

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

WŁADYSŁAW GÓRKA

Siedziba: 71- 450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2; tel. 91 45 41 956; e-mail: gorka@smars.pl

CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANEJ
OZNACZONEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMEREM DZIAŁKI 186/2 W OBRĘBIE
0014 WARSZÓW, ZLOKALIZOWANEJ PRZY ULICY FIŃSKIEJ 7 W ŚWINOUJŚCIU**



Opracowanie sporządził:
WŁADYSŁAW GÓRKA
Numer uprawnień **418**



Szczecin, 12 maja 2020 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości: województwo: zachodniopomorskie, miejscowość: Świnoujście, ul. Fińska, dz. ewid. nr 186/2, obręb ewidencyjny: Warszów 14	
Określenie i opis przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym zabudowana, zlokalizowana w Świnoujściu przy ulicy Fińskiej 7, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2 o powierzchni 20 588 m², w obrębie Warszów 14. Nieruchomość zabudowana budynkami biurowo – socjalnymi, magazynowymi i warsztatowymi, których łączna powierzchnia wynosi: 1399,30 m². W skład działki wchodzi ponadto: nabrzeże portowe, utwardzone drogi i place składowe oraz torowiska dla suwnicy i dźwigu. Infrastrukturę techniczną stanowi instalacja wodno-kanalizacyjna, elektryczna, telefoniczna. Teren w całości ogrodzony. Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością nietypową, specyficzną, rzadkim dobrem o strategicznym z punktu widzenia gospodarki położeniu i wykorzystaniu, o bardzo ograniczonym obrocie rynkowym, z uwagi na położenie geograficzne i szczegółowe, uwarunkowania lokalizacyjne, dużą powierzchnię, z własnym funkcjonującym nabrzeżem portowym. Pod działką projektowana jest budowa podziemnego tunelu drogowego pod rzeką Świną, łączącego wyspy Uznam i Wolin.
Stan prawny:	Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1W/00014627/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z zaświadczeniem Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 28 kwietnia 2020 r. teren nieruchomości w obrębie geodezyjnym 0014 Warszów, działki oznaczonej numerem 186/2 (przy ul. Fińskiej 7) objęty jest postanowieniami Uchwały Nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego. Według projektu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie granicy portu morskiego w Świnoujściu, przedmiotowa nieruchomość ma się znaleźć w obszarze portu morskiego. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Fińskiej, oznaczonej na tym odcinku w ewidencji gruntów numerem działki 143.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej oraz wartości odtworzeniowej nabrzeża portowego, według stanu na dzień wyceny.
Cel wyceny:	Określenie wartości nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej w celu sprzedaży przez syndyka w drodze przetargowej.
Metodologia wyceny:	Do wyceny nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, natomiast do wyceny odtworzeniowej nabrzeża, wykorzystano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę szczegółową, z uwagi na specyfikę użytkową i konstrukcyjną budowli, a przede wszystkim brak obrotu rynkowego podobnymi nieruchomościami.
Data określenia wartości:	12 maja 2020 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości:	6 maja 2020 r.
Oszacowana wartość:	22 047 000 zł (słownie złotych: dwadzieścia dwa miliony czterdzieści siedem tysięcy)
Opracował:	Władysław Górka rzeczoznawca majątkowy numer uprawnień 418

SPIS TREŚCI

I. DANE WYJŚCIOWE.....	3
1. Podstawy formalne wyceny.....	3
1.1. Zleceniodawca	3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.3. Cel wyceny.....	3
1.4. Daty istotne w procesie wyceny	3
2. Podstawy prawne wyceny.....	3
3. Podstawy merytoryczne.....	3
3.1. Przepisy uzupełniające	3
3.2. Źródła informacji.....	3
3.3. Materiały pomocnicze	3
II. STAN NIERUCHOMOŚCI.....	4
1. Stan prawny nieruchomości.....	4
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.....	7
3. Uwarunkowania planistyczne	7
4. Opis techniczno – użytkowy	8
4.1. Lokalizacja ogólna.....	8
4.2. Opis działki.....	9
4.3. Opis budynków i budowli.....	9
III. PROCEDURA SZACOWANIA.....	11
1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	11
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem.....	11
2.1. Przesłanki wyboru metody i techniki.....	11
2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny.....	12
IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA	13
1. Określenie wartości nieruchomości.....	13
1.1. Analiza i charakterystyka rynku	13
1.2. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych	14
1.3. Określenie cech rynkowych oraz ich wag.....	15
1.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości – działki nr 186/2	16
2. Określenie wartości odtworzeniowej nabrzeża.....	16
2.1. Nabrzeże Północne	16
2.2. Nabrzeże Boczne.....	17
2.3. Nabrzeże Czołowe.....	18
2.4. Zestawienie wartości nabrzeży.....	19
V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	19
VI. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW	20
VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	20
ZAŁĄCZNIKI	20

I. DANE WYJŚCIOWE

1. Podstawy formalne wyceny

1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy Upadłości, Energopol - Szczecin Sp. z o.o. w upadłości, ul. Św. Floriana 9/13, 70-646 Szczecin, NIP: 8520500598. Podstawą zlecenia jest umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą operatu szacunkowego – rzeczoznawcą majątkowym Władysławem Górką, posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości numer 418.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym zabudowana zlokalizowana w Świnoujściu przy ulicy Fińskiej 7, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2 o powierzchni 20 588 m², w obrębie Warszów 14.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej oraz wartości odtworzeniowej nabrzeża portowego, według stanu na dzień wyceny.

1.4. Cel wyceny

Określenie wartości nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej w celu sprzedaży przez syndyka w drodze przetargowej.

1.5. Daty istotne w procesie wyceny

<i>Data sporządzenia wyceny:</i>	12 maja 2020 r.
<i>Data określenia wartości przedmiotu wyceny:</i>	12 maja 2020 r.
<i>Data uwzględnienia stan przedmiotu wyceny:</i>	6 maja 2020 r.
<i>Data dokonania oględzin nieruchomości:</i>	6 maja 2020 r.

2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 1209 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. 2019 r., poz. 2250).

3. Podstawy merytoryczne

3.1. Przepisy uzupełniające

- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 2204).
- ✓ Krajowe standardy wyceny podstawowe (KSWP), krajowe standardy wyceny specjalistyczne (KWSW), noty interpretacyjne i tymczasowe noty interpretacyjne - zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska - uchwała Rady Krajowej PFSRM, z dnia 1 czerwca 2015 r.

3.2. Źródła informacji

- ❑ Księga wieczysta nr SZ1W/00014627/7 udostępniona w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl).
- ❑ Zaświadczenie o uwarunkowaniach planistycznych z dnia 28.04.2020 r.
- ❑ Projekt Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie granicy portu morskiego w Świnoujściu z dnia 25.07.2019 r.
- ❑ Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 21.04.2020 r.
- ❑ Wypis z rejestru budynków z dnia 21.04.2020 r.
- ❑ Wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
- ❑ Wyrys z mapy zasadniczej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
- ❑ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 6.05.2020 r.
- ❑ Dane mapowe i katastralne udostępnione na portalach <http://zcpwz.e-mapa.net/>, <http://swinoujście.giportal.pl/>, <http://bip.um.swinoujście.pl/>.
- ❑ Informacje udzielone przez Zamawiającego.
- ❑ Dane transakcyjne (akty notarialne, rejestry cen i wartości nieruchomości) zgromadzone we właściwych terenowo Starostwach Powiatowych.

3.3. Materiały pomocnicze

- 📖 Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L.: *Zasady określania wartości nieruchomości (metodyczne i prawne)*. Wydaw. EDUCATERRA, Olsztyn 2016 r.
- 📖 Dydenko J. (red.): *Szacowanie nieruchomości – rzeczoznawstwo majątkowe*. LEX A Wolters Kluwer business, Warszawa 2015 r.

- 📖 Dydenko J., Telega T.: *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. Wydaw. LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2016 r.
- 📖 Parzych P., Czaja J.: *Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości*. Wydawnictwo AGH, Kraków 2015 r.
- 📖 Prystupa M.: *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym*. Wydaw. Replika, Zakrzewo 2014 r.
- 📖 Biuletyn cen robót ziemnych i inżynierskich BRZ *Sekocenbud*. I kw. 2020 r.
- 📖 Biuletyn cen robót budowlanych BRB *Sekocenbud*. I kw. 2020 r.
- 📖 Biuletyn cen robót drogowych BRD *Sekocenbud*. I kw. 2020 r.
- 📖 Colliers International: *Polska – Market Insights, Raport roczny 2020 r.*
- 📖 Portale branżowe <http://www.qbusiness.pl/>, http://www.cbre.pl/pl_pl, <http://www.savills.pl/>, <http://www.cushmanwakefield.pl>.

II. STAN NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr SZ1W/00014627/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Dział I księgi wieczystej (oznaczenie nieruchomości):

- Działki ewidencyjne
 - Lp. 1.
 - Numer działki: 186/2
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście.
 - Ulica: Fińska.
 - Sposób korzystania: nieruchomość miejska zabudowana.
- Obszar całej nieruchomości: 2,0588 ha.
- Budynki
 - Lp. 1.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: budynek socjalno-magazynowy o kub. 2119 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 2.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: magazyn gazów tech. o kub. 112 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 3.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: budynek warsztatowy o kub. 521,3 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 4.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: magazyn cementu o kub. 2154 m³
 - Odrębność: tak
 - Lp. 5.
 - Położenie: miejscowość: Świnoujście
 - Nazwa ulicy: Fińska
 - Przeznaczenie budynku: budynek biurowy o kub. 2119 m³
 - Odrębność: tak

Dział I księgi wieczystej (spis praw związanych z własnością):

Wzmianki

1. 1. REP.C. /NOTA/716072/19 - 2019-08-23, 13:24:27
2. Dz. Kw./SZ1W / 5912 / 19 / 1 - 2019-07-01, 12:05:07 - wykreślenie służebności gruntowej.

