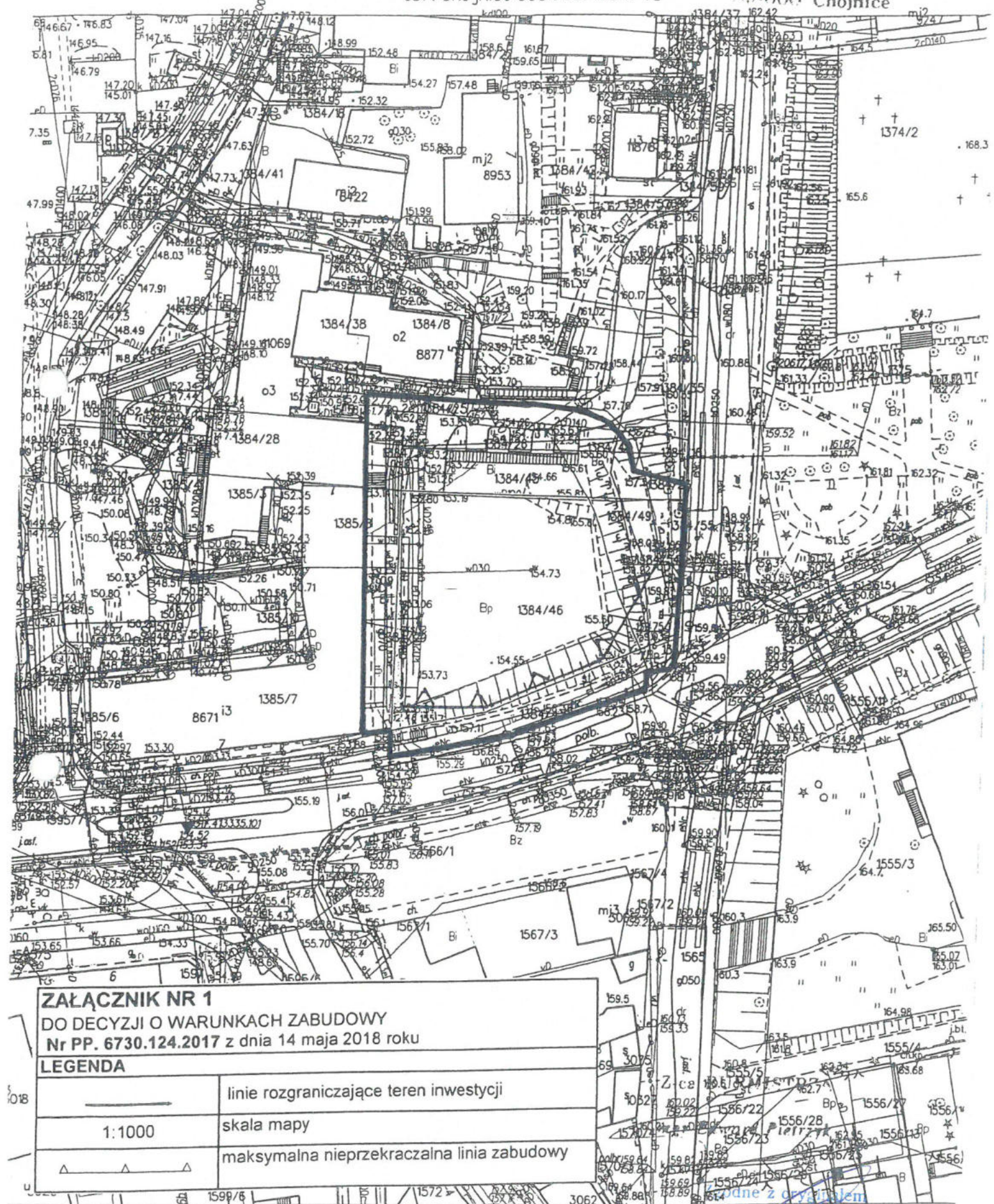
Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o., s.k. na adres pełnomocnika: „DEXBUD” Sp. z o.o., ul. Jaśkowa Dolina 40/1b, 80-246 Gdańsk
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., ul. Bankowa 13, Chojnice (dz. nr 1385/5)
3. Diecezja Pelplińska, ul. ks. Biskupa Dominika 11, 83-130 Pelplin (dz. nr 1384/38, 1384/8)
4. Gmina Miejska Chojnice, Stary Rynek 1, Chojnice (GN)
5. Starosta Chojnicki, ul. 31 Stycznia 56, Chojnice (dz. nr 1384/50, 1384/51)
6. a/a PP

Zgodne z oryginałem
Andrzej Prętyczewski
RZECZNIK MAJĄTKOWY

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
obr. Chojnice 0001: dz. 1384/46

