



**OPIS I OSZACOWANIE**  
**WARTOŚCI RYNKOWEJ ORAZ WARTOŚCI**  
**LIKwidACYJNEJ PRZEDSIĘBIORSTWA**  
**HEMITEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIE-**  
**DZIAŁNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI**

z siedzibą w Warszawie (numer KRS: 0000259490)

(nr zlec. 1/22/07/19/02)

Wynik oszacowania:

1. **Wartość rynkowa przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości** na dzień sporządzenia opinii wynosi:

**4 601 763 zł**

(słownie: cztery miliony sześćset jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt trzy złote)

2. **Wartość likwidacyjna przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości** na dzień sporządzenia opinii wynosi:

**3 148 574 zł**

(słownie: trzy miliony sto czterdzieści osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt cztery złote)

3. Stosunek wartości składników majątku przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości przedsiębiorstwa: **99,68%**.
4. W skład przedsiębiorstwa nie wchodzi nieruchomości, których dotyczy prawo pierwokupu z ustawy.
5. W skład przedsiębiorstwa wchodzi ruchomości oraz udziały objęte zastawem rejestrowym.



**Dr hab. inż. Andrzej Zalewski**

Warszawa, 28 października 2022 r.

Rzecznik majątkowy nr upr. 3528

**SPIS TREŚCI**

<b>1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPISU I OSZACOWNIA .....</b>	<b>3</b>
1.1. Zamawiający opis i oszacowanie .....	3
1.2. Wykonawca opisu i oszacowania oraz jego podstawa formalna .....	3
1.3. Podstawy w zakresie prawa materialnego .....	3
1.4. Cel wyceny .....	3
1.5. Dokumenty źródłowe .....	4
<b>2. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA HEMITEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI .....</b>	<b>4</b>
2.1. Oznaczenie i dane formalne o przedsiębiorstwie .....	5
2.2. Przedmiot działalności przedsiębiorstwa .....	5
2.3. Majątek przedsiębiorstwa .....	8
2.3.1. <i>Nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa</i> .....	9
2.3.2. <i>Środki trwale: urządzenia i maszyny</i> .....	10
2.3.3. <i>Wartości niematerialne i prawne – patent</i> .....	12
<b>3. METODYKA OSZACOWANIA .....</b>	<b>13</b>
<b>4. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA .....</b>	<b>15</b>
4.1. Oszacowanie wartości nieruchomości .....	15
4.2. Oszacowanie wartości majątku ruchomego – maszyn i urządzeń .....	16
4.3. Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych - patent .....	16
4.4. Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa – podsumowanie .....	17
<b>5. Podpis, data i miejsce sporządzenia.....</b>	<b>17</b>
<b>6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>17</b>
<b>7. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>18</b>

## 1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPISU I OSZACOWNIA

### 1.1. Zamawiający opis i oszacowanie

Adw. Paweł Lewandowski – syndyk masy upadłościowej przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości.

### 1.2. Wykonawca opisu i oszacowania oraz jego podstawa formalna

Opis i oszacowanie został sporządzony na podstawie umowy z 22 lipca 2022 r. zawartej między Zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez prezesa zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości.

### 1.3. Podstawy w zakresie prawa materialnego

- [1] Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. (*tekst jednolity*: Dz. U. 2022 poz. 1520 *z późniejszymi zmianami*) [ozn. w tekście jako *PrUp*].
- [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (*tekst jednolity*: Dz. U. 2022 poz. 1360 *z późniejszymi zmianami*). [ozn. jako *KC*]
- [3] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (*tekst jednolity*: Dz. U. 2021 poz. 1899 *z późniejszymi zmianami*). [ozn. jako *UGN*]
- [4] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*tekst jednolity*: Dz. U. 2021 poz. 555 *z późniejszymi zmianami*); [ozn. jako *RRM*]
- [5] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (*tekst jednolity* Dz. U. 2022 poz. 1728 *z późniejszymi zmianami*);
- [6] Ustawa z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej (*tekst jednolity*: Dz. U. 2021 poz. 324 *z późniejszymi zmianami*);
- [7] Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. (*tekst jednolity*: Dz.U. 2018 poz. 2017 *z późniejszymi zmianami*);

### 1.4. Cel wyceny

Niniejszy opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego jest sporządzany w trybie art. 319 PrUp na potrzeby postępowania upadłościowego.

### 1.5. Dokumenty źródłowe

- [1] Aktualny odpis KRS Spółki Hemitex Sp. z o.o. w upadłości;
- [2] Księga wieczysta nieruchomości nr LD1H/00032759/7
- [3] Spis ruchomości należących do Spółki Hemitex Sp. z o.o. w upadłości sporządzony 30 czerwca 2021 r.;
- [4] Umowy zastawu rejestrowanego ruchomości należących do Spółki Hemitex Sp. z o.o. w upadłości
- [5] Odpisy z Rejestru Zastawów;
- [6] Dokument Patentowy Nr 225178;
- [7] Informacje uzyskane od Zlecającego;
- [8] Oględziny składników majątku wchodzącego w skład Przedsiębiorstwa.

## 2. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA HEMITEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI

Poniżej przedstawiono opis przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości w zakresie wynikającym z art. 319 Ustawy Prawo Upadłościowe, tj.:

- Ust. 2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
- Ust. 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
- Ust. 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Art. 319 ust. 2-4 są zgodne z definicją przedsiębiorstwa zawartą w art. 55 KC, która obejmuje:

- 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa);
- 2) własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości;

- 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
- 4) wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne;
- 5) koncesje, licencje i zezwolenia;
- 6) patenty i inne prawa własności przemysłowej;
- 7) majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
- 8) tajemnice przedsiębiorstwa;
- 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

## **2.1. Oznaczenie i dane formalne o przedsiębiorstwie**

Przedsiębiorstwo Hemitex Sp. z o.o. w upadłości zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000259490, posiada nr REGON: 750449392 oraz nr NIP: 8361003343. Siedziba spółki mieści się przy ul. **Sierpińskiego 3, lok. 3 w Warszawie**. Umowa Spółki zawarta została 14 lutego 1995 r. przed notariuszem Elżbietą Werwińską Aktem Notarialnym nr REP. A 188/95. Umowa ta była następnie dwukrotnie zmieniana 31 maja 2006 r. oraz 12 maja 2010 r.

Według aktualnych zapisów KRS, jedynym wspólnikiem Spółki jest Andrzej Antoni Niklewicz posiadający po 54 080 udziałów, o łącznej wartości 2 704 000 zł, w tym wartość udziałów objętych za aport wynosi 2 700 000 zł.

Funkcję Prezesa Zarządu pełni Andrzej Antoni Niklewicz.

## **2.2. Przedmiot działalności przedsiębiorstwa**

Zgodnie z wpisami w dziale 3 KRS, przedmiotem działalności Przedsiębiorstwa jest:

- produkcja wyrobów włókienniczych pozostałych, gdzie indziej niesklasyfikowana
- produkcja sprzętu oświetleniowego i lamp elektrycznych
- produkcja sprzętu sportowego
- wynajem nieruchomości na własny rachunek
- wynajem maszyn i urządzeń biurowych i sprzętu komputerowego
- wynajem pozostałych maszyn i urządzeń
- doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego
- działalność w zakresie oprogramowania

- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- sprzedaż pojazdów samochodowych
- konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych
- sprzedaż części i akcesoriów do pojazdów samochodowych
- pozostałe przetwarzanie i konserwowanie owoców i warzyw
- produkcja lodów
- wytwarzanie produktów przemiału zbóż
- produkcja pieczywa; produkcja świeżych wyrobów ciastkarskich i ciastek
- produkcja sucharów i herbatników; produkcja konserwowanych wyrobów ciastkarskich i ciastek
- produkcja makaronów, klusek, kuskusu i podobnych wyrobów mącznych
- wytwarzanie gotowych posiłków i dań
- produkcja artykułów gospodarstwa domowego, toaletowych i sanitarnych
- produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana
- wytwarzanie energii elektrycznej
- przesyłanie energii elektrycznej
- dystrybucja energii elektrycznej
- handel energią elektryczną
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane
- wykonywanie instalacji elektrycznych
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
- tynkowanie
- zakładanie stolarki budowlanej
- posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian
- malowanie i szklenie
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych

- wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
- sprzedaż hurtowa owoców i warzyw
- sprzedaż detaliczna owoców i warzyw prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna pieczywa, ciast, wyrobów ciastkarskich i cukierniczych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna wyrobów tytoniowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna sprzętu audiowizualnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna nagrań dźwiękowych i audiowizualnych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna sprzętu sportowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna gier i zabawek prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
- sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet
- hotele i podobne obiekty zakwaterowania
- przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering)
- restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne
- pozostała usługowa działalność gastronomiczna
- przygotowywanie i podawanie napojów
- działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe
- stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja

- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
- działalność agencji reklamowych
- pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji
- pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych
- pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet)
- pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana
- działalność agentów turystycznych
- działalność organizatorów turystyki
- działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych
- działalność w zakresie informacji turystycznej
- pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana
- działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa
- działalność wspomagająca edukację

Zgodnie z działem 6 odpisu KRS, w dniu **28 kwietnia 2022 r.** Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych ogłoszono upadłość Spółki (sygn. XVIII GU 436/21). Syndykiem masy upadłościowej Spółki mianowano adw. Pawła Lewandowskiego.

### **2.3. Majątek przedsiębiorstwa**

Zgodnie z art. 319, ust. 2 „Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.”.

W skład Przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości, wchodzi następujące składniki (zgodnie z art. 319 *PrUp* oraz art. 55 *KC*):

- nieruchomość obciążona hipoteką;
- ruchomości;
- patent.