- Lp. 1.
 - Numer prawa: 1
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

- Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
- Treść prawa: Na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki 186/2 ustanowiona jest odpłatna, na okres 10 lat służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu poprzez działkę nr 8/1 wpisaną w KW 22944, pasem gruntu zaznaczonym kolorem czerwonym na planie sytuacyjnym, wysokościowym, stanowiącym załącznik do umowy przeniesienia oraz umowy ustanowienia służebności z dnia 16 marca 2009 r. Rep. A nr 2950/09 przy KW 44679 karta akt 25 i 28
- Lp. 2.
 - Numer prawa: 2
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej
 - Treść prawa: Na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego bądź właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer 186/2 objętej księgą wieczystą kw numer SZ1W/00014627/7 na czas nieoznaczony służebność gruntowa (drogi koniecznej), polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu numer 8/1, przy czym obszar wykonywania służebności wynosi 1.320 m² i jest oznaczony kolorem czerwonym na załączniku mapowym, karta 681 akt KW SZ1W/00014627/7, tj. po obrysie istniejącej jezdni na dzień 18.10.2018 r.
 - Księga powiązana (nieruchomość obciążona): SZ1W/00014627/7
- Prawo użytkowania wieczystego
 - Okres użytkowania: 2093-04-27
 - Sposób korzystania: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Dział II księgi wieczystej (własność):

- Właściciele
- Lp. 1.
 - Lista wskazań udziałów w prawie: wielkość udziału: 1/1
 - Jednostka samorządu terytorialnego: Miasto Świnoujście
- Użytkownicy wieczysti
- Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
- Lp. 1.
 - Lista wskazań udziałów w prawie: wielkość udziału: 1/1
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: "Energopol-Szczecin" Spółka Akcyjna, siedziba: Szczecin

Dział III księgi wieczystej (prawa, roszczenia i ograniczenia):

- Lp. 1.
 - Numer wpisu: 1
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj wpisu: inny wpis
 - Treść wpisu: prawo pierwokupu działki nr 186/2 na podstawie art. 4 ust.1 Ustawy o portach i przystaniach morskich wpis prawa pierwokupu przeniesiono do KW 44679
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście
- Lp. 2.
 - Numer wpisu: 2
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością
 - Treść wpisu: na działce 186/2 o pow. 2,0588 ha ustanowiona jest odpłatna na czas nieokreślony, na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego działki 189/1 i 189/2 o łącznym obszarze 0,9667 ha służebność gruntowa, polegająca na prawie ułożenia, eksploatacji, dokonywania kontroli, przeglądu, konserwacji i modernizacji, usuwania awarii, a także wymianie linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych. wpis prawa pierwokupu przeniesiono do KW 44679
 - Wskazanie innej nieruchomości: Numer księgi: /00009335/
- Lp. 3.
 - Numer wpisu: 3
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj wpisu: ostrzeżenie
 - Treść wpisu: z nieruchomości została wszczęta egzekucja z wniosku wierzyciela powszechny zakład ubezpieczeń Spółka Akcyjna w Warszawie w sprawie GKM 3/20

- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, siedziba: Warszawa, KRS: 0000009831

Dział IV księgi wieczystej (hipoteka):

- Lp. 1.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 11
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
 - Suma (słownie), waluta: 30000000,00 (trzydzieści milionów) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność/stosunek prawny): zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych banku, wynikających z tytułu gwarancji bankowej należytego wykonania umowy i właściwego usunięcia wad i usterek, wraz z odsetkami, opłatami i prowizjami, kosztami postępowania i innymi należnościami, umowa o udzielenie gwarancji nr 4617- 06737 z dnia 27 grudnia 2017 roku
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Gospodarstwa Krajowego, siedziba: Warszawa, REGON: 000017319
- Lp. 2.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 12
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna
 - Suma (słownie), waluta: 238558500,00 (dwieście trzydzieści osiem milionów pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność/stosunek prawny): na zabezpieczenie spłaty wierzytelności pieniężnych banku gospodarstwa krajowego z siedzibą w Warszawie, wynikających z tytułu gwarancji bankowych, wraz z odsetkami, opłatami i prowizjami, kosztami postępowania i innymi należnościami, umowa o udzielenie gwarancji nr 4618- 00124 z dnia 12 stycznia 2018 roku
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Gospodarstwa Krajowego, siedziba: Warszawa, REGON: 000017319
- Lp. 3.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 13
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 43447,59 (czterdzieści trzy tysiące czterysta czterdzieści siedem m 59/100) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny (wierzytelność/stosunek prawny): składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, obowiązek ubezpieczenia społecznego wynikający z ustawy
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Szczecinie, siedziba: Warszawa
- Lp. 4.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 14
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa
 - Suma (słownie), waluta: 4150000,00 (cztery miliony sto pięćdziesiąt tysięcy) zł
 - Wierzytelność i stosunek prawny: zapłata, akt notarialny z dnia 2015-11-06 rep a nr 3253/2015 sporządzony przed notariuszem Zdzisławą Czeremchą, postanowienie z dnia 2019-09-16 oraz z dnia 2019-09-03 sygn. akt VI CO 2266/19 wydane przez Sąd Rejonowy Szczecin-centrum w Szczecinie VI wydział egzekucyjny
- Wierzyciel hipoteczny
 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa: Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. z siedzibą w Warszawie, siedziba: Warszawa
- Lp. 5.
 - Numer hipoteki (roszczenia): 15
 - Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość
 - Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

- Suma (słownie), waluta: 1291739,04 (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć 04/100) zł
- Wierzytelność i stosunek prawny: zapłata, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksła SYG.AKT VII GNC 503/19
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, siedziba: Warszawa, REGON: 0000009831

2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

- Województwo: zachodniopomorskie
- Powiat: Świnoujście
- Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
- Obręb ewidencyjny: 326301_1, 0014, Warszów 14
- Miejscowość: Świnoujście

Tabela 1. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
186/2	Ul. Fińska 7	Tereny przemysłowe	Ba	2,0588	2,0588	SZ1W/00014627/7
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2,0588						

3. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z zaświadczeniem Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 28 kwietnia 2020 r. teren nieruchomości w obrębie geodezyjnym 0014 Warszów, działki oznaczonej numerem 186/2 (przy ul. Fińskiej 7) objęty jest postanowieniami Uchwały Nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego. Zgodnie z planem przedmiotowa działka podlega ustaleniom dla terenu elementarnego **TP.V.12**

1) przeznaczenie terenu:

a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,

b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego:

TP.V. - cele funkcji związanych z gospodarką morską, obsługą komunikacji i transportu, składowania i przeładunków, w tym w systemie intermodalnym oraz obsługą rybołówstwa. W szczególności dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych obsługi portu, obiektów i urządzeń służących prowadzeniu przeładunków, urządzeń i obiektów służących obsłudze żeglugi promowej, obiektów i terenów składowych, magazynowych, obiektów produkcyjnych, handlowych i usługowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep, parkingów dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

1) na terenach portów i przystani dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:

- a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
- b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
- c) miejsc obsługi podróżnych i ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
- d) obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
- e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów i urządzeń,
- f) dojazdów i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
- g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;

2) na terenach portowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem;

3) na terenach portowych nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o pojemności od 5 000m³ do 50 000m³ i większych;

4) zabudowa, użytkowanie i zagospodarowanie terenów położonych na przebiegu stałego połączenia komunikacyjnego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, musi uwzględniać wymagania w zakresie bezpieczeństwa zarówno konstrukcji tunelu jak obiektów lokalizowanych na powierzchni terenu.



Rys.1. Oznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

4. Opis techniczno – użytkowy

4.1. Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Świnoujście przy ulicy Fińskiej 7, w obrębie numer 14 Warszów. Działka znajduje się w granicach portu morskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie toru wodnego Szczecin – Świnoujście. Odległość do przeprawy promowej wynosi około 1,5 km, do dworca autobusowego i kolejowego nieco ponad kilometr, natomiast do drogi ekspresowej E-65 niecałe 700 metrów. Teren, na którym leży przedmiotowa nieruchomość przeznaczony jest na cele portowe i usługowe i taka też działalność jest prowadzona w jego bezpośrednim otoczeniu. W kierunku północnym w odległości niecałych 100 metrów znajduje się nowoczesny terminal morski, obsługujący regularne połączenia z Kopenhagą, Malmö i Ystad. W kierunku wschodnim rozciągają się osiedla mieszkaniowe. Od południa działka graniczy z rzeką Świną. W najbliższym sąsiedztwie i pod działką projektowana jest budowa tunelu drogowego pod rzeką Świną, łączącego wyspy Uznam i Wolin. Tunel ma stanowić połączenie drogi ekspresowej S3 z lewobrzeżną częścią Świnoujścia. Od strony zachodniej wlot do tunelu planowany jest w okolicy ulicy Karsiborskiej, a na wschodzie (prawobrzeże) na końcu Trasy Europejskiej E65 przy ul. Fińskiej.

Według projektu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie granicy portu morskiego w Świnoujściu, przedmiotowa nieruchomość ma się znaleźć w obszarze portu morskiego.

Lokalizację nieruchomości ze względu na położenie na terenie o bardzo dużej atrakcyjności inwestycyjnej, w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, a także dogodne skomunikowanie z głównymi drogami regionu (położenie w pobliżu drogi ekspresowej E-65 – droga krajowa) ocenia się jako bardzo korzystną.



Rys. 2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości (<https://polska.e-mapa.net/>)

4.2. Opis działki

Dojazd do nieruchomości z ulicy Fińskiej, drogą asfaltową, dogodny. Wjazd na teren posesji od strony północnej poprzez dwuskrzydłową bramę konstrukcji stalowej. Działka gruntu posiada kształt nieregularny. Teren płaski. Na działce posadowione budynki socjalno-biurowe, magazynowe, warsztatowe, urządzone place, nabrzeża i drogi wewnętrzne. Nieruchomość w całości ogrodzona. Ogrodzenie stanowią dwumetrowe przęsła stalowe na podmurówce betonowej oraz siatka metalowa z ramą z kątownika na podmurówce betonowej. Na terenie nieruchomości prowadzona była działalność przemysłowa w zakresie robót hydrotechnicznych, naprawy maszyn i urządzeń, składowania materiałów budowlanych. Południową część nieruchomości stanowią trzy nabrzeża (Czołowe, Boczne i Północne) służące do przeładunków i cumowania. Działka uzbrojona jest w sieć wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz telefoniczną. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Fińskiej, oznaczonej na tym odcinku w ewidencji gruntów numerem działki 143.

Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością nietypową, specyficzną, rzadkim dobrem o strategicznym z punktu widzenia gospodarki położeniu i wykorzystaniu, o bardzo ograniczonym obrocie rynkowym, z uwagi na położenie geograficzne, szczegółowe uwarunkowania lokalizacyjne, dużą powierzchnię, z własnym funkcjonującym nabrzeżem portowym.

4.3. Opis budynków i budowli

1. Budynek warsztatowo - magazynowy

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny z przyległym garażem, niepodpiwniczony, wzniesiony w latach 70. XX wieku. Powierzchnia zabudowy wynosi 267 m², a użytkowa 240 m². Budynek wybudowany w konstrukcji mieszanej: stalowej obudowanej cegłą i blokami gazobetonowymi. Fundamenty i posadzki betonowe. Ściany z cegły i bloków gazobetonowych. Wrota dwuskrzydłowe drewniane. Stolarka okienna z pustaków szklanych typu luksfer. Dach o konstrukcji stalowej, pokryty eternitem. Budynek wyposażony w instalację elektryczną oraz odgromową.