BURMISTRZ MIASTA
CHOJNICE
Stary Rynek 1
89-600 Chojnice



mt3

mj3

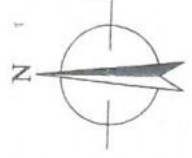
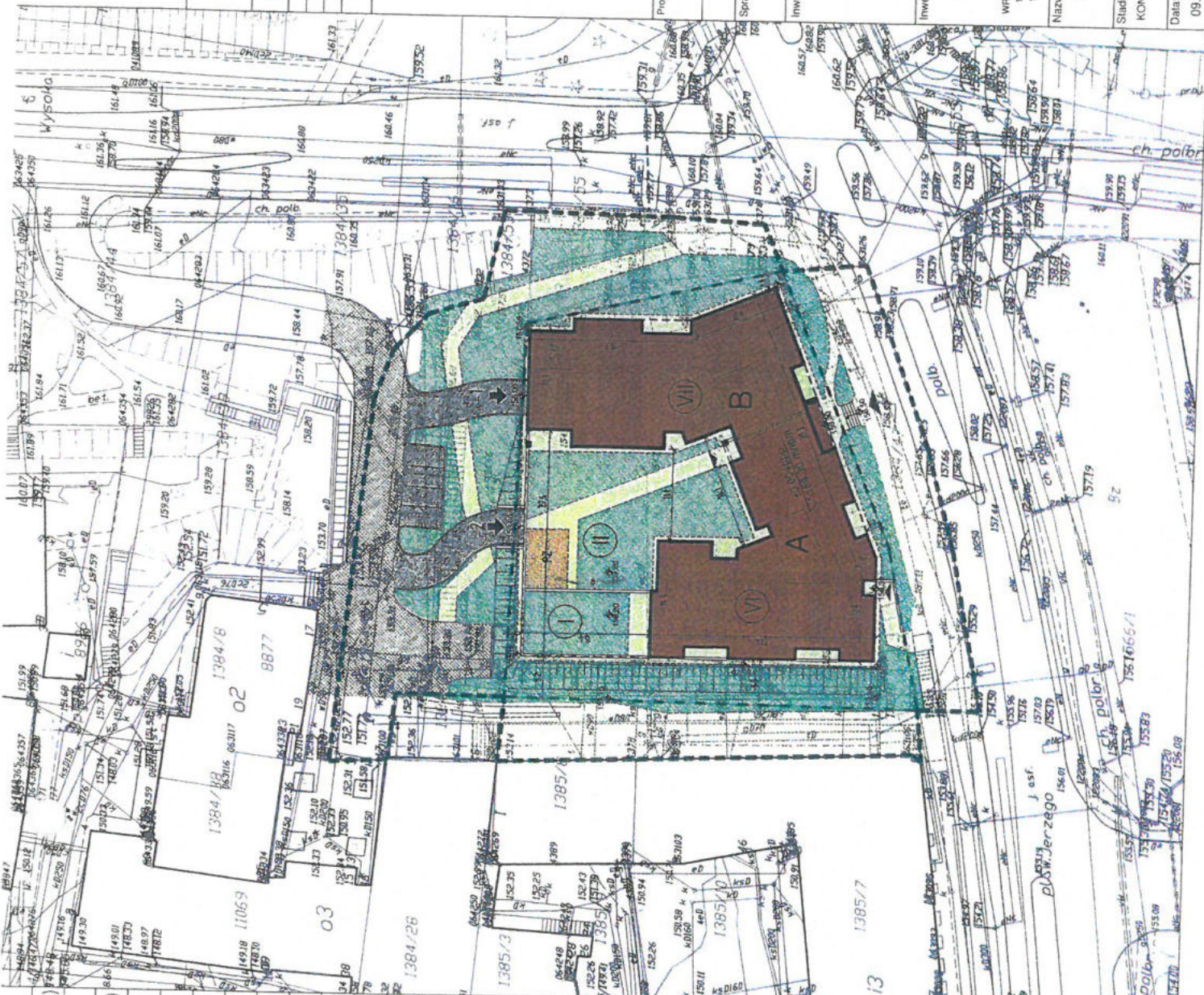
Andrzej Prądziszewski
RZECZNIK MAJĄTKOWY

LIJADWIN I I ZAGOS.

	TEREN INWESTYCJI (ZAKRES WNIOSKU O W.Z.)
	TEREN POD BUDOWĘ BUDYNKU
	PROJ. BUDYNEK (CZĘŚĆ MIESZKALNA)
	PROJ. BUDYNEK (CZĘŚĆ GARAZOWA)
	PROJEKTOWANE SKARPY
	PROJEKTOWANE RZĘDNE TERENU
	WEJŚCIA DO BUDYNKU
	WJAZDY DO GARAŻY
	SCHODY TERENOWE
	MURKI TERENOWE
	PZ
	SM
	POM. NA OPADY (KOND. 1)
	OBRZEŻE CHODNIKOWE
	KRAWIEŻNIK DROGOWY

NAWIERZCHNIE

	NAWIERZCHNIA BRUKOWA
	DRÓG MIEJSTOWYCH
	POWIERZCHNIE BIOL. CZYNNE
	TRAWY, TERENY REKREACYJNE
	NAWIERZCHNIA BRUKOWA
	CHODNIKI
	NAWIERZCHNIA MIESZANA
	PLAC JAZD, PLAC REKREACYJNY



Wszystkie prawa zastrzeżone. Niepozwolenie na kopiowanie w zakresie urbanistycznym, architektonicznym, inżynierskim i rozważań technicznych podlega. Celem praw autorskich - C.K.P. DEXBUD Sp. z o.o.