Szczegółowy opis składników majątku Przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości opisany jest poniżej.

### 2.3.1. Nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa

W skład przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości wchodzi nieruchomość gruntowa o powierzchni 9259 m<sup>2</sup> – dz. ew. nr 146/22, położona w obrębie 0021 Strobów, miejscowości Strobów, w gminie Skierniewice, powiecie skierniewickim opisaną w KW LD1H/00032759/7. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem magazynowo-produkcyjnym z częścią socjalno-biurową o łącznej pow. uż. wynoszącej 1504,00 m<sup>2</sup>. Nieruchomość ta obciążona jest hipotekami wymienionymi poniżej. Oszacowanie wartości nieruchomości formie operatu szacunkowego stanowi *Załącznik nr 1* do niniejszego Opisu i oszacowania.

Nieruchomość obciążona jest następującymi hipotekami:

- hipoteka umowna w kwocie 570 000,00 (pięćset siedemdziesiąt tysięcy) zł;
- hipoteka umowna w kwocie 2 400 000,00 (dwa miliony czterysta tysięcy) zł;
- hipoteka umowna w kwocie 5 000 000,00 (pięć milionów) zł;
- hipoteka umowna w kwocie 825 000,00 (osiemset dwadzieścia pięć tysięcy) zł;
- hipoteka umowna w kwocie 375 000,00 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł;
- hipoteka przymusowa w kwocie 150 047,88 (sto pięćdziesiąt tysięcy czterdzieści siedem 88/100) zł;

na rzecz **ING Bank Śląski S.A** oraz

- hipoteka przymusowa w kwocie 205 721,73 (dwieście pięć tysięcy siedemset dwadzieścia jeden 73/100) zł;
- hipoteka przymusowa w kwocie 71 906,21 (siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześć 21/100) zł;
- hipoteka przymusowa w kwocie 18 664,15 (osiemnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery 15/100) zł;
- hipoteka przymusowa w kwocie 8 852,25 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa 25/100) zł;
- hipoteka przymusowa w kwocie 17 458,47 (siedemnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem 47/100) zł;

na rzecz **Zakładu Ubezpieczeń Społecznych**.

Zgodnie z ust. 2 art. 313 PrUp, „**Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.** W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. **Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości**”. Podsumowując, wymienione hipoteki, którymi obciążona jest nieruchomość **wygasają**.

W dziale III KW LD1H/00032759/7 ujawniona jest wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Sprawa KM 149/20 prowadzona przez Radosława Leśniaka komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach na podstawie wniosku wierzyciela ING Bank Śląski S.A. w Katowicach oraz tytułu wykonawczego: Akt Notarialny notariusza prowadzącego kancelarię przy ul. Fr. Żwirki 19 w Łodzi Małgorzaty Z. Król z dnia 07-12-2015 REP. A Nr 6803/2015, postanowienie Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie o nadaniu klauzuli wykonalności Aktowi Notarialnemu z dnia 19-02-2020 r. Sygn. Akt I CO 139/20. Wezwanie do zapłaty w egzekucji z nieruchomości zostało wydane 30 marca 2020 r.

Art. 146, ust. 1 PrUp informuje, że: *„Postępowanie egzekucyjne skierowane do majątku wchodzącego w skład masy upadłości, wszczęte przed dniem ogłoszenia upadłości, ulega zawieszeniu z mocy prawa z dniem ogłoszenia upadłości. Postępowanie to umarza się z mocy prawa po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie stoi na przeszkodzie przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli przybicia prawomocnie udzielono przed ogłoszeniem upadłości, a nabywca egzekucyjny wpłaci w terminie cenę nabycia”*.

### 2.3.2. Środki trwałe: urządzenia i maszyny

W skład przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości wchodzi następujące środki trwałe:

- Linia produkcyjna DEDE 300 przeznaczona jest do produkcji podpasek, potrójnie składanych i rozłożonych oraz wkładek higienicznych. Linia ta realizuje cały zautomatyzowany proces wytwarzania wskazanych wyżej wyrobów i składa się z 27 komponentów wymienionych w umowie sprzedaży (tyt. „Contract No. 1781”) z dnia 30 października 2014 r. firmy Bikoma GmbH, a Hemitex sp. z o.o.
- Owijarka do palet;

- Elektryczny wózek widłowy typu Triplex firmy Yale model ERP16ATF(SWB)V2130 wyprodukowany w 2006 r.;
- Elektryczny wózek widłowy firmy Balkancar model EV687 wyprodukowany w 1979 r., całkowicie zużyty;
- Kompresor firmy Alup Model SCK 31-08 o parametrach: przepływ 3,54 m<sup>3</sup>/min, moc 22 kW, ciśnienie 8 bar, wyprodukowany w 2004 r.;
- Zbiornik na powietrze sprężone wyprodukowany przez firmę RAWENT;
- Stacja transformatorowa STSp-20/250. Jest to stacja transformatorowo-słupowa, napowietrzna krańcowa dla linii SN, na pojedynczej żerdzi wirowanej z pełnym wyposażeniem. Znamionowe napięcie wynosi 20kV, a moc transformatorowa to 250 kVA.;
- Przyczepa gastronomiczna;
- Linia technologiczna do pakowania wkładek higienicznych w pudełka kartonowe firmy JACOBS WHITE model RSB400SD M2548 Seria RSB183/98;
- Linia technologiczna wyprodukowana przez OPTIMA typ LBV2 No 29460 do pakowania podpasek w woreczki PE.

Oszacowanie wartości ww. środków trwałych wymienionych powyżej zawiera *Załącznik nr 2* do niniejszego Opisu i oszacowania.

Ruchomości wymienione powyżej, stanowiące maszyny i urządzenia (za wyjątkiem przyczepy gastronomicznej), są przedmiotem zastawu rejestrowego co ustalono na podstawie udostępnionych kopii „Umów zastawu rejestrowego” oraz dodatkowych informacji udzielonych przez zlecającego. Zastawnikiem majątku ruchomego Spółki Hemitex Sp. z o.o. jest ING Bank Śląski S.A.

Zgodnie z art. 306. § 1. KC, „W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.”

Zgodnie z art. 308. KC, „Wierzytelność można także zabezpieczyć zastawem rejestrowym, który regulują odrębne przepisy.”

Na podstawie odpisów z Rejestru Zastawów [nr] ustalono:

- [2448410] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 375 000 zł dotyczy maszyn i urządzeń wymienionych w zał. nr 1 o wartości 359 373,25 zł na dzień 31 grudnia 2014 r.
- [2529894] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 375 000 zł dotyczy linii produkcyjnej DEDE-300 o wartości 9 897 964,03 zł na dzień 21 września 2016 r.
- [2500197] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 1 680 000 zł dotyczy linii produkcyjnej DEDE-300 o wartości 9 870 292,89 zł na dzień 31 grudnia 2015 r.
- [2526713] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 1 275 000 zł dotyczy linii produkcyjnej DEDE-300 o wartości 9 897 964,03 zł na dzień 21 września 2016 r.
- [2498667] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 4 200 000 zł dotyczy maszyn i urządzeń o wartości 1 979 333,98 zł na dzień 6 czerwca 2016 r.
- [2526646] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 1 650 000 zł dotyczy maszyny pakującej OPTIMA LVB2 TYP K-2 Seria 19461
- [2497123] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 1 680 000 zł dotyczy maszyn i urządzeń o wartości 1 979 333,98 zł na dzień 6 czerwca 2016 r.
- [2526608] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 1 650 000 zł dotyczy maszyny pakującej JACOBS WHITE TYP RSB4SD SERIA RSB183/98
- [2496118] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 4 200 000 zł dotyczy linii produkcyjnej DEDE-300 o wartości 9 870 292,89 zł na dzień 31 grudnia 2015 r.
- [2502184] zastaw do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 1 275 000 zł dotyczy maszyn i urządzeń o wartości 264 279,85 zł na dzień 6 czerwca 2016 r.

Zastawnikiem w każdym przypadku jest ING Bank Śląski S.A.

### **2.3.3. Wartości niematerialne i prawne – patent**

Na rzecz m.in. Spółki Hemitex Sp. z o.o. w upadłości został przyznany Patent Nr 225178 na wynalazek pt. Sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra oraz zastosowanie tego roztworu. Patent ów trwa od dnia 14 października 2013 r., a czas trwania patentu, zgodnie z Rozdziałem 3, Art. 3, ust. 3 Ustawy Ustawa z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej, wynosi 20 lat – wygaśnięcie tego prawa nastąpi 14 października 2033 r. (Rysunek 1). Oszacowanie wartości obowiązującego patentu zawiera *Załącznik 3* do niniejszego opisu i oszacowania.

### Rysunek 1. Linia czasu prezentująca czas trwania patentu



Źródło: <https://ewyszukiwarka.pue.uprp.gov.pl/search/pwp-details/P.405624>

### 3. METODYKA OSZACOWANIA

Wycena przedsiębiorstw jest w praktyce przeprowadzana przy wykorzystaniu następujących metod:

- **Metody dochodowe** – przy wycenie przedsiębiorstwa analizowany jest potencjał rozwoju firmy i możliwości generowania dochodów w przyszłości, które to prognozowane dochody przeliczane są przez dyskontowanie (metoda zdyskontowanych strumieni pieniężnych w wersji FCFF lub FCFE) lub podlegają kapitalizacji w metodach mnożnikowych,
- **Metody porównawcze** – wartość przedsiębiorstwa jest szacowana przez porównanie do cen transakcyjnych lub wartości (spółki giełdowe) innych podobnych (branża, przedmiot i zakres działalności, dojrzałość) przedsiębiorstw,
- **Metody majątkowe** – utożsamiają wartość przedsiębiorstwa z wartością jego majątku pozostającą właścicielom po spłaceniu zadłużenia. Wśród metod majątkowych stosowana bywa metoda skorygowanych aktywów netto oraz metoda likwidacyjna,
- **Metody mieszane** – łączące elementy metod z zakresu podejścia dochodowego, porównawczego lub majątkowego.

Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa Hemitex sp. z o.o. w upadłości uwzględnia warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe (dalej: „PrUp”). Stosownie zatem do treści art. 313 ust. 1 oraz art. 319 ust. 3 tejże ustawy oszacowano to przedsiębiorstwo jako całość, tj. jako sumę aktywów majątkowych upadłej Spółki – bez uwzględnienia obciążeń i zobowiązań wygasających w warunkach tzw. sprzedaży egzekucyjnej. Biorąc pod uwagę powyższe, wartość przedsiębiorstwa została oszacowana na podstawie wartości środków, jakie uzyskaliby właściciele, gdyby zdecydowali się na likwidację przedsiębiorstwa, co odpowiada metodzie **likwidacyjnej brutto**<sup>1</sup> należącej do grupy metod majątkowych.

<sup>1</sup> W metodzie likwidacyjnej brutto nie uwzględnia się kosztów związanych z samą sprzedażą aktywów.

W obecnym stanie faktycznym wyceniane przedsiębiorstwo składa się z rzeczowych składników majątku: nieruchomości, ruchomości, wartości niematerialnych i prawnych (patent). Brak jest natomiast przesłanek pozwalających twierdzić, że wartość przedsiębiorstwa odbiega od sumy wartości składników jego majątku. Logicznie rzecz biorąc – brak jest przesłanek pozwalających twierdzić, iż za nabycie przedsiębiorstwa warto zapłacić więcej niż wynosi łączna wartość składników jego majątku.

Sposób zaorganizowania i funkcjonowania przedsiębiorstwa nie generuje nadwyżek pieniężnych zwiększających jego wartość ponad wartość samego majątku. Ewentualny nabywca przedsiębiorstwa korzystając z jego aktywów, dzięki odpowiedniemu zarządzaniu, może zwiększyć dochodowość i zbudować tzw. goodwill.

Przy uwzględnieniu, że zasadniczym sposobem likwidacji masy majątkowej w postępowaniu upadłościowym jest sprzedaż całości przedsiębiorstwa, stosownie do treści art. 316 ust. 1 PrUp, jako główne założenie będące podstawą sporządzenia oszacowania wartości przedsiębiorstwa przyjęto, że sprzedaż całości przedsiębiorstwa w stanie opisanym w niniejszym oszacowaniu i załącznikach do niego odzwierciedla wartość łączną (ruchomości i nieruchomości, WNiP), przedstawioną w sposób zbiorczy, jak też wartości jednostkowe poszczególnych aktywów – co pozwala na rozpatrywanie tego majątku także pod kątem możliwości wyłączenia pojedynczych składników przeznaczonych do zbycia i dalszą rozłączyć ich sprzedaż poza tą strukturą.

Ponadto, na co należy zwrócić uwagę, wartości poszczególnych składników majątku zostały wyrażone w wartościach netto – tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług (VAT). Powyższe oznacza, że w przypadku rozłącznej sprzedaży aktywów poddanych oszacowaniu należałoby do określonej w niniejszym oszacowaniu wartości jednostkowej doliczyć ten podatek, z uwzględnieniem obowiązującej stawki – zgodnie z odrębnymi przepisami podatkowymi.

**Wartość likwidacyjna** szacowana w niniejszym opracowaniu zakłada, że działalność przedsiębiorstwa nie będzie kontynuowana oraz że nastąpi sprzedaż aktywów w sytuacji przymusowej, w możliwie najkrótszym czasie. Wartość likwidacyjna stanowi *de facto* poziom minimalnej ceny, na jaką powinien zgodzić się sprzedający w procesie zbycia przedsiębiorstwa.

#### 4. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA

*Wartość rynkową* poszczególnych składników majątku stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za ten składnik 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. Na gruncie ustawy o rachunkowości pojęciu temu odpowiada tzw. *wartość godziwa*.

*Wartość likwidacyjna* oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość wymuszona oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający.

Wartość przedsiębiorstwa oszacowano na podstawie sumy wartości poszczególnych składników majątku przedsiębiorstwa, wymienionych szczegółowo w p. 2.3.

##### 4.1. Oszacowanie wartości nieruchomości

Wartość rynkowa oraz wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej o powierzchni 9259 m<sup>2</sup> – dz. ew. nr 146/22, położonej w obrębie 0021 Strobów, miejscowości Strobów, w gminie Skierniewice, powiecie skierniewickim opisaną w KW LD1H/00032759/7. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem magazynowo-produkcyjnym z częścią socjalno-biurową o łącznej pow. uż. wynoszącej 1504,00 m<sup>2</sup>. Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym stanowiącym *załącznik nr 1* do niniejszego opisu i oszacowania.

**Wartość rynkowa nieruchomości**, będącej przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**1 577 283 zł**

(*słownie*: : jeden milion pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote)

**Wartość likwidacyjna nieruchomości**, będącej przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**1 182 962 zł**

(*słownie*: jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote)

#### **4.2. Oszacowanie wartości majątku ruchomego – maszyn i urządzeń**

Łączna **wartość rynkowa** środków trwałych, będących przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**3 022 480 zł**

(*słownie*: trzy miliony dwadzieścia dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych)

**Wartość likwidacyjna** środków trwałych, będących przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**1 964 612 zł**

(*słownie*: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwanaście złotych)

#### **4.3. Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych - patent**

Wartość rynkowa oraz wartość likwidacyjna patentu należącego do Przedsiębiorstwa Hemitex sp. z o.o. w upadłości została oszacowana w *załączniku nr 3* do opisu i oszacowania **Wartość rynkowa patentu** została określona na poziomie:

**2 000 zł**

(*słownie*: dwa tysiące złotych)

**Wartość likwidacyjna patentu**, stanowiąca połowę wartości rynkowej została określona na poziomie:

**1 000 zł**

(*słownie*: tysiąc pięćset złotych)



#### 4.4. Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa – podsumowanie

Wartość poszczególnych elementów przedsiębiorstwa została wskazana w poniższej Tabeli 1.

Tabela 1. Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa i jego poszczególnych składników

Lp.	Nazwa składnika majątkowego/zbioru aktywów	Wartość rynkowa - WR [w zł]	Wartość likwidacyjna - WL [w zł]	Przedmiot zabezpieczenia	Wartość rynkowa składników obciążonych [zł]	Stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa
1	Nieruchomość Dz. ew. nr 146/22 położona w obrębie 0021 Strobów	1 577 283	1 182 962	Hipoteki wymienione w pkt. 2.3.1 Opinii i Oszacowania	1 577 283	34,28%
2	Środki trwałe: urządzenia i maszyny	3 022 480	1 964 612	Zastaw rejestrowy	3 009 720	65,40%
3	Wartości niematerialne i prawne - patent	2 000	1 000	Brak	-	0,00%
SUMA		4 601 763	3 148 574	---	4 587 003	
					Stosunek wartości rynkowej obciążonych składników majątku do wartości rynkowej przedsiębiorstwa	99,68%

Oszacowania powyższych wartości dokonano w oparciu o dokumenty i informacje udostępnione przez Syndyka. Wyceniający nie posiada wiedzy o innych składnikach majątku przedsiębiorstwa.

#### 5. PODPIS, DATA I MIEJSCE SPORZĄDZENIA

Warszawa, 28 października 2022 r.



dr hab. inż. Andrzej Zalewski

#### 6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Zakres majątku przedsiębiorstwa objęty niniejszą opinią wynika z treści zlecenia i informacji udzielonych przez Zleceniodawcę.
- Autor opracowania jest ustanowiony biegłym z zakresu wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw przy Sądzie Okręgowym w Warszawie.

- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (polisy: PZU S.A. nr polisy: 1045066975, suma gwarancyjna 25000 euro + 1 500 000 PLN).

## **7. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

Załącznik 1. Oszacowanie wartości nieruchomości

Załącznik 2. Oszacowanie wartości środków trwałych

Załącznik 3. Oszacowanie wartości Patentu

Wyceny i Ekspertyzy

Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw

Ul. Wilcza 42/12

00-679 Warszawa

Tel. +48 22 403 43 40 ► +48 501 361 379 ► faks +48 22 403 43 31 ► email: info@wie.pl



*Załącznik nr 1 do*

**OPISU I OSZACOWANIA**

*składnika mienia wchodzącego w skład Spółki Hemitex Sp. z o.o.*

**Wycena nieruchomości należącej do Hemitex**

**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

(nr zlec. 1/22/07/19/02)

**Dr hab. Inż. Andrzej Zalewski**

Warszawa, 28 października 2022 r.

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3528

## **1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY**

### **1.1. Zamawiający**

Adw. Paweł Lewandowski – syndyk masy upadłościowej przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości.

### **1.2. Podstawa formalna**

Opis i oszacowanie został sporządzony na podstawie umowy z 22 lipca 2022 r. zawartej między Zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez prezesa zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości.

### **1.3. Wykonawca wyceny**

Opis i oszacowanie środków trwałych, maszyn i urządzeń, został sporządzony na podstawie zlecenia Zamawiającego złożonego Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez Prezesa Zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości.

### **1.4. Źródła danych merytorycznych**

- [1] Dokumentacja i informacje wymienione w pkt. 1.5. operatu szacunkowego stanowiącego załącznik do niniejszego załącznika
- [2] Informacje uzyskane od Zlecającego.