Stan techniczny budynku określa się jako zadowalający - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku oraz przeprowadzonych remontów i konserwacji.

2. Budynek socjalno - magazynowy

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w latach 70. XX wieku. Powierzchnia zabudowy wynosi 612 m², a użytkowa 563,90 m². Budynek wzniesiony z elementów prefabrykowanych, drewnopochodnych. Fundamenty betonowe, podmurówka ok. 0,5 metra. Posadzki pokryte wykładziną PCV, częściowo – panele podłogowe. W wc, umywalniach i częściowo na korytarzu – terakota. Ściany zewnętrzne z elementów drewnianych, konstrukcji ryglowej, ocieplone wełną mineralną, w 2013 r., z zewnątrz obite blachą trapezową. Ściany wewnętrzne o konstrukcji drewnianej, obłożonej dyktą. W kotłowni i części socjalnej, ściany działowe ceglane. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana oraz płycinowa. Drzwi do kotłowni – stalowe. W pomieszczeniach mokrych panele ściennie oraz kołnierze z glazury, w pozostałych pomieszczeniach ściany malowane. W budynku wydzielono funkcjonalnie dwie części: magazynową (archiwum) oraz biurową. Budynek wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, odgromową, centralnego ogrzewania z własnej kotłowni.

Stan techniczny budynku określa się jako średni - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku. W 2013 roku wymieniono część drzwi wewnętrznych a część odmalowano.

3. Magazyn cementu

Budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony w połowie lat 70. XX wieku w technologii tradycyjnej. Powierzchnia zabudowy wynosi 410 m², użytkowa 415,80 m², a powierzchnia rampy 105,20 m². Fundamenty, ściana fundamentowa oraz posadzki betonowe. Ściany zewnętrzne z bloków gazobetonowych i żużlobetonowych. Stolarka drzwiowa stalowa, dwudzielna (5 sztuk). Stolarka okienna drewniana, pojedyncza. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne. Dach konstrukcji drewnianej, jednospadowy, z podbiciem z płyty paździerzowej, kryty dwukrotnie papą. Przy stropodachu osłonowy pas blachy falistej.

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku określa się jako zadowalający, odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, natomiast pokrycie dachu, zamknięte przegnite, kompletnie zużyte w złym stanie technicznym, grozi zawaleniem- do pilnej wymiany.

4. Portiernia

Budynek ochrony obiektu, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany w połowie lat 70. XX wieku w technologii tradycyjnej. Powierzchnia zabudowy wynosi 15 m², użytkowa 13,10 m². Fundamenty i posadzki betonowe wyłożone panelami oraz wykładziną PCV. Ściany murowane. Tynki cementowo-wapienne. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Stropodach żelbetowy. Do budynku doprowadzona jest instalacja elektryczna.

Stan techniczny budynku określa się jako średni - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku.

5. Budynek hali stalowej

Obiekt wolnostojący o konstrukcji szkieletowej, stalowej. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 166,50 m². Budynek w całości wykonany z blachy trapezowej z dwuspadowym dachem. Posadzki betonowe, stolarka okienna metalowa. Wrota dwuskrzydłowe metalowe (dwie sztuki).

Stan techniczny budynku określa się jako średni - odpowiada normatywnemu zużyciu technicznemu, wynikającemu z wieku budynku.

Tabela 2. Zestawienie powierzchni użytkowych budynków ze względu na funkcje i sposób wykorzystania

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia [m ²]
1	Funkcja biurowo – socjalna	577,00
	Budynek administracyjno – socjalny	563,90
	Portiernia	13,10
2	Funkcja magazynowa	582,30
	Magazyn cementu	415,80
	Hala stalowa	166,50
3	Funkcja produkcyjno – warsztatowa	240,00
	Budynek warsztatowo – magazynowy	240,00
SUMA:		1399,30

6. Nabrzeże portowe

Obiekt hydrotechniczny stanowiący zespół nabrzeży występujący pod nazwą „Energopol-5”, wybudowany w latach 70. XX wieku, nad rzeką Świną, w bezpośrednim sąsiedztwie toru wodnego Szczecin – Świnoujście. Składa się z trzech nabrzeży o łącznej długości 175 m, w skład których wchodzi: Nabrzeże Czołowe (65m), Nabrzeże Boczne (50m), Nabrzeże Północne (60m). Średnia głębokość w portowym basenie oscyluje w granicach 4,2 metra. Konstrukcja nabrzeża oparta na ścianie Larssen II, a także na palach żelbetowych prefabrykowanych. Dopuszczalne obciążenie wynosi 20 kN/m². Nabrzeże wyposażone jest ponadto w polery cumownicze, odbojnice punktowe z opon, drabinki włazowe oraz wnęki na instalacje wodną i elektryczną.

Konstrukcję nabrzeża stanowią płyty żelbetowe o szerokości 5 metrów, oparte z przodu na szczelnej ścianie stalowej typu Larssen 4n i rzędzie pali pionowych prefabrykowanych o przekroju 35 x 35 cm. Od tyłu płyta opiera się na dwóch rzędach pali skośnych żelbetowych o przekroju 35 x 35 cm. Oczep odwodny dodatkowo kotwiony jest w ścianie Larssena. Oczep oparty na rzędzie pali żelbetowych od strony nawodnej a od strony lądu oparcie płyty żelbetowej oczepu na dwóch rzędach pali żelbetowych 35 x 35 cm, wbitych skośnie.

1. Nabrzeże Północne – długość 60 mb.

Nabrzeże jest wyposażone w 6 sztuk polerów (pachołów) żeliwnych ZL 22,5, 2 sztuk drabinek włazowych stalowych z kątownika, 2 wnęki elektryczne, studzienki przykryte blachą żeberkową. W oczepie wykonane są ucha do wieszania odbojów z opon staro użytecznych co 2 m. Stan techniczny oczepu od strony odwodnej dość dobry, miejscowe zarysowania mechaniczne. Krawędź oczepu praktycznie zniszczona – na całej długości widoczne zbrojenie oczepu. Łączne zużycie części konstrukcyjnej nabrzeża ocenia się na 35%. Płyta żelbetowa drogowa o wymiarach 55 x 6 m, wykonana na mokro, w stanie dość dobrym, jednak z uwagi na widoczne spękania części płyt, zużycie ocenia się na 40%. Polery w stanie dobrym – zużycie 15%. Drabiny włazowe stalowe i nakrycia studzienek znacznie zużyte, ocenia się na 65%.

2. Nabrzeże Boczne – długość 50 mb.

Nabrzeże zbudowane identycznie jak Nabrzeże Północne. Zniszczona krawędź oczepu, zużycie łączne części konstrukcyjnej ocenia się na 35%. Płyta drogowa bardziej zniszczona zużycie 45%. Polery w stanie dobrym – zużycie 15%. Zużycie nakryć studzienek i drabin włazowych ocenia się na 65%.

3. Nabrzeże Czołowe – długość 65 mb.

Nabrzeże zbudowane i wyposażone jak Nabrzeże Północne. Bardziej zniszczona krawędź oczepu oraz płyty drogowe placu przy nabrzeżu. Zużycie części konstrukcyjnej ocenia się na 40%. Zużycie płyt drogowych 65%. Zużycie studzienek, drabin i uchwytów odbojnic 65%. Polery w stanie dobrym, zużyte w 15%.

7. Podtorze dźwigu

Żuraw wieżowy szynowy typu ŻB 80W, obsługuje rejon placów składowych. Podtorze dźwigu palowane, szyny typu S 49. Rozstaw szyn wynosi 4.5 m, długość torowiska 65 m. Stan techniczny określa się jako dostateczny.

8. Utwardzone drogi i place składowe

Teren utwardzony, przygotowany jako place składowe i prefabrykacyjne. Wykonano drogi dojazdowe, chodniki oraz utwardzone nawierzchnie żwirowe. Nieruchomość jest dobrze przystosowana do działalności przemysłowej, portowej i usługowej. Stan techniczny określa się jako zadowalający.

9. Infrastruktura elektroenergetyczna zasilania bazy

Instalację energetyczną wykonano w roku 1975. Składa się ona z kabla ziemnego YAKY 4 x 120m² o długości 507 metrów. Stan techniczny instalacji określa się jako średni.

10. Infrastruktura wodociągowa

Instalację wodociągową wykonano w roku 1975. W jej skład wchodzi rury ciśnieniowe żeliwne o przekroju 100 mm, których łączna długość wynosi 484 mb. Stan techniczny instalacji określa się jako zadowalający.

11. Oświetlenie terenu

Instalację oświetleniową wykonano w roku 1975. Składa się ona z lamp na wysięgnikach stalowych, mocowanych do słupów żelbetowych o wysokości 9 m. Jedna z latarni sześcioramienna z oprawami sodowymi. Stan techniczny instalacji określa się jako zadowalający.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Zgodnie z Art. 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt 1): „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wartość nieruchomości przyjmuje się jako najkorzystniejszą cenę dla obu stron transakcji – zgodnie z interpretacją wartości rynkowej w MSW i ESW – powinno odwzorowywać najkorzystniejszy sposób użytkowania. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na przyjęciu innego sposobu użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

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

Zgodnie z Art. 135 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt 1): „Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.” „Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.”(Art.151.1)

Uwzględniając szczególne cechy przedmiotowej nieruchomości, ograniczony, niewystarczający do rzetelnej analizy rynku obrót nieruchomościami podobnymi, a także bezsporny znaczący udział nabrzeży w wartości całej nieruchomości w operacie szacunkowym oszacowano odrębnie wartość rynkową nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej obiektami kubaturowymi oraz odrębnie wartość odtworzeniową nabrzeży portowych. Suma tak oszacowanych części składowych jest wartością nieruchomości.

2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny wraz z uzasadnieniem

2.1. Przestanki wyboru metody i techniki

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- ☐ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- ☐ cel wyceny,
- ☐ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym,
- ☐ lokalizację, rodzaj nieruchomości, informacje rynkowe o transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych.

Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 186/2 o powierzchni 2,0588 ha w obrębie Warszów 14 w Świnoujściu.

Mając na uwadze charakter nieruchomości, stan rynku lokalnego i regionalnego, zakres i cel wyceny, ilość wiarygodnych transakcji kupna – sprzedaży na rynku lokalnym i regionalnym, znajomość ich cen oraz cech, w procesie wyceny gruntu zabudowanego zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Po przeanalizowaniu rynku regionalnego – województwa zachodniopomorskiego na przestrzeni ostatnich pięciu lat stwierdzono, że podobne nieruchomości rzadko są przedmiotem wolnorynkowego obrotu. Wyceniana nieruchomość jest nieruchomością nietypową, specyficzną, rzadkim

dobrem o strategicznym z punktu widzenia gospodarki położeniu i wykorzystaniu, o bardzo ograniczonym obrocie rynkowym, z uwagi na położenie geograficzne, szczegółowe uwarunkowania lokalizacyjne, dużą powierzchnię, z własnym funkcjonującym nabrzeżem portowym.