REWIZJE

Nr Opis Data



Centrum Konsultingowo-Projektowe
"DEXBUD" Sp. z o.o.
ul. Jaskowa Dolina 40/1b
80-246 Gdańsk
tel. (058) 247 40 50
e-mail: c.k.p.dexbud@dexbud.com.pl



www.dexbud.com.pl

Projektował:
mgr inż. arch. Krzysztof Walko
PO/KK/298/2009

Sprawdził:

Inwestor:



P.B. GÓRSKI Sp. z o.o. S.k.
ul. Wita Stwosza 31A/31
80-312 Gdańsk

Inwestycja:

BUDYNEK MIESZKALNY
WIELODRODZINNY, CHOJNICE
DZ. NR 1384/46, 1384/49
WRAZ Z DOJAZDAMI I DOJAZDAMI NA DZ. GOSPODARSTWA NR
1384/25, 1384/26, 1384/28, 1384/45, 1384/47, 1384/48,
1384/50, 1384/51, 1384/52, 1384/53, 1384/54, 1384/55,

Nazwa Rysunku:

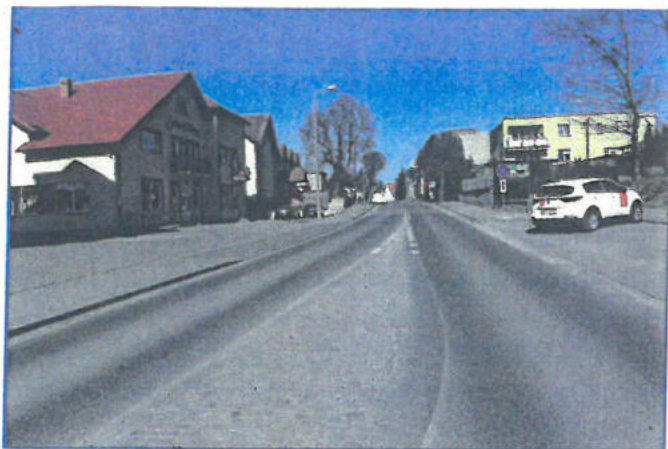
ZAGOSPODAROWANIE
TERENU

Stadium:
KONCEPCJA URBANISTYCZNO -
ARCHITEKTONICZNA

Nr rysunku:
1.
Data:
09.2017
Skala:
1:500

Zgodne z oryginałem
Andrzej Przybylski
RZECZNIK MAJĄTKOWY

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DROGA DOJAZDOWA - UL. WYSOKA



DROGA DOJAZDOWA - SUKIENNIKÓW



DOJAZD DO NIERUCHOMOŚCI



DOJAZD DO NIERUCHOMOŚCI



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. WYSOKIEJ



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. WYSOKIEJ

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. WYSOKIEJ



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. WYSOKIEJ



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. SUKIENNIKÓW



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. SUKIENNIKÓW



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. SUKIENNIKÓW



WIDOK NIERUCHOMOŚCI OD UL. SUKIENNIKÓW



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1049843997



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 12.05.2021 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 12.05.2021 r. do 11.05.2022 r.

2 Ubezpieczający: GEMINOS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Adres korespondencyjny: RZEPAKOWA 2 m. 27, 89-600 CHOJNICE
E-mail: profit.andrzej@wp.pl

Telefon: +48605951422

REGON: 383838775

3 Ubezpieczony: GEMINOS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Adres siedziby: DŁUGIE OGRODY 18 m. 99, 80-765 GDAŃSK
E-mail: profit.andrzej@wp.pl

Telefon: +48605951422

REGON: 383838775

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

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

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 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

Składka łączna: 220,00 PLN

5		Jednorazowo
	Kwota w PLN	220,00
	Termin płatności	21.05.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

09 1240 6960 3014 0110 2937 9142
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1049843997

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

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. 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.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do

umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

Zgodne z oryginałem
Andrzej Przybylski
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

1049843997/pc:100000334652058/BE20 PIN: 6931



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

ubezpieczeń.

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą 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.

Potwierdzam dane kontaktowe

GEMINOS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: profit.andrzej@wp.pl
Telefon: +48605951422

Data wystawienia dokumentu: 07.05.2021 r.

Data zawarcia umowy: 07.05.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Andrzej Przybyszewski

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

GEMINOS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Ubezpieczający

Prezes Zarządu

Andrzej Przybyszewski

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agenci Ubezpieczeniowy

Małgorzata Barańska

tel. 501 544 231

małgorzata.barańska@agentpzu.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