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa o powierzchni 9259 m<sup>2</sup> – dz. ew. nr 146/22, położona w obrębie 0021 Strobów, miejscowości Strobów, w gminie Skierniewice, powiecie skierniewickim opisaną w KW LD1H/00032759/7. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem magazynowo-produkcyjnym z częścią socjalno-biurową o łącznej pow. uż. wynoszącej 1504,00 m<sup>2</sup>.

## **3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI I METODYKA WYCENY**

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową i likwidacyjną nieruchomości.

**Wartość rynkową** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za ten składnik 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. Na gruncie ustawy o rachunkowości pojęciu temu odpowiada tzw. wartość godziwa.

**Wartość likwidacyjna** oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość wymuszona oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający.

**Wartość rynkowa** została oszacowana w operacie szacunkowym sporządzonym 7 września 2022 r., który stanowi załącznik do niniejszego załącznika. Wartość likwidacyjna stanowi 75% wartości oszacowanej wartości rynkowej.

### **3.1. Oszacowanie wartości nieruchomości**

Uwzględniając powyższe **wartość rynkowa nieruchomości**, będącej przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**1 577 283 zł**

(*słownie*: : jeden milion pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote)

**Wartość likwidacyjna nieruchomości**, będącej przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**1 182 962 zł**

(*słownie*: jeden milion sto osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote)

## **4. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrążeń do liczb całkowitych.

- Opinia może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w jakimkolwiek innym celu.
- Opinia jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszej opinii.

## **5. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

Załącznik nr 1. Operat szacunkowy



# OPERAT SZACUNKOWY

Nr zlecenia		1/22/07/19/02	
Rodzaj zabudowy		budynek magazynowo-produkcyjny z częścią socjalno-biurową i niezbędną infrastrukturą	
Prawa do nieruchomości		własność	
Adres		Miejscowość	Gmina
Strobów 2f		Strobów	Skierniewice
Obręb	Nr działki	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Nr kw.
0021 Strobów	146/22	9259	LD1H/00032759/7
P.u. [m <sup>2</sup> ]	Inne istotne naniesienia		Standard budynku
1504,00	Brak		Przemysłowo-magazynowy z lat 70-tych XX w., modernizowany

Wartość rynkowa netto prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu na dzień oględzin i cen aktualnych na dzień wyceny	<b>1 577 283 zł</b> stownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote
---	--



Warszawa, 7 września 2022 r.

**Dr hab. inż. Andrzej Zalewski**  
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3528

## SPIS TREŚCI

<b>1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY .....</b>	<b>3</b>
1.1. Zamawiający.....	3
1.2. Podstawa formalna.....	3
1.3. Cel wyceny.....	3
1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego .....	3
1.5. Źródła danych merytorycznych.....	3
1.6. Daty istotne w procesie wyceny .....	4
<b>2. PRZEDMIOT WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>4</b>
4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości .....	4
4.2. Grunt.....	6
4.3. Stan techniczno-użytkowy budynku.....	6
4.4. Stan administracyjno-prawny budynku .....	7
4.5. Stan prawny.....	7
<b>5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>9</b>
<b>6. RODZAJE SZACOWANYCH WARTOŚCI.....</b>	<b>10</b>
<b>7. METODYKA WYCENY .....</b>	<b>10</b>
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>12</b>
8.1. Analiza rynku najmu powierzchni magazynowych.....	12
8.2. Oszacowanie rynkowej stawki czynszu najmu możliwej do uzyskania za przedmiotową nieruchomość .....	15
8.3. Parametry przyjęte w podejściu dochodowym .....	15
8.4. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości .....	19
<b>9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY .....</b>	<b>20</b>
<b>10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>20</b>
<b>11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>21</b>



## 1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

### 1.1. Zamawiający

Adw. Paweł Lewandowski – Syndyk Masy Upadłości Hemitex Sp. z o.o.

### 1.2. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o.

### 1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działki ewidencyjnej nr 146/22 z obrębu 0021 Strobów dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Spółki.

### 1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (*tekst jednolity*: Dz. U. 2022 poz. 1360 *z późniejszymi zmianami*).
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (*tekst jednolity*: Dz. U. 2021 poz. 1899 *z późniejszymi zmianami*).
- [3] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*tekst jednolity*: Dz. U. 2021 poz. 555 *z późniejszymi zmianami*);  
Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (*tekst jednolity*: Dz. U. 2022 poz. 1520 *z późniejszymi zmianami*).

### 1.5. Źródła danych merytorycznych

1. Badanie księgi wieczystej nieruchomości gruntowej nr LD1H/00032759/7 dostępnej w wersji elektronicznej na stronie [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl),
2. Dokumenty dotyczące opodatkowania nieruchomości,
3. Oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 12 lipca 2022 r.
4. Dokumentacja fotograficzna wykonana w trakcie oględzin,
5. Uchwała Nr XXXIV/266/2021 Rady Gminy Skierniewice w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Skierniewice,
6. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
7. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
8. Dane ofert czynszów dzierżawnych nieruchomości

**1.6. Daty istotne w procesie wyceny**

Data sporządzenia operatu szacunkowego	7 września 2022 r.
Data, na którą uwzględniono poziom cen w wycenie	na dzień wyceny
Daty, na które uwzględniono stan nieruchomości w wycenie	na dzień oględzin
Data oględzin nieruchomości	12 lipca 2022 r.

**2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własność nieruchomości gruntowej o nr działki 146/22 w obrębie 0021 Strobów położonej w miejscowości Strobów, w gminie Skierniewice, powiecie skierniewickim. Nieruchomość o powierzchni 9259 m<sup>2</sup> jest zabudowana budynkiem magazynowo-produkcyjnym z częścią socjalno-biurową oraz niezbędną infrastrukturą.

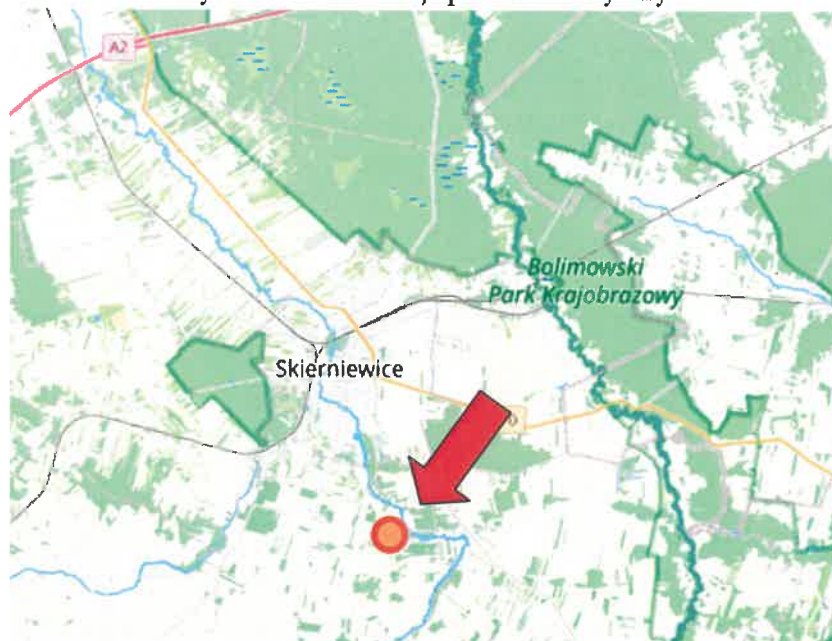
**3. ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu aktualnego na dzień oględzin i poziomu cen aktualnych na dzień na dzień wyceny.

**4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY****4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości**Lokalizacja

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w województwie łódzkim, w gminie Skierniewice w Strobowie (nr 2F). Nieruchomość oddalona jest od centrum Skierniewic o ok. 4,5 km. Odległość od trasy S8 wynosi ok. 15 km. Nieruchomość położona jest w połowie drogi pomiędzy Łodzią i Warszawą (ok. 75 km). Otoczenie nieruchomości prezentuje Rysunek 1.

Rysunek 1. Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.openstreetmap.org>

Otoczenie i sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w skupisku zabudowy usługowo-produkcyjno-przemysłowej oraz składowo-magazynowej. Dalsze otoczenie to głównie tereny niezabudowane oraz zabudowa mieszkalna zlokalizowana wzdłuż drogi wojewódzkiej 707. Otoczenie nieruchomości prezentuje Rysunek 2.

Rysunek 2. Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości



Źródło: <https://skierniewice.e-mapa.net/>

#### 4.2. Grunt

Przedmiotowa nieruchomość jest usytuowana w granicach działki ewidencyjnej o nr 146/22 z obrębem 0021 Strobów o powierzchni 9259 m<sup>2</sup>. Teren nieruchomości jest płaski i utwardzony. Kształt działki to nieregularny wielobok w kształcie litery „L”. Stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości został przedstawiony na poniższym rysunku.

Rysunek 3. Zagospodarowanie nieruchomości



Źródło: <https://skierniewice.e-mapa.net/>

Działka zabudowana budynkiem magazynowo-produkcyjnym z częścią socjalno-biurową o powierzchni użytkowej 1504,00 m<sup>2</sup>. Budynek jest zlokalizowany przy południowo-zachodniej granicy działki. Teren nieruchomości jest utwardzony asfaltobetonem. Nieruchomość ma dostęp drogi publicznej przez działkę nr 790, na której ustanowiono służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela dz. ew. 146/22. Stan ten ustalono na podstawie wpisu w dziale I-Sp KW nr LD1H/00032759/7.