Cechy fizyczne i techniczno - użytkowe wycenianej nieruchomości zdeterminowały fakt, że w procesie wyceny jako nieruchomości porównawcze przyjęto nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi, magazynowymi, usługowo-handlowymi i warsztatowymi, z niezbędnym zapleczem socjalnym, z terenu całego województwa zachodniopomorskiego. Podczas analizy rynku, skupiono się na nieruchomościach, których powierzchnia gruntu przekracza 2000 m².

Ponadto zaznaczyć należy, iż nie ma na wolnym rynku sprzedawanych dużych obszarowo nieruchomości wraz z istniejącą i funkcjonującą infrastrukturą portową. Nieruchomości gruntowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie wód morskich i śródlądowych, na obszarach portowych, występujące w obrocie są nabywane jako grunty niezabudowane, a następnie w kolejnym etapie inwestowania zwykle budowana jest cała infrastruktura portowa. Niemożliwe było zatem w tym szczególnym przypadku zastosowanie podejścia porównawczego dla całej nieruchomości wraz z istniejącą infrastrukturą, w tym nabrzeżem portowym. Wobec tego wydzielono funkcjonalnie nabrzeże portowe i oszacowano je na podstawie cenników branżowych, z uwzględnieniem cen lokalnego rynku oraz odpowiedniego dla danego elementu stopnia zużycia. Suma oszacowanych wartości prawa użytkowania wieczystego i wartości nabrzeża w tym wypadku stanowi wartość najbardziej wiarygodną i zbliżoną do rynkowej.

2.2. Charakterystyka zastosowanej metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartości ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda korygowania ceny średniej polega na analizie cen transakcyjnych, określeniu granic dolnej i górnej sumy współczynników korygujących, określeniu średniej ceny w próbie reprezentacji i określeniu wartości współczynników korygujących. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Określając wartość rynkową nieruchomości metodą korygowania ceny średniej zastosowano następującą procedurę:

- ☐ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- ☐ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ☐ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ☐ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ☐ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ☐ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ☐ Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- ☐ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ☐ Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- ☐ Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- ☐ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

u_i – oznacza wielkość i - tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

- ☐ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA

1. Określenie wartości nieruchomości

1.1. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- ☐ rynek nieruchomości produkcyjno – magazynowych, usługowo-handlowych i warsztatowych; grunt o powierzchni powyżej 2000 m²;
- ☐ obszar analizy rynku: województwo zachodniopomorskie;
- ☐ okres badania cen: kwiecień 2018 r. –kwiecień 2020 r.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych, obejmującej teren miasta Świnoujście stwierdzono, że na analizowanym obszarze nie ma wystarczającej liczby transakcji podobnych, o porównywalnej konstrukcji i technologii wznoszenia budynków, podobnym sposobie wykorzystania czy stanie techniczno - użytkowym. W związku z tym obszar badania rynku rozszerzono na teren całego województwa zachodniopomorskiego.

Możliwość rozszerzenia obszaru badanego rynku ma wsparcie prawne, bowiem w § 26 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, istnieje zapis, że *przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.*

Aktualnie rynek przemysłowo-magazynowy w Polsce jest jednym z najszybciej rozwijających się sektorów nieruchomości komercyjnych w Europie. W ciągu ostatnich pięciu lat zasoby istniejącej powierzchni podwoiły się. Wysoki popyt oraz wolumen powierzchni w budowie (1,9 mln m²) wskazują na to, iż trend ten w następnych miesiącach się nie zmieni. Najszybciej rozwijającymi się regionami w roku 2019 były Polska Centralna oraz Górny Śląsk, gdzie powstał jeden z największych obiektów magazynowo logistycznych w Europie – czterokondygnacyjny Amazon w Gliwicach. W ostatnim roku (2019) popyt na tego typu nieruchomości oscylował na bardzo wysokim poziomie i wyniósł ponad 4 miliony mkw.

Najwięcej budowanej powierzchni aktualnie przypada na obszar Górnego Śląska i wynosi 478 tys. mkw oraz strefę Warszawa II (425 tys. mkw). Na trzecim miejscu pod względem powierzchni magazynowej w budowie jest Trójmiasto, gdzie buduje się 263 tys. mkw nowej powierzchni przemysłowo-magazynowej.

W porównaniu z IV kwartałem 2018 r. wskaźnik pustostanów wzrósł o około 2,3 % i był najwyższym osiągniętym w ciągu ostatnich pięciu lat (7,4%). Patrząc jednak na rekordowy przyrost nowej podaży w ostatnich latach, udział dostępnej powierzchni pozostaje dalej na relatywnie niskim poziomie.

W najbliższym czasie można spodziewać się spadku popytu, co jest związane z czynnikami makroekonomicznymi, takimi jak: przestoje w łańcuchach dostaw związane z rozprzestrzenianiem się koronawirusa, widoczny spadek produkcji wynikający ze spadku konsumpcji zwłaszcza w Europie Zachodniej, niska dostępność pracowników przy jednoczesnych rosnących kosztach pracy. Światowa gospodarka, w tym sektor magazynowy może spodziewać się tymczasowego osłabienia koniunktury ze względu na koronawirusa.

Analizując regionalny rynek nieruchomości magazynowych oraz biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych, określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono z badanego zbioru próbę reprezentatywną najbardziej podobnych nieruchomości.

Najczęściej przedmiotem obrotu są obiekty położone na terenach lokalnych ośrodków gospodarczych, z dobrym dostępem do dróg o ponadregionalnym zasięgu. Zauważalna jest przy tym zależność, iż w przypadku obiektów przemysłowych i produkcyjnych, kluczowym czynnikiem wpływającym na ich cenę jest stan techniczny budynków. Jest to o tyle istotne, że w przypadku złego stanu techniczno-użytkowego obiektu, potencjalny nabywca musi ponieść znaczne nakłady finansowe na remonty i modernizacje w celu przywrócenia obiektom pierwotnej funkcjonalności. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty o nowoczesnej technologii wznoszenia i wysokim standardzie funkcjonalno-użytkowym, zapewniającym duży komfort pracy i bezpieczeństwo w procesie działalności wytwórczej. Istotne jest także posiadanie odpowiedniej infrastruktury technicznej z pełnym wyposażeniem teleinformatycznym lub nowoczesnych ciągów technologicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania a zwłaszcza przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych, określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym zbiór 15 najbardziej podobnych nieruchomości. Ceny transakcyjne nieruchomości oscylują w przedziale od ok. 500 zł/m² do ok. 1200 zł/m², przy cenie średniej na poziomie 900 zł/m² powierzchni gruntu zabudowanego. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że do kluczowych atrybutów cenotwórczych zaliczają się: wspomniany powyżej stan techniczny budynków, a ponadto lokalizacja, standard wykończenia budynków, powierzchnia gruntu, stan zagospodarowania nieruchomości oraz forma władania gruntem.

W związku z licznymi atrybutami wpływającymi na różnorodność cen oraz dużą dynamikę zmian na rynku, uchwycenie wyraźnego trendu wzrostu lub spadku cen jest trudne do jednoznacznego określenia, stąd dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie zerowym.

Tabela 3. Nieruchomości uwzględnione w procesie analizy porównawczej

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Cena transakcyjna [zł]	Powierzchnia działki [m²]	Cena 1 m² gruntu [zł]
1	2019-12-17	Świnoujście	Świnoujście	1 916 930	2024	947,10
2	2019-11-25	Świnoujście	Świnoujście	3 195 122	3500	912,89
3	2019-10-30	Dobra	Skarbimierz	6 000 000	6723	892,46
4	2019-05-30	Dobra	Mierzyn 2	5 350 000	5427	985,81
5	2019-04-30	Kołobrzeg	Kołobrzeg	3 100 000	2771	1 118,73
6	2019-04-19	Koszalin	Koszalin	1 850 000	3408	542,84
7	2019-04-02	Szczecin	Szczecin	4 400 000	4766	923,21
8	2019-02-01	Szczecin	Szczecin	5 848 000	4703	1 243,46
9	2018-12-31	Barlinek	Barlinek	3 150 000	4352	723,81
10	2018-12-19	Szczecin	Szczecin	13 400 000	23488	570,50
11	2018-12-05	Dobra	Dobra	4 100 000	4963	826,11
12	2018-10-18	Szczecin	Szczecin	4 500 000	6304	713,83
13	2018-09-28	Szczecin	Szczecin	6 220 000	5492	1 132,56
14	2018-05-14	Goleniów	Łozienica	16 500 000	24362	677,28
15	2018-04-23	Szczecin	Szczecin	12 842 240	12581	1020,76
Średnia						882,09

Szczegółowe dane o nieruchomościach porównawczych znajdują się w bazie danych wykonawcy opracowania.

Dla analizowanego rynku nieruchomości określono:

Cena minimalna: $C_{\min} = 542,88 \text{ zł/m}^2$

Cena maksymalna: $C_{\max} = 1 243,46 \text{ zł/m}^2$

Cena średnia: $C_{\text{śr}} = 882,09 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

Granica dolna: $W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 542,88 / 882,09 = 0,615$

Granica górna: $W_d = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1 243,46 / 882,09 = 1,410$

1.2 . Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych

Nieruchomość numer 6 o cenie minimalnej

Nieruchomość położona jest w Koszalinie. Działka posiadająca powierzchnię 3408 m², zabudowana jest dwoma budynkami magazynowo - biurowym o powierzchni użytkowej 1330,25 m². Kształt działki regularny, prostokątny. Posesja zagospodarowana odpowiednio. Otoczenie nieruchomości stanowią budynki przemysłowe, gruntowe niezabudowane oraz mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne. Stan techniczny budynku oraz standard wyposażenia technologicznego średni. Forma własności gruntu: użytkowanie wieczyste. Dojazd do nieruchomości dogodny.

Nieruchomość sprzedana w dniu 19.04.2019 roku za cenę 1 850 000 zł.

Nieruchomość numer 8 o cenie maksymalnej

Nieruchomość położona jest w Szczecinie. Działka o powierzchni 4703 m² zabudowana jest budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni użytkowej 963,30 m². W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są nieruchomości handlowe, usługowe oraz mieszkalne wielorodzinne. Kształt działki nieregularny, posesja zagospodarowana należycie – plac utwardzony i oświetlony. Stan techniczny budynku oraz standard ocenia się jako dobry. Forma własności gruntu: użytkowanie wieczyste. Dojazd dogodny, drogą asfaltową o dobrych parametrach technicznych.