#### 4.3. Stan techniczno-użytkowy budynku

Stan techniczno-użytkowy budynków określono na podstawie przeprowadzonych oględzin w dniu 12 lipca 2022 r. Budynek, znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 146/22, stanowi halę produkcyjno-magazynową (z wydzieloną częścią biurową), który wzniesiono w latach 70-tych XX w. a następnie zmodernizowany po 2000 r., wraz z dobudowanym do jego południowej ściany budynkiem gospodarczym. W późniejszym terminie, do istniejących budynków, dobudowano część magazynową w 2015 r. Do Główny budynek produkcyjno-magazynowy jest parterowy wzniesiony na fundamentach żelbetowych ze ścianami wykonanymi z pustaków wypełniającymi konstrukcje stalową. Dach konstrukcji stalowej kryty blachą. Stan tynków ze-

wewnętrznych budynku oceniono jako średni – widać pęknięcia oraz miejscowe ubytki, stan wykończenia wewnętrznych ścian oraz posadzek oceniono jako dobry. Stolarka okienna mieszana – występują zarówno okna PCV jak i drewniane. Drzwi wejściowe PCV, a bramy wjazdowe są dwuskrzydłowe, wykonane z płyt w stanie średnim. Dobudowany budynek magazynowy o konstrukcji stalowej wypełnionej płytami warstwowymi jest stosunkowo nowy, jego stan jest bardzo dobry. W budynku zainstalowano podnoszoną automatycznie bramę segmentową. Ogólny stan budynków jest dobry i nie odbiega od stanu podobnych budynków tego typu.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku<sup>1</sup> wynosi 1504,00 m<sup>2</sup>.

#### ***Instalacje doprowadzone do budynków:***

- elektroenergetyczna,
- telekomunikacyjna,
- wodna
- kanalizacja socjalno-bytowa z odprowadzaniem ścieków do zbiornika bezodpływowego (szamba)
- ciepłownicza

#### **4.4. Stan administracyjno-prawny budynku**

Przyjęto, iż budynki zostały posadowione legalnie, na co wskazuje ich wiek i fakt, iż jest za nie odprowadzany podatek od nieruchomości.

#### **4.5. Stan prawny**

**Aktualny stan prawny uwidoczniiony w księdze wieczystej nr LD1H/00032759/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.**

Zgodnie z działem I-O księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ew. nr 146/22 o powierzchni 9259 m<sup>2</sup>, z obrębu 0021 Strobów, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim, gminie Skierniewice, w miejscowości Strobów. Sposób korzystania określony został jako nieruchomość zabudowana.

---

<sup>1</sup> Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1504,00 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa została przyjęta na podstawie informacji zawartej w deklaracji podatkowej. Ponadto, wielkość powierzchni użytkowej została potwierdzona na podstawie pomiaru powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na nieruchomości, które następnie została przeliczona na powierzchnię użytkową budynku przy użyciu odpowiednich współczynników.

Dział **I-Sp** zawiera dwa wpisy:

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: *wpis nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej na rzecz każdego z właścicieli bądź użytkownika nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 146/22 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez całe działki o numerach 146/28, 146/29, 146/31 (KW LD1H/00044294/6);*
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: *wpis nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej na rzecz każdego z właścicieli działki nur 146/22 z księgi wieczystej KW nr LD1H/00032759/7 przez działkę nr 790 z księgi wieczystej KW nr LD1H/00044294/6.*

Zgodnie z działem **II** właścicielem nieruchomości jest „HEMITEX” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dziale **III** widnieje wpis:

- wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Sprawa KM 149/20 prowadzona przez Radosława Leśniaka komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach na podstawie wniosku wierzyciela ING Bank Śląski S.A. w Katowicach oraz tytułu wykonawczego: Akt Notarialny notariusza prowadzącego kancelarię przy ul. Fr. Żwirki 19 w Łodzi Małgorzaty Z. Król z dnia 07-12-2015 REP. A nr 6803/2015, postanowienie Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy w Warszawie o nadaniu klauzuli wykonalności Aktowi Notarialnemu z dnia 19-02-2020 r. Sygn. Akt I CO 139/20.

W dziale **IV** ujawnione są następujące hipoteki:

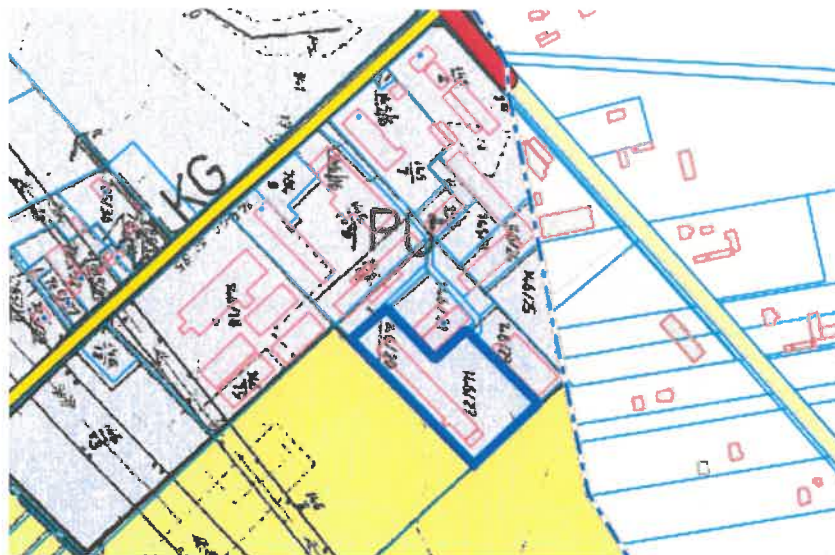
- hipoteka umowna w kwocie 570000,00 (pięćset siedemdziesiąt tysięcy) zł;
  - hipoteka umowna w kwocie 2400000,00 (dwa miliony czterysta tysięcy) zł;
  - hipoteka umowna w kwocie 5000000,00 (pięć milionów) zł;
  - hipoteka umowna w kwocie 825000,00 (osiemset dwadzieścia pięć tysięcy) zł;
  - hipoteka umowna w kwocie 375000,00 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł;
  - hipoteka przymusowa w kwocie 150047,88 (sto pięćdziesiąt tysięcy czterdzieści siedem 88/100) zł;
- na rzecz **ING Bank Śląski S.A** oraz
- hipoteka przymusowa w kwocie 205721,73 (dwieście pięć tysięcy siedemset dwadzieścia jeden 73/100) zł;

- hipoteka przymusowa w kwocie 71906,21 (siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześć 21/100) zł;
  - hipoteka przymusowa w kwocie 18664,15 (osiemnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery 15/100) zł;
  - hipoteka przymusowa w kwocie 8852,25 (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa 25/100) zł;
  - hipoteka przymusowa w kwocie 17458,47 (siedemnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem 47/100) zł;
- na rzecz **Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.**

## 5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość w dniu sporządzania niniejszej wyceny była położona na terenie objętym zapisami MPZP. Zgodnie z treścią UCHWAŁY NR XIX/126/04 RADY GMINY W SKIERNIEWICACH z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice, obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW, zmienioną UCHWAŁĄ NR VI/29/07 RADY GMINY W SKIERNIEWICACH z dnia 30 marca 2007r., nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **PU** stanowiącym **tereny produkcyjno-usługowe** przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych obiektów i terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składowych oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury, obiektami administracyjnymi i socjalnymi, dojazdami pieszymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią izolacyjną oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami (Rysunek 4).

Rysunek 4. Przeznaczenie terenu w MPZP



W terenach oznaczonych symbolem **PU** i **KS** – maksymalny procent powierzchni zabudowy 50 % oraz minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 30 % (o ile ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów stanowią inaczej);

## 6. RODZAJE SZACOWANYCH WARTOŚCI

W niniejszym operacie szacunkowym została określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, według stanu aktualnego na dzień oględzin i poziomu cen aktualnych na dzień na dzień wyceny.

## 7. METODYKA WYCENY

Nieruchomość objęta zakresem opinii, jest typowym obiektem mogącym przynosić potencjalny dochód. Spółka będąca właścicielem przedmiotowej nieruchomości wykorzystuje ją do celów produkcyjno-magazynowych, dlatego wartość przedmiotowego lokalu określono w **podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.**

**Podejście:** dochodowe.

**Metoda:** inwestycyjna.

**Technika:** kapitalizacji prostej.

**Charakterystyka podejścia /metody szacowania:**

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.



W metodzie inwestycyjnej, podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp.

W **technice kapitalizacji prostej** wartość nieruchomości przynoszącej dochód szacuje się jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

Procedura wyceny techniką kapitalizacji prostej dochodu netto:

1. Określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości;
2. Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) przez uwzględnienie strat w dochodzie wynikających z charakterystycznego dla danego rynku stopnia wykorzystania powierzchni;
3. Określenie kosztów operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem wycenianej nieruchomości (KO);
4. Określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy dochodu efektywnego brutto i kosztów operacyjnych ( $DON = EDB - KO$ );
5. Ustalenie stopy kapitalizacji  $R$  na podstawie analizy transakcji nieruchomości podobnych, ewentualnie uwarunkowań rynku inwestycji;
6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako ilorazu rocznego dochodu operacyjnego netto ( $DON$ ) oraz określonej stopy kapitalizacji:

$$V = \frac{D_{ON}}{R}$$

Przy obliczaniu dochodu nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Umowy najmu nie są w Polsce rejestrowane w żadnym oficjalnym rejestrze, z tego powodu do ustalania stawek czynszu zwykle wykorzystuje się oferty najmu powierzchni zamieszczone na portalach internetowych, np. takich jak [www.gratka.pl](http://www.gratka.pl), [www.oferty.net](http://www.oferty.net), [okx.pl](http://okx.pl), [otodom.pl](http://otodom.pl) a także informacje zawarte w licznych raportach o rynku nieruchomości, regularnie publikowanych przez krajowe i międzynarodowe firmy, będące liderami w branży. Taki też sposób ustalenia stawki czynszu zastosowano w niniejszym operacie szacunkowym.

Wysokość rynkowej stawki czynszu możliwej do uzyskania za przedmiotową nieruchomość została określona w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

**Podejście:** porównawcze

**Metoda:** korygowania ceny średniej

**Charakterystyka podejścia /metody szacowania:**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości (w omawianym przypadku stawki czynszu) przy założeniu, że wartość 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W metodzie korygowania ceny średniej wartość jednostkowa nieruchomości dana jest wzorem:

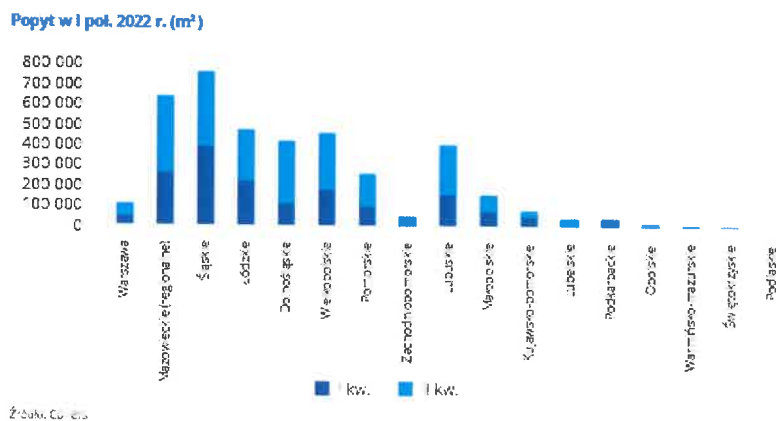
$$V_1 = C_{sr} \times \sum_{i=1, \dots, N} K_i$$
 gdzie  $K_i$  – współczynnik korygujący cenę średnią dla  $i$ -tej cechy rynkowej, określany na podstawie oceny przedmiotu wyceny względem danej cechy rynkowej;  $K_i \in \langle K_{i, min}; K_{i, max} \rangle$ , gdzie  $K_{i, min} = w_i * C_{min} / C_{sr}$ ,  $K_{i, max} = w_i * C_{max} / C_{sr}$ ,  $w_i$  – udział procentowy  $i$ -tej cechy w przedziale między ceną minimalną w bazie transakcji porównawczych ( $C_{min}$ ), a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ).

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Analiza rynku najmu powierzchni magazynowych

Zgodnie z raportem opublikowanym przez firmę Colliers, która jest wiodącą firmą oferującą szeroki wachlarz usług na rynku nieruchomości oraz zarządzania inwestycyjnego, obejmującym okres pierwszego półrocza 2022 r. popyt na rynku powierzchni magazynowych osiągnął wynik 3,9 mln m<sup>2</sup>, a w samym województwie łódzkim wyniósł 469,9 tys. m<sup>2</sup>.

Rysunek 5. Popyt brutto na polskim rynku magazynowym w 2019 r.

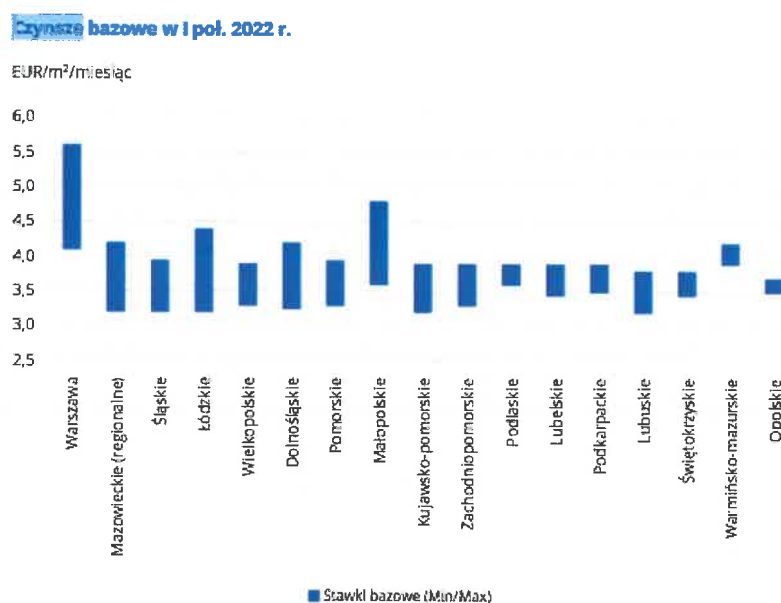


Źródło: Colliers, Market Insights, Raport I poł. 2022 r.

Zgodnie z raportem firmy Colliers pod względem sektorów działalności najemców liderami były branże 3PL (46%), **produkcja** (15%) oraz handel detaliczny (12%).

Stawki czynszu w 2019 r. pozostały na stabilnym poziomie. Zgodnie z raportem Colliers – Market Insights, Raport I poł. 2022 r., czynsze bazowe w województwie łódzkim zawierają się w przedziale między ok. 3,25 a 4,4 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc, tj. ok. 15,28-20,68 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc. (przyjmując wartość EURPLN na poziomie 4,7 zł), przy czym wskazane tu czynsze są to czynsze netto, ponad które najemcy wnoszą opłaty eksploatacyjne pokrywające wszystkie koszty utrzymania nieruchomości, a więc w istocie stanowiące dochód właściciela).

Rysunek 6. Czynsze bazowe (euro/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Źródło: Colliers, Market Insights, Raport I poł. 2022 r.

### Analiza rynku najmu powierzchni magazynowych

W celu oszacowania rynkowej stawki czynszu możliwej do uzyskania za najem przedmiotowej nieruchomości, przeanalizowano oferty najmu powierzchni magazynowych z lokalnego rynku nieruchomości zamieszczonych na ogólnopolskich, jak i lokalnych portalach ogłoszeniowych.

Zakres terytorialny analizy obejmował obszar w promieniu 40 km od wycenianej nieruchomości. Na rynku najmu występują zarówno obiekty starsze wzniesione przed 2000 r., wybudowane przez przedsiębiorców na własne potrzeby, trafiające później na rynek najmu jak i obiekty nowoczesne. Ze względu na charakter wycenianej nieruchomości (jej wiek, wykończenie, standard) przeanalizowano stawki czynszów za budynki o, zbliżonym do przedmiotowego, charakterze – nie brano pod uwagę stawek za nowoczesne, świeżo wybudowane budynki przyjmując, że stanowią inny segment rynku.

Jednostkowe ofertowe czynsze najmu powierzchni na rynku będącym przedmiotem analizy mieszczą się w przedziale od ok. 10 zł/m<sup>2</sup> do ok. 15 zł/m<sup>2</sup>, czynsze całkowite zawierają się w

przedziale od ok. 8,5 tys. do ok. 25 tys. zł i są to kwoty, które obejmują różne koszty (przeważnie tj. koszty eksploatacyjne, remonty, podatki) ponoszone przez wynajmującego. Należy zauważyć, że jest to podejście inne niż obserwowane na rynku nowoczesnych przestrzeni magazynowo-przemysłowych, aczkolwiek zupełnie normalne w segmencie wynajmu budynków stosunkowo starych, które przez wynajmujących właścicieli, najczęściej, nie są dalej wykorzystywane do własnych celów.

Powyższe kwoty nie są stawkami ostatecznymi, umownymi, tylko ofertowymi, odzwierciedlającymi oczekiwania wynajmujących. Praktyka rynkowa pokazuje, że stawki te w wyniku negocjacji ulegają obniżeniu o około 5–20%, w analizowanym przypadku stawki obniżono o wartość przeciętną, tj. 10%. Jednostkowe ofertowe czynsze najmu powierzchni magazynowych po korekcie mieszczą się w przedziale od ok. 9 zł/m<sup>2</sup> do ok. 14 zł/m<sup>2</sup>. Zestawienie ofert najmu nieruchomości magazynowo-przemysłowych zawiera **załącznik nr 1A**.

Najniższa jednostkowa stawka czynszu dotyczy nieruchomości zlokalizowanej w Łowiczu, w woj. łódzkim. Oferta dotyczy wynajmu wysokiej hali magazynowej o pow. 2500 m<sup>2</sup>. Do hali nie przynależy plac manewrowy oraz brak jest dodatkowej części biurowo-socjalnej (istnieje możliwość dostosowania pomieszczeń), stan techniczny hali jest dobry aczkolwiek izolacja hali oraz jej kubatura wpływać może negatywnie na koszty eksploatacyjne.

Najwyższa jednostkowa stawka czynszu dotyczy nieruchomości położonej w Międzyborowie, w woj. mazowieckim. Oferta dotyczy hali magazynowej o pow. 612 m<sup>2</sup> wraz z częścią biurową o pow. 150 m<sup>2</sup> (w sumie 762 m<sup>2</sup>). Do hali przynależy plac manewrowy, teren jest ogrodzony. Stan techniczny budynków jest dobry, a ich kubatura i izolacja powinny wpłynąć pozytywnie na koszty utrzymania.

Analiza rynku wykazała, iż decydujący wpływ na wysokość stawki czynszu mają następujące cechy:

- dodatkowa powierzchnia biurowo-socjalna,
- dodatkowy plac manewrowy przy budynku
- stan techniczny i standard budynku
- wysokość hali
- powierzchnia najmu.