Nieruchomość sprzedana w dniu 01.02.2019 roku za cenę 5 848 000 zł.

Tabela 4. Charakterystyka nieruchomości o cenach skrajnych

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	korzystna	bardzo korzystna
2	Stan techniczny budynków i standard wykończenia	zadowalający	średni	dobry
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	dobry	średni	dobry
4	Powierzchnia działki	duża	średnia	średnia
5	Forma własności gruntu	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste	użytkowanie wieczyste

1.3. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Po przeanalizowaniu cen transakcyjnych i zbadaniu rynku ustalono następujące cechy rynkowe dla potrzeb obliczenia wartości nieruchomości:

1. Lokalizacja:

- ☐ bardzo korzystna – nieruchomość położona na terenach o bardzo dużej atrakcyjności inwestycyjnej, w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, dogodnie skomunikowanie z głównymi drogami regionu i transportem wodnym;
- ☐ korzystna – nieruchomość położona na terenach o ponadprzeciętnej atrakcyjności inwestycyjnej, w otoczeniu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, w miarę dogodne skomunikowanie z głównymi drogami regionu;
- ☐ średnio korzystna – nieruchomość położona na terenach niewyróżniających się atrakcyjnością inwestycyjną, w otoczeniu nieruchomości o odmiennym charakterze, przeciętne skomunikowanie z głównymi drogami regionu;

2. Stan techniczny budynków i standard wykończenia:

- ☐ dobry – elementy konstrukcyjne budynku zużyte od 9% do 25%; budynki spełniające wysokie standardy techniczne i użytkowe, niewymagające znacznych remontów, materiały wykończeniowe oraz instalacje w stanie dobrym;
- ☐ średni – elementy konstrukcyjne budynku zużyte od 26% do 50%; budynki o dość dobrych parametrach techniczno – użytkowych, na bieżąco konserwowane i remontowane, materiały wykończeniowe oraz instalacje w stanie średnim;
- ☐ zadawalający – elementy konstrukcji budynku zużyte od 51% do 60%, co nie zagraża bezpieczeństwu konstrukcji, wynika jednak z nie najlepiej prowadzonej gospodarki remontowej; budynki wymagające znacznych remontów w celu przywrócenia im pierwotnej funkcjonalności, materiały wykończeniowe do wymiany;

3. Stan zagospodarowania nieruchomości:

- ☐ dobry – nieruchomość odpowiednio zagospodarowana, dojścia oraz dojazdy do budynków, jak również place manewrowo – składowe należycie utwardzone;
- ☐ średni – nieruchomość dość dobrze zagospodarowana, dojścia i dojazdy do budynków, jak również place manewrowo – składowe dostatecznie utwardzone;
- ☐ słaby – nieruchomość kiepsko zagospodarowana, wyraźne braki w ogrodzeniu i obramowaniu, dojścia i dojazdy do budynków oraz place manewrowo – składowe nieutwardzone lub utwardzone jedynie prowizorycznie;

4. Powierzchnia działki:

- ☐ mała – do 6 000 m²;
- ☐ średnia – od 6 000 m² do 14 000 m²;
- ☐ duża – powyżej 14 000 m²

5. Forma własności gruntu:

- ☐ własność;
- ☐ użytkowanie wieczyste.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cech oraz na podstawie badań preferencji nabywców nieruchomości.

Tabela 5. Zestawienie cech rynkowych, ich wag (%), zakresu współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Zakres współczynników korygujących	
			Granica dolna	Granica górna
1	Lokalizacja	35	0,215	0,493
2	Stan techniczny budynków i standard wykończenia	25	0,154	0,352
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	15	0,092	0,212
4	Powierzchnia działki	15	0,092	0,212
5	Forma własności gruntu	10	0,062	0,141
Suma:		100	0,615	1,410

1.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej- działki nr 186/2

Tabela 6. Cechy rynkowe, ich wagi oraz współczynniki korygujące wycenianej nieruchomości

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Cechy rynkowe nieruchomości wycenianej	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników u_i
1	Lokalizacja	bardzo korzystna	0,215	0,493	0,493
2	Stan techniczny budynków i standard wykończenia	zadowalający	0,154	0,352	0,154
3	Stan zagospodarowania nieruchomości	dobry	0,092	0,212	0,212
4	Powierzchnia działki	duża	0,092	0,212	0,092
5	Forma własności gruntu	użytkowanie wieczyste	0,062	0,141	0,062
Suma:			0,615	1,410	1,013

Wartość rynkowa 1 m² pow. gruntu zabudowanego: $(C_{sr} \times \sum u_i) = 882,09 \text{ zł/m}^2 \times 1,013 = \underline{893,56 \text{ zł/m}^2}$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości:

$W = 20\,588 \text{ m}^2 \times 893,56 \text{ zł/m}^2 = 18\,396\,613,30 \text{ zł}$, przyjęto **18 397 000 zł**

2. Określenie wartości odtworzeniowej nabrzeża

2.1. Nabrzeże Północne

1) Roboty pomiarowe – 60mb.

KNR – W 2-01 tab.0122-01 1,70 zł/mb

Wartość 60 x 1,70 = 102 zł

2) Roboty ziemne wykonane koparkami podsiębiernymi 0,40 z transportem urobku do jednego kilometra grunt kategorii III 440,00 m³

KNR 2-01 tab.0206-02 56,00 zł/m³

Wartość 440 x 56,00 = 24 640 zł

3) Dopłata za dalsze 0,5km ponad 1km do 10km

KNR 2-01 tab.0214 - 04 18,00 x 2,7 = 48,60 zł/m³

Wartość 440 x 48,60 = 21 384 zł

4) Wbijanie ścianki szczelnej typu Larsen Hn na głębokość 11,0m – 60,0m.

KNR 2-10 tab. 0301-05 8600 zł/m

Wartość 60,0 x 8600 = 516 000 zł

5) Wbijanie pali żelbetowych 35x35 na głębokość do 11,0m - 61szt

KNR 2-10 tab. 0201-0603 5700,00 zł/m

Wartość 61,0 x 3 x 5700,00 = 1 043 100 zł

Razem wartość ścianki i palowania nabrzeża – **1 605 226 zł**

6) Wykonanie oczepu żelbetowego – 60,0m, 164,0m³

a) Deskowanie oczepu 60 x 1,4 = 84,00m²

KNR 2-33 tab. 0203-05 170,00 zł/m²

Wartość: 84 x 170,00 = 14 280 zł

b) Zbrojenie oczepu przygotowanie zbrojenia stal Ø 10÷14 – ton 2,95

KNR 2-33 tab.0207-06 4490,00 zł/t

Wartość 2,95 x 4490,00 = 13 246 zł

c) Montaż zbrojenia w oczepie – 2,95t

KNR 2-33 tab. 0208-06 2160 zł/t

Wartość 2,95 x 2160,00 = 6372 zł

d) Betonowanie oczepu 164m³

KNR 2-33 tab. 0210-05 457,00 zł/m³

Wartość 164 x 457,00 = 74 948 zł

Razem wartość oczepu – **108 846 zł**

7) Montaż kleszczy z ceowników NP 160 – 4,5t

KNR 2-14 tab. 0601 – 05 4680,00 zł/t

Wartość 4,5 x 4680,00 = 21 060 zł

Razem nabrzeże poz. 1-7 – **1 735 132 zł**

8) Montaż pacholek żeliwnych typu ZL 22.5 - 6szt

KNR 2-14 tab. 0910 – 04 2950,00 zł/szt

Wartość 6 x 2950,00 = 17 700 zł

9) Montaż elementów wyposażenia nabrzeża, drabinki wejściowe, włazy ratownicze, nakrywy studzienek - 142,0kg

KNR 2-14 tab. 0915 – 02 172,00 zł/kg

Wartość 142 x 172,00 = 24 424 zł

10) Nawierzchnia z płyt żelbetowych wylewanych na mokro - 330,0 m²

a) podbudowa z kruszywa - 360,0 m²

KNR – 6 0112 A i B 0112 - 03/05 – 72,00 zł/m²

Wartość 360 x 72,00 = 25 920 zł

b) Nawierzchnia z płyt żelbetowych wylewanych na mokro - 66,00 m³

KNR 2-02 tab. 0201-0118 – 522,00 zł/m³

Wartość 66 x 522,00 = 34 452 zł (płyta gr.20cm)

Razem nawierzchnia – 60 372 zł

Razem nabrzeże poz. 1 - 10 – 1 837 628 zł

Koszt dokumentacji - 5% - 91 881 zł

Koszty nadzoru - 10% wartość dokumentacji - 9188 zł

Wartość nabrzeża północnego po uwzględnieniu zużycia wynosi: (1735132 x 0,65) + (17 700 x 0,85) + (24 424 x 0,35) + (60 372 x 0,55) + 91 881 + 9188 = 1 127 836 + 15 045 + 8548 + 33 205 + 91 881 + 9 188 = 1 285 703 zł, przyjęto 1 286 000 zł

Ogółem Nabrzeże Północne – 1 286 000 zł

2.2. Nabrzeże Boczne

1) Roboty pomiarowe – 50mb.

KNR – W 2-01 tab.0122-01 1,70 zł/mb

Wartość 50 x 1,70 = 85 zł

2) Roboty ziemne wykonane koparkami podsiębiernymi 0,4 z transportem urobku do jednego kilometra grunt kategorii III 400,0m³

KNR 2-01 tab.0205-03 56,00zł/m³

Wartość 400 x 56,00 = 22 400 zł

3) Dopłata za dalsze 0,5km ponad 1km do 10km

KNR 2-01 tab.0214 - 04 18,00 x 2,70 = 48,60 zł/m³

Wartość 400 x 48,60 = 19 440 zł

4) Wbijanie ścianki szczelnej typu Larsen Hn na głębokość 11,0m – 50,0m.