Wpływ poszczególnych cech na wysokość stawek czynszu przedstawia się następująco:

- *Dodatkowa powierzchnia biurowo-socjalna*: wyższe ceny na analizowanym rynku osiągają obiekty, w których w oferowanej cenie zawiera się zarówno powierzchnia magazynowa jak i powierzchnia biurowo-socjalna. Są one droższe od powierzchni gdzie oferowana jest je-

dynie powierzchnia magazynowa, a wynajęcie powierzchni biurowo-socjalnej wiąże się z poniesieniem dodatkowych kosztów. Cecha ta wpływa na czynsz dzierżawny w zakresie do ok. 10% zakresu stawek czynszu, co stanowi ok. 0,47 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

- *Dodatkowy plac manewrowy*: wyższe ceny osiągają obiekty, do których przynależy plac manewrowy do wyłącznego korzystania, który pozwala na np. dodatkowe składowanie towaru lub półproduktów. Cecha ta wpływa na czynsz dzierżawny w zakresie do ok. 20% zakresu stawek czynszu, co stanowi ok. 0,93 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- *Stan techniczny i standard budynku*: wyższe stawki osiągane są za powierzchnie znajdujące się w budynkach, w dobrym stanie technicznym, które poprzez zastosowanie lepszej izolacji są tańsze w eksploatacji. Niższe ceny osiągają budynki w słabszym stanie technicznym - z widocznymi śladami zużycia i wyposażone w niskim standardzie oraz droższe w bieżącym utrzymaniu. Cecha ta wpływa na czynsz dzierżawny w zakresie do ok. 10% zakresu stawek czynszu, co stanowi ok. 0,47 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- *Wysokość hali*: wyższe stawki czynszu uzyskiwane są za budynki wyższe, pozwalające wyższe składowanie towarów. Cecha ta wpływa na czynsz dzierżawny w zakresie do ok. 10% zakresu stawek czynszu, co stanowi ok. 0,47 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- *Powierzchnia najmu*: biorąc pod uwagę wielkość powierzchni można stwierdzić, że wyższe czynsze jednostkowe osiągają nieruchomości o mniejszych powierzchniach do 1 000 m<sup>2</sup>, co wynika z faktu, iż mniejsze nieruchomości osiągają również niższe czynsze całkowite, a więc popyt na ich wynajem jest wyższy w odniesieniu do nieruchomości o większych powierzchniach, powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, które uzyskują najniższe czynsze jednostkowe. Wpływ tej cechy na stawkę czynszu najmu określono na poziomie 50% zakresu cen jednostkowych, co stanowi ok. 2,33 zł/m<sup>2</sup>.

## 8.2. Oszacowanie rynkowej stawki czynszu najmu możliwej do uzyskania za przedmiotową nieruchomość

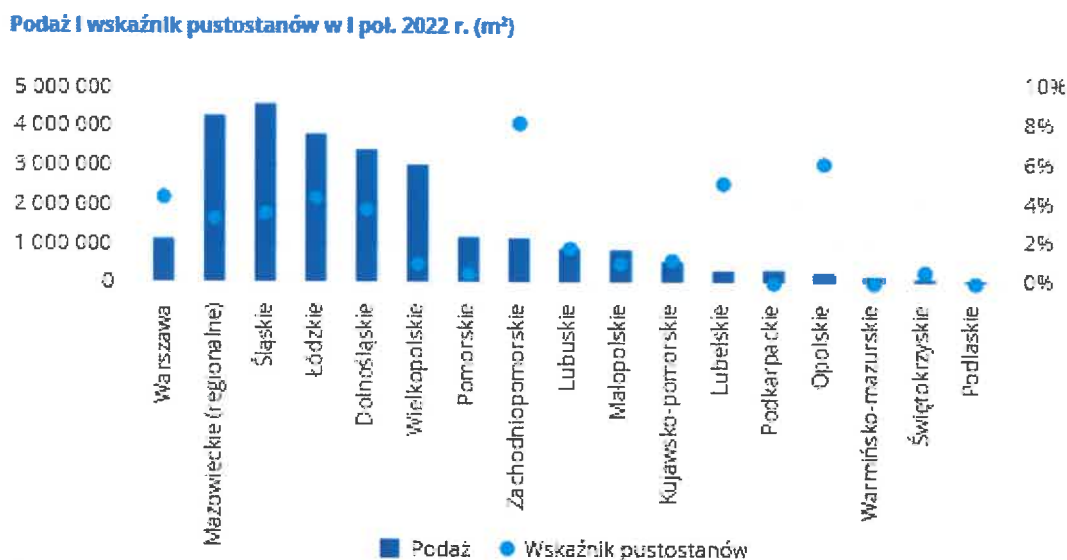
Obliczenia prowadzące do określenia aktualnej stawki czynszu najmu za przedmiotową nieruchomość zawiera **załącznik nr 1B**. Miesięczna jednostkowa stawka czynszu najmu dla przedmiotowej nieruchomości została określona na poziomie 11 zł/m<sup>2</sup>.

## 8.3. Parametry przyjęte w podejściu dochodowym

### 8.3.1. Wskaźnik pustostanów i zaległości czynszowych

Średni wskaźnik pustostanów na rynku magazynów w I połowie 2022 r. wyniósł ok. 4 % (woj., łódzkie – ok.4,2 %, woj. mazowieckie ok. 3,7 %). Podaż oraz poziom pustostanów prezentuje Rysunek 7.

Rysunek 7. Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec III kw. 2019 r.



Źródło: Colliers, Market Insights, Raport I poł. 2022 r.

Uwzględniając lokalizację przedmiotowej nieruchomości, rozwiązania technologiczne zastosowane podczas jej budowy oraz docelowego najemcę przyjęto wskaźnik pustostanów na poziomie 10%.

### 8.3.2. Wydatki operacyjne

Zgodnie z aktualnymi trendami na rynku nieruchomości przy wynajmie nowoczesnych obiektów komercyjnych (np. w powierzchni w central logistycznych), w strukturze wnoszonych opłat przez najemcę na rzecz właściciela można wyróżnić trzy grupy:

- pierwszą z nich jest czynsz, czyli kwota, która stanowi wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości za korzystanie z powierzchni przez najemcę. Kwota ta stanowi przychód właściciela z oddawanej w najem powierzchni,
- drugą stanowią tzw. opłaty eksploatacyjne. Najemca płaci właścicielowi comiesięczne zaliczki na ich poczet, a raz w roku są one rozliczane. W ich zakres wchodzi ochrona fizyczna obiektu, wydatki administracyjne (podatek od nieruchomości), ubezpieczenie nieruchomości, koszty mediów terenów wspólnych, koszty zarządzania i administrowania budynkiem, koszty przeglądów okresowych, koszty związane z odśnieżaniem i utrzymaniem terenów zielonych, oraz bieżąca konserwacja obiektu,
- trzecią grupę stanowią opłaty licznikowe zgodne ze zużyciem mediów przez najemcę.

Podsumowując, w opisanym powyżej przypadku wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości są „przerzucane” na najemcę.

Inaczej kształtuje się podejście w przypadku wynajmu nieruchomości o charakterze takim, jak nieruchomość przedmiotowa. Wynajem takich obiektów jest specyficzny. Potencjalni zainteresowani takimi budynkami oczekują końcowej stawki wynajmu zakładając, że koszty wynajmu zostaną „pokryte” w czynszu a kwota czynszu jest wartością ostateczną, jaką muszą przyjąć szacując swoje koszty. Zawierane umowy są stosunkowo proste i nie są obwarowane wieloma warunkami, jak w przypadku umów dotyczących wynajmu nowoczesnych budynków.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. Wydatki operacyjne ponoszone na nieruchomość obejmują w szczególności: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów (dotyczące części wspólnych), nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości (budynku i posesji) oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu odzworować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.

Do wydatków operacyjnych nie zalicza się odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, podatku dochodowego, a także nakładów na remonty kapitalne.

Wydatki operacyjne uzależnione są od wielu aspektów, zależą między innymi od wieku i standardu budynku, lokalizacji, stosunku wielkości powierzchni całkowitej do powierzchni wynajmowanej, liczby kondygnacji budynku.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości struktura wydatków niezbędnych do jej utrzymania jest następująca:

### **1) Podatek od nieruchomości**

Właściciel byłby zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z podatkami i opłatami cywilnoprawnymi. Ustalono na podstawie zapisów Uchwały Nr XXXIV/266/2021 Rady Gminy Skierniewice z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujący na terenie Gminy Skierniewice, że koszty ponoszone przez właściciela nieruchomości winny wynosić:

- podatek od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków –  $1,00 \text{ zł/m}^2 * 9 259 \text{ m}^2 = 9 259 \text{ zł}$ ,

- podatek od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej –  $24,00 \text{ zł/m}^2 * 1504,00\text{m}^2 = 36\ 096 \text{ zł}$ .

## 2) Konserwacja i naprawy bieżące

Dla obiektów o podobnym przeznaczeniu z reguły przyjmuje się stawkę kosztów napraw i remontów na poziomie od 0,5 do 2,0 zł/m<sup>2</sup>/p.u./m-c. W analizowanym przypadku, ze względu na stosunkowo dobry stan techniczny budynków znajdujących się na nieruchomości, przyjęto 0,5 zł/m<sup>2</sup>/p.u./m-c.

## 3) Ubezpieczenie

Wysokość rocznej składki ubezpieczeniowej zależy od zakresu ubezpieczenia, średnio waha się na poziomie ok. 0,001-0,0015% wartości odtworzeniowej budynku. Przyjęto ryczałtem 6 000 zł/rok.