KNR 2-10 tab. 0301-05 8600,00 zł/m

Wartość 50,0 x 8600,00 zł = 430 000 zł

5) Wbijanie pali żelbetowych 35x35 na głębokość do 11,0m - 153szt

KNR 2-10 tab. 0201-0603 5700,00 zł/m

Wartość 153 x 5700,00 = 872 100 zł

Razem wartość ścianki i palowania nabrzeża poz.1-5 – 1 344 025 zł

6) Wykonanie oczepu żelbetowego – 50,00 m, 137,00 m³

a) Deskowanie oczepu 50 x 1,4 = 70,00m²

KNR 2-33 tab. 0203-05 170,00zł/m²

Wartość: 70 x 170 = 11 900 zł

b) Zbrojenie oczepu przygotowanie zbrojenia stal Ø 10÷14 – ton 2,45

KNR 2-33 tab.0207-06 4490,00 zł/t

Wartość 2,45 x 4490,00 zł = 11 000 zł

c) Montaż zbrojenia w oczepie – 2,45t

KNR 2-33 tab. 0208-06 2160,00 zł/t

Wartość 2,45 x 2160,00 = 5 292 zł

d) Betonowanie oczepu 137m³

KNR 2-33 tab. 0210-05 457,00 zł/m³

Wartość 137 x 457,00 = 62 609 zł

Razem wartość oczepu – 90 801 zł

7) Montaż kleszczy z ceowników NP 160 – 3,75t

KNR 2-14 tab. 0601 – 05 4680,00 zł/t

Wartość $3,75 \times 4680,00 = 17\,550$ zł

Razem nabrzeże poz. 1-7 – **1 452 376 zł**

8) Montaż pacholek żeliwnych typu ZL 22.5 - 6szt

KNR 2-14 tab. 0910 – 04 2950,00 zł/szt

Wartość $6 \times 2950,00 = 17\,700$ zł

9) Montaż elementów wyposażenia nabrzeża, drabinki wejściowe, wazy ratownicze, nakrywy studzienek - 118,0kg

KNR 2-14 tab. 0915 – 02 172,00 zł/kg

Wartość $172,00 \times 118 = 20\,296$ zł

10) Nawierzchnia z płyt żelbetowych wylewanych na mokro - 275,0m²

a) podbudowa z kruszywa - 300,00 m²

KNNR – 6 0112 A i B 0112-03-05 – 72 zł/m²

Wartość $300 \times 72 = 21\,600,00$ zł.

b) Nawierzchnia z płyt żelbetowych wylewanych na mokro - 60,0m³

KNR 2-02 tab. 0201-0118 – 522,00 zł/m³

Wartość $60 \times 522,00 = 31\,320$ zł (płyta gr.20cm)

Razem nawierzchnia – **52 920 zł**

Razem nabrzeże poz. 1 - 10 – **1 543 292 zł**

Koszt dokumentacji - 5% - **77 165 zł**

Koszty nadzoru - 10% wartość dokumentacji – **7 717 zł**

Wartość nabrzeża północnego po uwzględnieniu zużycia wynosi: $(1\,452\,376 \times 0,65) + (17\,700 \times 0,85) + (20\,296 \times 0,35) + (52\,920 \times 0,55) + 77\,164 + 7716 = 944\,044 + 15\,045 + 7104 + 29\,106 + 77\,165 + 7717 = 1\,080\,181$ zł, przyjęto 1 080 000 zł

Ogółem Nabrzeże Boczne – 1 080 000 zł

2.3. Nabrzeże Czołowe

1) Roboty pomiarowe – 65mb.

KNR – W 2-01 tab.0122-01 1,70 zł/mb

Wartość $65 \times 1,70 = 111$ zł

2) Roboty ziemne wykonane koparkami podsiębiernymi 0,40 z transportem urobku do jednego kilometra grunt kategorii III 476,0m³

KNR 2-01 tab.0205-03 56,00 zł/m³

Wartość $476 \times 56,00 = 26\,656$ zł

3) Dopłata za dalsze 0,5km ponad 1km do 10km

KNR 2-01 tab.0206 - 02 18,00 $\times 2,7 = 48,60$ zł/m³

Wartość $476 \times 48,60 = 23\,134$ zł

4) Wbijanie ścianki szczelnej typu Larsen Hn na głębokość 11,0m – 65,0m.

KNR 2-10 tab. 0301-05 8600,00 zł/m

Wartość $65,0 \times 8600,00 = 559\,000$ zł

5) Wbijanie pali żelbetowych 35x35 na głębokość do 11,0m - 198szt

KNR 2-10 tab. 0201-0603 5700,00zł/m

Wartość $198 \times 5700,00 = 1\,128\,600$ zł

Razem wartość ścianki i palowania nabrzeża poz. 1-5 – **1 737 501 zł**

6) Wykonanie oczepu żelbetowego – 65,0m, 178,0m³

a) Deskowanie oczepu $65 \times 1,4 = 91,00$ m²

KNR 2-33 tab. 0203-05 170,00 zł/m²

Wartość: $91 \times 170,00 = 15\,470$ zł

b) Zbrojenie oczepu przygotowanie zbrojenia stal $\emptyset 10+14$ – ton 3,20

KNR 2-33 tab.0207-06 4490,00zł/t

Wartość $3,20 \times 4490,00$ zł = **14 368 zł**

c) Montaż zbrojenia w oczepie – 3,20t

KNR 2-33 tab. 0208-06 2160,00 zł/t

Wartość $3,20 \times 2160,00 = 6912$ zł

d) Betonowanie oczepu 178m³
KNR 2-33 tab. 0210-05 457,00 zł/m³
Wartość 178 x 457,00 = 81 346 zł

Razem wartość oczepu - **118 096 zł**

7) Montaż kleszczy z ceowników NP 160 - 4,88t
KNR 2-14 tab. 0601 - 05 4680,00 zł/t
Wartość 4,88 x 4680,00 = 22 838 zł

Razem nabrzeże poz. 1-7 - **1 878 435 zł**

8) Montaż pacholek żeliwnych typu ZL 22.5 - 6szt
KNR 2-14 tab. 0910 - 04 2950,00 zł/szt
Wartość 6 x 2950,00 = 17 700 zł

9) Montaż elementów wyposażenia nabrzeża, drabinki wejściowe, włazy ratownicze, nakrywy studzienek - 142,0kg
KNR 2-14 tab. 0915 - 02 172,00 zł/kg
Wartość 142 x 172,00 = 24 424 zł

10) Nawierzchnia z płyt żelbetowych wylewanych na mokro - 390,00 m²

a) podbudowa z kruszywa - 360,0m³
KNNR - 6 0112 A i B 0112/03/05 - 72,00 zł/m³
Wartość 390 x 72,00 = 28 080 zł

b) Nawierzchnia z płyt żelbetowych wylewanych na mokro - 78,00 m³
KNR 2-02 tab. 0201-0118 - 522,00 zł/m³
Wartość 78 x 522,00 = 40 716 (płyta gr.20cm)

Razem nawierzchnia - **68 796 zł**

Razem nabrzeże poz. 1 - 10 - **1 989 355 zł**

Koszt dokumentacji - 5% - **99 468 zł**

Koszty nadzoru - 10% wartość dokumentacji - **9 947 zł**

Wartość nabrzeża północnego po uwzględnieniu zużycia wynosi: (1 878 435 x 0,6) + (17 700 x 0,85) + (24 424 x 0,35) + (68 796 x 0,35) + 99 468 + 9947 = 1 127 061 + 15 045 + 8548 + 24 079 + 99 468 + 9947 = 1 284 148 zł, przyjęto 1 284 000 zł

Ogółem Nabrzeże Czołowe - 1 284 000 zł

2.4. Zestawienie wartości nabrzeży

Tabela 5. Zestawienie wartości wycenianych nabrzeży

Wyszczególnienie	Wartość [zł]
Nabrzeże Północne	1 286 000
Nabrzeże Boczne	1 080 000
Nabrzeże Czołowe	1 284 000
SUMA:	3 650 000

V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w użytkowaniu wieczystym zabudowanej, zlokalizowanej w Świnoujściu przy ulicy Fińskiej 7, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 186/2 w obrębie Warszów 14 według stanu na dzień wyceny, wynosi:

22 047 000 zł

(słownie złotych: dwadzieścia dwa miliony czterdzieści siedem tysięcy)

W tym:

Wartość nabrzeży portowych:

3 650 000 zł

VI. ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW

Określona wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną do uzyskania na regionalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych i odpowiada poziomowi cen transakcyjnych występujących w latach 2018 – 2020. Przedmiotowa nieruchomość z uwagi na posiadane nabrzeże jest dobrem nietypowym, co zdeterminowało sposób jej wyceny.

Otrzymany wynik za 1 m² powierzchni gruntu zabudowanego, wynoszący około 900 zł, znajduje się na poziomie średniej ceny transakcyjnej, ponieważ cechy cenotwórcze wycenianej nieruchomości są porównywalne do nieruchomości o średnich cenach transakcyjnych. Nieruchomość charakteryzuje się bardzo atrakcyjną lokalizacją, z bezpośrednim dostępem do rzeki Świny, w sąsiedztwie planowanej budowy tunelu drogowego, łączącego Świnoujście ze stałym lądem, w granicach portu morskiego, z własnym, funkcjonującym nabrzeżem. Specyficznym dobrem jest lokalizacja w specyficznych warunkach rozwijającego się portu Szczecin-Świnoujście, a także bezpośrednie sąsiedztwo ciągle rozbudowującego się terminalu promowego. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Fińskiej, oznaczonej na tym odcinku w ewidencji gruntów numerem działki 143.

Istniejąca zabudowa o funkcji magazynowej i produkcyjno-warsztatowej posiada odpowiednie zaplecze biurowo-socjalne. Ponadto nieruchomość, ze względu na powierzchnię terenu, kształt działki, posiadane własne, sprawne nabrzeże, dostęp do dróg publicznych oraz wyposażenie w niezbędną infrastrukturę, jest dobrze przystosowana do działalności przemysłowej, portowej oraz usługowej.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, jak również malejącą podaż gruntów o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych i użytkowych na terenie miasta Świnoujście (większość zasobów powierzchni gruntowych została już w znacznym stopniu wykorzystana), z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, iż nieruchomość nie będzie traciła na wartości. Ponadto tereny inwestycyjne w części nadmorskiej i portowej Świnoujścia odnotowują od kilkunastu lat stały trend wzrostu cen, bez względu na uwarunkowania rynku zewnętrznego.

VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Według projektu Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej w sprawie granicy portu morskiego w Świnoujściu, przedmiotowa nieruchomość ma się znaleźć w obszarze portu morskiego. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat stanowi spójną całość, wykorzystany może być wyłącznie w oryginale do celu, dla którego został sporządzony i ważny jest na dzień jego sporządzenia.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony (art. 156.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 (art. 156.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej, badaniu stanu nieruchomości i analizy rynku lokalnego oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej budynków przedmiotowej nieruchomości. Dane techniczne budynków przyjęto za przedstawioną przez Zamawiającego dokumentację techniczną.
- Wycena przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych, zadłużeń i zobowiązań wobec osób trzecich.
- Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.

ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk treści księgi wieczystej nr SZ1W/00014627/7 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl).
2. Zaświadczenie o uwarunkowaniach planistycznych z dnia 28.04.2020 r.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 21.04.2020 r.
4. Wypis z kartoteki budynków z dnia 21.04.2020 r.
5. Wrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
6. Wrys z mapy zasadniczej w skali 1:1000, z dnia 21.04.2020 r.
7. Postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydziału XII Gospodarczego z dnia 9 marca 2020 r. (Sygn. Akt XII GU 278/19).
8. Dokumentacja fotograficzna



ZAŁĄCZNIKI

08:48
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR **SZ1W/00014627/7**, STAN Z DNIA 2020-05-12

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTO I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości		1		
Nr podstawy wpisu		1, 2		
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		186/2		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	ŚWINOUJŚCIE	
Ulica		FIŃSKA		
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA ZABUDOWANA		
Nr podstawy wpisu		1, 2		
Obszar całej nieruchomości		2,0588 HA		
Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	ŚWINOUJŚCIE	
Nazwa ulicy		FIŃSKA		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK SOCJALNO-MAGAZYNOWY O KUB. 2119 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	ŚWINOUJŚCIE	
Nazwa ulicy		FIŃSKA		
Przeznaczenie budynku		MAGAZYN GAZÓW TECH. O KUB. 112 M3		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu

Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚWINOUJŚCIE	1, 2
Nazwa ulicy		FIŃSKA			
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK WARSZTATOWY O KUB. 521,3 M3			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomości)		TAK			
Lp. 4.		---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚWINOUJŚCIE	1, 2
Nazwa ulicy		FIŃSKA			
Przeznaczenie budynku		MAGAZYN CEMENTU O KUB. 2154 M3			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomości)		TAK			
Lp. 5.		---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1	ŚWINOUJŚCIE	1, 2
Nazwa ulicy		FIŃSKA			
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK BIUROWY O KUB. 2119 M3			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomości)		TAK			
Komentarz do migracji					
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		W ŁAMIE 8 UJAWNIONO: NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 06.05.1994 R. I UMOWY WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA ORAZ UMOWY SPRZEDAŻY BUDYNKU I LOKALI Z DNIA 27.04.1994 R. NR.REP.1569/1994, WPISANO DNIA 31.05.1994 R.			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1			
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
1	OPIS I PLAN; ZBD. 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001873/91/, 1991-07-02 00:00:00, 1991-07-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
2	WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH, WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (podstawa oznaczenia) DZ. KW.//00003702/08/, 2008-07-03 11:15:00, 2008-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1W/00014627/7, STAN Z DNIA 2020-05-12 08:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWINTOJĄSZCIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. REP-C. / NOTA / 716072 / 19 - 2019-08-23, 13:24:27				
2. DZ. KW. / SZ1W / 8352 / 19 / 1 - 2019-09-17, 14:12:43 - WYKREŚLENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ				

Spis praw związanych z własnością				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---		3, 16
Numer prawa	1		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Napis				
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa			NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA BĄDŹ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI 186/2 USTANOWIONA JEST ODPŁATNA, NA OKRES 10 LAT SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU POPRZĘŻ DZIAŁKĘ NR 8/1 WPISANĄ W KW 22944, PASEM GRUNTU ZAZNACZONYM KOLOREM CZERWONYM NA PLANIE SYTUACYJNYM, WYSOKOŚCIOWYM, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO UMOWY PRZENIESIENIA ORAZ UMOWY USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 16 MARCA 2009 R. REP. A NR 2950/09 PRZY KW 44679 KARTA AKT 25 I 28	

Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	26
Napis				
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa			NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI	

Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	SZ1W / 00014627 / 7
		Kolejny numer wpisu	
		11	

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./SZ1W/00007567/19/001, 2019-08-23 13:25:00, 2019-10-21-11.26.02.261693, NIE, 671-674, SZ1W/00014627/7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

Prawo użytkowania wieczystego		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2093-04-27	---
Sposób korzystania	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		Nr podstawy wpisu
3	UMOWA PRZENIESIENIA ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI, 2950/09, 2009-03-16, JACEK DALESZYŃSKI, SZCZECIN; ZBD. 13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001383/09/, 2009-03-19 11:30:00, 2009-04-17 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
16	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDÓW POWSTAŁYCH PODCZAS MIGRACJI KSIĘGI WIECZYSTEJ, DZKW/SZ1W/00002943/11, 2011-06-24, SĄD REJONOWY W ŚWINOUJŚCIU WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, ŚWINOUJŚCIE; 606 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00002943/11/001, 2011-06-24 11:15:40, 2011-07-25-10.25.58.736641, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
26	UMOWA O USTANOWIENIE ODPLATNEJ SŁUŻEBNOŚCI, 8265/2019, 2019-08-23, JACEK OLSZEWSKI, SZCZECIN; 676-680, SZ1W/00014627/7	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR SZ1W/00014627/7, STAN Z DNIA 2020-05-12
08:49

przewodzonej przez SAD REJONOWY W ŚWINOUJŚCIU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ

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

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)		MIASTO ŚWINOUJŚCIE		

Użytkownicy wieczystości				
Napis				Nr podstawy wpisu 4
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 5, 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1 1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)		"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu 4	UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 7090/94, 1994-06-03; ZBD., /00005534/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002822/94/, 1994-07-07 00:00:00, 1995-06-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
5	POSTANOWIENIE, NS.REJ.H 1818/2000, 2000-09-05, SAD REJONOWY W SZCZECINIE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00002189/01/, 2001-03-28 00:00:00, 2003-05-08 00:00:00, NIE			

6	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) ODPIS Z REJESTRU HANDLOWEGO, 1533; /00009008/ (wskazanie podstawy, sygnatura; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002189/01/, 2001-03-28 00:00:00, 2003-05-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
---	--

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ

https://pzecladarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_pz/KsiegiWjezwste/pokazWydruk

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 30,45, /00018916/ <i>(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00002532/01/, 2001-03-30 00:00:00, 2003-11-03 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
8	UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, 53/2008, 2008-01-07, JOLANTA ZARECKA <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska)</i> DZ. KW./00000345/08/, 2008-01-15 10:00:00, 2008-02-06 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
9	UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY, 8042/08, 2008-06-27, ZOFIA DALESZYŃSKA, SZCZECIN <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)</i> DZ. KW./00003702/08/, 2008-07-03 00:00:00, 2008-07-24 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
32	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 3/20, 2020-02-11, KOMORNIK SADOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŚWINOUJŚCIU PIOTR ZYGADŁO; 747, SZ1W/00014627/7 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./SZ1W/00001089/20/001, 2020-02-11 13:00:00, 2020-02-28-11.18.39.372671, NIE, 740-743, SZ1W/00014627/7

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku
- numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SZ1W/00014627/7, STAN Z DNIA 2020-05-12
08:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚWIDOUWICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SZ1W

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	11			23
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	30000000,00 (TRZYDZIEŚĆ MILIONÓW) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 1			
Wierzytelności i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1			
ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH BANKU, WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU GWARANCJI BANKOWEJ NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY I WŁAŚCIWEGO USUNIĘCIA WAD I USTEREK, WRAZ Z ODSETKAMI, OPŁATAMI I PROWIZJAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI, UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI NR 4617-06737 Z DNIA 27 GRUDNIA 2017 ROKU				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	12			24, 25
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	238558500,00 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚĆ OSIEM MILIONÓW PIĘCIESET PIĘCZDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY PIĘCIESET) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 1			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1			
NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO Z SIEDZIBĄ W				

Pierwszeństwo		WARSZAWIE, WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU GWARANCJI BANKOWYCH, WRAZ Z ODSETKAMI, OPŁATAMI I PROWIZJAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI, UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI NR 4618-00124 Z DNIA 12 STYCZNIA 2018 ROKU		Nr podstawy wpisu
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPROŚNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 11		27
	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPROŚNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NR 11		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319		
Lp. 3.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)	13			
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		43447,59 (CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI SIEDEM 59/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO WYNIKAJĄCY Z USTAWY		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA		
Lp. 4.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)	14			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		4150000,00 (CZTERY MILIONY STO PIĘĆDZIEŚCIAT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZAPŁATA, AKT NOTARIALNY Z DNIA 2015-11-06 REP A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM ZDZIŚŁAWĄ CZEREMCHA, POSTANOWIENIE Z		

Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA		
Lp. 5.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)	15			
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIAT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIESCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZAPŁATA, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0000009831		

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	10

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr	podstawy wpisu
23	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 12330/2017, 2017-12-27, JACEK OLSZEWSKI, SZCZECIN; 608-609 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00006651/17/001, 2017-12-27 16:58:00, 2017-12-29-14:30:07.784144, NIE, 604-606 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
24	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ O ZOBOWIĄZANIU SIĘ DO PRZENIESIENIA HIPOTEKI NA PIERWSZE MIEJSCE HIPOTECZNE , 386/2018, 2018-01-12, JACEK OLSZEWSKI, SZCZECIN; 664-666 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00000134/18/001, 2018-01-12 12:38:00, 2018-01-18-

25	13.25.51.973044, NIE, 659-662 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
27	ART. 101 9 USTAWY Z DNIA 6 LIPCA 1982R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE (TEKST JEDNOLITY DZ.U Z 2001R. NR 123 POZ.1361 ZE ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./SZ1W/00000134/18/001, 2018-01-12 12:38:00, 2018-01-18-13.25.51.973044, NIE, 659-662 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) DECYZJA, RWA:390071DZPDZ19/002859, 2019-11-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE; 690 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010734/19/001, 2019-12-06 15:13:00, 2019-12-19-10.20.33.349102, NIE, 687-688 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
28	POSTANOWIENIE, VI CO 2266/19, 2019-09-03, SAD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY; 711 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010738/19/001, 2019-12-06 15:27:00, 2020-01-08-09.12.52.606241, NIE, 695-699 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
29	POSTANOWIENIE, VI CO 2266/19, 2019-09-16, SAD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE VI WYDZIAŁ EGZEKUCYJNY; 712 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010738/19/001, 2019-12-06 15:27:00, 2020-01-08-09.12.52.606241, NIE, 695-699 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
30	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI, REP A NR 3253/2015, 2015-11-06, ZDZISŁAWA CZEREMCHA, SZCZECIN; 713-714 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SZ1W/00010738/19/001, 2019-12-06 15:27:00, 2020-01-08-09.12.52.606241, NIE, 695-699 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
31	NAKAZY ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA, SYGN. AKT VIII GNC 503/19, 2019-10-15, SAD OKRĘGOWY, SZCZECIN; 730, SZ1W/00014627/7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt; położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./SZ1W/00011140/19/001, 2019-12-19 14:33:00, 2020-02-03-08.44.47.406802, NIE, 718-719, SZ1W/00014627/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

Świnoujście, dnia 28 kwietnia 2020 r.

WUA.6727.72.2020.PG

Z a ś w i a d c z e n i e

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2020 poz. 256),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 kwietnia 2020 r. (data wpływu do tut. urzędu 22 kwietnia 2020r.) Rzecznawcy Majątkowego Pana Władysława Górki prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Wycena Nieruchomości Górka Władysław z siedzibą w Szczecinie.

z a ś w i a d c z a m , ż e :

teren nieruchomości w obrębie geodezyjnym 0014 Warszów, działki oznaczonej numerem 186/2 (przy ulicy Fińskiej 7) będącej przedmiotem wniosku objęty jest ustaleniami uchwały:

- Uchwała nr XXX/238/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego. Publikacja w Dzienniku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 13 stycznia 2017 r. Poz. 284.

W zakresie ustaleń szczegółowych działka o numerze **186/2** w obrębie geodezyjnym nr 0014 Warszów podlega ustaleniom dla terenu elementarnego **TP.V.12**.

Dla terenu elementarnego **TP.V.12** (§ 37) określono następujące przeznaczenie:

- a) zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów portowych określonymi w § 4 ust. 6,
- b) w części terenu, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, podziemny przebieg stałego połączenia komunikacyjnego;

W zakresie ustaleń ogólnych przytoczono zapis § 4 ust. 6: .

Tereny portowe obejmują tereny elementarne TP.V.09, TP.V.10, TP.V.11, **TP.V.12**, TP.V.13, TP.V.14, TP.V.15, które przeznacza się na cele funkcji związanych z gospodarką morską, obsługą komunikacji i transportu, składowania i przeładunków, w tym w systemie intermodalnym oraz obsługą rybołówstwa. W szczególności dopuszcza się lokalizację: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych obsługi portu, obiektów i urządzeń służących prowadzeniu przeładunków, urządzeń i obiektów służących obsłudze żeglugi promowej, obiektów i terenów składowych, magazynowych, obiektów produkcyjnych, handlowych i usługowych, obiektów administracyjno-biurowych i socjalnych, parkingów dla samochodów ciężarowych oraz ich przyczep i naczep, parkingów dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu poniższych i pozostałych ustaleń planu:

- 1) na terenach portów i przystani dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, lokalizowanie:
 - a) usług motoryzacyjnych związanych z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych, stacji paliw,
 - b) punktów handlowych, obiektów administracyjno-biurowych i wystawienniczych,
 - c) miejsc obsługi podróżnych i ogólnodostępnych miejsc do parkowania,
 - d) obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych,
 - e) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów i urządzeń,

- f) dojść i dojazdów oraz bocznic kolejowych,
 - g) zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej;
- 2) na terenach portowych nie dopuszcza się w szczególności lokalizacji lub rozbudowy obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu jeśli ze względu na ich ilość, położenie, gabaryty lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem;
 - 3) na terenach portowych nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w tym dużych zbiorników paliw o poj. od 5 000 m³ do 50 000 m³ i większych;
 - 4) zabudowa, użytkowanie i zagospodarowanie terenów położonych na przebiegu stałego połączenia komunikacyjnego, oznaczonego odpowiednio na rysunku planu, musi uwzględniać wymagania w zakresie bezpieczeństwa zarówno konstrukcji tunelu jak obiektów lokalizowanych na powierzchni terenu.

Wskazany teren położony jest w granicach portu.

W zakresie odpowiedzi na zagadnienie dotyczące położenia na obszarze rewitalizacji lub specjalnej strefy rewitalizacji, przekazujemy wniosek wg kompetencji do wydziału Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Świnoujście.

Otrzymują:

- 1. Wycena Nieruchomości
Górka Władysław
ul. Chopina 49C/2
71-450 Szczecin
- 2. a/a (II-1987)

z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Joanna Smalc
Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Oplaty skarbowej w kwocie
17,0 zł
(słownie zł siedemnaście
złoty)
dokonano przelewem na rachunek bankowy
nr 86 1240 3814 1111 0010 0965 0833
w dniu 20.04.2022
Data 20.04.2022 Podpis [signature]

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: Świnoujście
Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
Obręb ewidencyjny: **326301_1.0014, Warszów 14**
Miejscowość: Świnoujście

BGM.6621.2.259.2020.EW-Z

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2020-04-21 08:58:52

Jednostka rejestrowa gruntów: **326301_1.0014.G116**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**

Gmina lub związek międzygminny:

Gmina-Miasto Świnoujście REGON: 811684290

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **użytkowanie wieczyste**

grupa rejestrowa: 5.4

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

"Energopol-Szczecin" Spółka Akcyjna

Siedziba: **Szczecin ul. Św.Florigana 9/13**

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	186/2	ul. Fińska 7	Tereny przemysłowe	Ba	2.0588	2.0588	14627

Identyfikator działki: **326301_1.0014.186/2**

UWAGI - DZIAŁKA: 186/2

działka znajduje się w granicach portu morskiego

Odpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 189/1 i 189/2, położonej w Świnoujściu przy ul.Daszyńskiego.

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.0588

W dniu: 2020-04-21

dokument sporządzony przez: Lucyna Paplińska

Świnoujście, dnia: **2020 -04- 2 1**



z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. **Jacek Borzymowicz**

p.p. Geodeta Miasta

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

**PREZYDENT
MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: Świnoujście
Jednostka ewidencyjna: Miasto Świnoujście
Obręb ewidencyjny: **326301_1.0014, Warszów 14**
Miejscowość: Świnoujście

BGM.6621.2.259.2020.EW-Z

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2020-04-21 09:00:01

Jednostka rejestrowa budynków: 326301_1.0014.B20
Pozycja kartoteki budynków: 326301_1.0014.G116
Nr KW: 14627

WŁAŚCICIELE / WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
"Energopol-Szczecin" Spółka Akcyjna
Siedziba: Szczecin ul. Św.Florigana 9/13

BUDYNKI:

Status budynku	Oznaczenie działek na których położony jest budynek	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				odrębnych	innych	lokali [m²]	pom. przyn. [m²]		
wybudowany	186/2	ul. Fińska	zbiorniki silosy i budynki magazynowe (104)	0	0	0.00	0.00	410	1/0
Identyfikator budynku: 326301_1.0014.186.1_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1975. Materiał: mur.									
wybudowany	186/2	ul. Fińska	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	0	0	0.00	0.00	15	1/0
Identyfikator budynku: 326301_1.0014.186.2_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1975. Materiał: mur. Powierzchnia użytkowa z obmiaru [m²]: 13.10.									
wybudowany	186/2	ul. Fińska 7	pozostałe budynki niemieszkalne (109)	0	0	0.00	0.00	612	1/0
Identyfikator budynku: 326301_1.0014.186.3_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1975. Materiał: drewno. Powierzchnia użytkowa z obmiaru [m²]: 563.90.									
wybudowany	186/2 190	ul. Fińska	budynki przemysłowe (101)	0	0	0.00	0.00	267	1/0
Identyfikator budynku: 326301_1.0014.186.4_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1975. Materiał: mur. Powierzchnia użytkowa z obmiaru [m²]: 240.00.									
wybudowany	186/2 190	ul. Fińska	budynki transportu i łączności (102)	0	0	0.00	0.00	25	1/0
Identyfikator budynku: 326301_1.0014.186.5_BUD									
Rok zakończenia budowy: 1987. Materiał: mur.									
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W JEDN.REJ.: 5				0	0	0.00	0.00	1329	

W dniu: 2020-04-21

dokument sporządzony przez: Lucyna Paplińska

Świnoujście, dnia: **2020 -04- 2 1**



z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Jacek Borzymowicz
p.o. Geodeta Miasta

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

m. Swinburne
1904

08 0014

SKALA 1:1900

SKALA 1:1000

[illegible]

Postanowienie

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XII Gospodarczy

w składzie: Przewodniczący SSR Sabrina Snela- Daleszyńska (spr.)

Sędziowie: SSR Agnieszka Stańczak – Kujawska

SSR Agnieszka Opłotna -Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2020 r. w Szczecinie,

na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z wniosku wierzyciela MSP Engineering spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Skarbimierzach,

o ogłoszenie upadłości „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie,

oraz sprawy z wniosku „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie,

o ogłoszenie upadłości dłużnika,

oraz sprawy z wniosku „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie,

o otwarcie postępowania układowego dłużnika,

i sprawy z wniosku dłużnika „ENERGOPOL-SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie

o otwarcie postępowania sanacyjnego,

postanawia:

- I. ogłosić upadłość „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie, ul. Św. Floriana nr 9/13, 70-646 Szczecin, KRS 0000160887;
- II. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości;
- III. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania w terminie trzydziestu dni od daty ukazania się obwieszczeń o ogłoszeniu upadłości, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- IV. wyznaczyć sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Elżbiety Piotrowskiej;

- V. wyznaczyć zastępcę sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Agnieszki Stańczak – Kujawskiej;
- VI. wyznaczyć syndyka w osobie Macieja Kasprzyka, nr licencji 286;
- VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. Urz. UE L 141/19), a otwarte postępowanie ma charakter postępowania głównego;
- VIII. odmówić otwarcia postępowania układowego;
- IX. odmówić otwarcia postępowania sanacyjnego;
- X. zasądzić od dłużnika „ENERGOPOL - SZCZECIN” Spółki Akcyjnej w Szczecinie na rzecz wierzyciela MSP Engineering spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Skarbimierzach kwotę 5.117,00 zł (pięć tysięcy sto siedemnaście zł) tytułem zwrotów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu.

SSR Sabrina Snela-Daleszyńska

/podpis czytelny/

SSR Agnieszka Opłotna -Woźniak

/podpis czytelny/

SSR Agnieszka Stańczak - Kujawska

/podpis czytelny/



Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

Starszy sędzia sądowy

Agnieszka Kopia

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIENI ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)
stwierdza się, że

Władysław Górka, s. Stanisława

otrzymał w dniu *26.11.1993* uprawnienia zawodowe

NR *418*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł
rzecznazawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999 r.*

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1014856665



1 Okres ubezpieczenia: od 04.10.2019 r. do 03.10.2020 r.

2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

Adres siedziby: STANISŁAWA IGNACEGO WITKIEWICZA 68 m. 9, 71-125 SZCZECIN
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

REGON: 810506706

3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

Adres siedziby: STANISŁAWA IGNACEGO WITKIEWICZA 68 m. 9, 71-125 SZCZECIN
E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

REGON: 810506706

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: 168,00 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	168,00
Termin płatności	15.10.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

34 1240 6960 3014 0110 1371 8430

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1014856665

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.
3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
7. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji

elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

9. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1014856665/1723/pc:100000231893366/BE20

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

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WŁADYSŁAW GÓRKA

E-mail: Klient odmówił

Telefon: +48601596363

Data zawarcia umowy: 01.10.2019 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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Władysław Górka

ul. Witkiewicza 68/9, 71-125 Szczecin

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Władysław Górka

ul. Witkiewicza 68/9, 71-125 Szczecin

NIP 852400112-44

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Jolanta Odejewska

ul. Historyczna 13, 72-006 Mierzym

tel. 605 832 720, jodejewska@agentpzu.pl

REGON 811818900 NIP 852-179-26-86

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)