Koszty mediów w przypadku wszystkich powierzchni nie stanowią wydatków ponoszonych przez właściciela, gdyż zgodnie z typową praktyką rynkową przerzucane są na najemców. W ostatnich latach coraz częściej również koszty napraw bieżących są ponoszone przez najemcę.

Wydatki operacyjne uwzględnione w niniejszej wycenie przedstawione są poniżej:

**Tabela 1. Poziom wydatków operacyjnych**

Wydatek operacyjny	Stawka w zł	Wysokość w zł rocznie
Podatek od nieruchomości	-	-
od gruntów	1,00 zł/m <sup>2</sup>	45 355
od budynków lub ich części	24,00 zł/m <sup>2</sup> /p.u.	
Konserwacja i naprawy bieżące	0,50 zł/m <sup>2</sup> /p.u./m-c	9 024
Ubezpieczenie	-	6 000
<b>Suma</b>	-	<b>60 379</b>

### 8.3.3. Stopa kapitalizacji

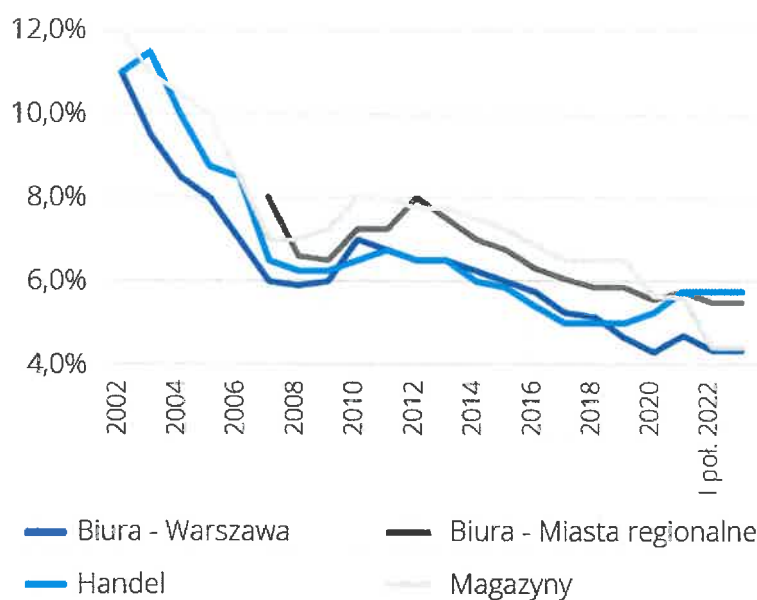
Ze względu na brak bezpośrednich danych o stopach kapitalizacji osiąganych przez poszczególne nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości, w celu określenia stopy kapitalizacji dla potrzeb niniejszej wyceny posłużono się danymi udostępnianymi przez prestiżowe agencje operujące na rynkach nieruchomości, gdzie reprezentują, w zależności od zlecenia, kupujących, sprzedających, wynajmujących i najemców.



Analiza raportów publikowanych przez m.in. Colliers International pozwoliła określić średnią stopę kapitalizacji dla nieruchomości przemysłowych na poziomie ok. 4,35%. Poniżej przedstawiono wykres przedstawiający stopy zwrotu w poszczególnych sektorach rynku nieruchomości.

Rysunek 8. Stopy kapitalizacji w Polsce

## Najlepsze stopy zwrotu (2002 r. - I poł. 2022 r.)



Źródło: Colliers

źródło: Colliers, Market Insights, Raport I poł. 2022 r.

Stopa kapitalizacji powinna odzwierciedlać różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Poziom stóp kapitalizacji publikowany w raportach branżowych określany jest bowiem dla najlepszych nieruchomości.

Przy szacowaniu stopy kapitalizacji dla przedmiotowej nieruchomości należy mieć na względzie lokalizację przedmiotowej nieruchomości oraz, co do zasady, ograniczony rynek potencjalnych najemców. W związku z powyższym, stopę kapitalizacji dla przedmiotowej powierzchni określono na poziomie **R = 7,5%**.

#### 8.4. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono na kwotę 1 656 694 zł. Obliczenia prowadzące do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zawarto w poniższej tabeli.

Tabela 2. Obliczenia prowadzące do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości przy założeniu dokończenia prac budowlanych

	Pow. budynku (m <sup>2</sup> )
Powierzchnia generująca dochód [m <sup>2</sup> ]	1504,00
Stawka czynszu najmu pow. generującej dochód [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	<b>11,00</b>
Dochód / mies. [zł]	16 544
PDB – Potencjalny dochód brutto [zł]	198 528
Zaległości czynszowe/ wskaźnik pustostanów [%]	10%
EDB – Efektywny dochód brutto [zł]	178 675
WO – Wydatki operacyjne [zł]	60 379
DON – Dochód operacyjny netto [zł]	118 296
Stopa kapitalizacji [%]	7,5%
<b>Wartość nieruchomości [zł]</b>	<b>1 577 283</b>

## 9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa netto przedmiotowej nieruchomości według stanu i poziomu cen z dnia na dzień oględzin	<b>1 577 283 zł</b>
	słownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote

W niniejszym operacie szacunkowym została określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według jej stanu oraz poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego (7 września 2022 r.). **Ponieważ wartość rynkową szacowano na podstawie wielkości netto (czynsze, koszty), tj. nie obejmujących podatku od towarów i usług (VAT), oszacowana wartość rynkowa jest wartością netto i również nie obejmujący podatku od towarów i usług, który w przypadku powstania takiego obowiązku w transakcji musiałby zostać doliczony ponad wskazane w operacie wartości.**

Wartość rynkowa nieruchomości została określona w oparciu o analizę rynku powierzchni magazynowo-produkcyjnych – zarówno analizę całego segmentu rynku, jak i lokalnego rynku. Przy określeniu wartości przedmiotowej nieruchomości uwzględniono wszystkie cechy przedmiotu wyceny, mających wpływ na wartość, należy twierdzić, iż oszacowane wartości rynkowe są realne i możliwe do uzyskania na rynku.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.

- Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
- Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu.
- Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (nr polisy: 1045066975, suma gwarancyjna 25 000 euro + 1 500 000 PLN)/ załącznik nr 11 /.

## 11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1. Obliczenia.

Załącznik nr 2. Mapa sytuacyjna.

Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości oraz opisujące przedmiot wyceny.

Załącznik nr 4. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 5. Kopia dokumentu ubezpieczenia.



**Załącznik nr 1. Obliczenia.**

Załącznik nr 1A - Baza czynszów dzierżawnych nieruchomości przemysłowo-magazynowych

Lp.	Położenie	Powierzchnia użytkowa [m kw.]	Czynsz całkowity [zł./mc]	Czynsz całkowity skorygowany * [zł./mc]	Czynsz jednostkowy [zł./m kw./mc]	Czynsz jednostkowy skorygowany * [zł./m kw./mc]	Charakterystyka
1	Łowicz, łódzkie	2500	25000	22500	10	9	Hala wys. 7 m
2	Nieborów, łódzkie	850	8500	7650	10	9	Hala magazynowa, wys. 4,8 m, plac manewrowy do korzystania z innymi dzierżawcami.
3	Głowno, łódzkie	1200	12500	11250	10	9	Do wynajęcia budynek produkcyjno-magazynowy o powierzchni 1.200 m <sup>2</sup> i wymiarach 76 x 16 x 4 m (w kalenicy 5,5 m) wraz z placem manewrowo – parkingowym wokół budynku.
4	Nieborów, łódzkie	800	8500	7650	11	10	Hala magazynowa, wysoka (5m), teren przemysłowy
5	Skiermiewice, łódzkie	1300	15000	13500	12	10	Powierzchnia magazynowa, część hali magazynowej. Niezależny dostęp do części biurowej. Teren utwardzony
6	Skiermiewice, łódzkie	1300	15000	13500	12	10	Część hali murowanej o pow. 1300 mkw., niezależne wejście do części biurowej, utwardzony teren, możliwość wjazdu samochodu ciężarowym, dodatkowo hala wyposażona w dwie suwnice
7	Międzyborów, mazowieckie	762	11568	10411	15	14	Hala magazynowa. Media miejskie, teren ogrodzony, monitoring, plac manewrowy, bramy wjazdowe i drzwi do hali na pilota. pow. biurowa 150 mkw.
					Cmin	9	
					Cmax	14	
					Delta C	5	

**Załącznik 1B - Oszacowanie czynszu najmu za przedmiotową nieruchomość**

Obiekt porówn. nr 1	Obręb/nr dz./ulica:   2500  ; Cena jedn.: 9 zł/m.kw.; Ch-ka obiektu: Hala wys. 7 m
Obiekt porówn. nr 2	Obręb/nr dz./ulica:   850  ; Cena jedn.: 9 zł/m.kw.; Ch-ka obiektu: Hala magazynowa, wys. 4,8 m, plac manewrowy do korzystania z innymi dzierzawcami.
Obiekt porówn. nr 7	Obręb/nr dz./ulica: Międzyborów, mazowieckie   762  ; Cena jedn.: 13 zł/m.kw.; Ch-ka obiektu: Hala magazynowa. Media miejskie, teren ogrodzony, monitoring plac manewrowy, bramy wjazdowe i drzwi do hali na pilota. pow. biurowa 150 mkw.

Cechy i ramkowe	Waga cech	Oceny obiektów				
		Obiekt wyc.	1	2	7	Skala ocen
<i>Dodatkowa powierzchnia biurowo-ogólna</i>	10%	10%	5%	0%	10%	10% - część powierzchni najmu stanowi powierzchnia biurowo-socjalna 5% - w budynku występują dodatkowe pomieszczenia do adaptacji biurowej 0% - brak powierzchni biurowo-socjalnej
<i>Dodatkowy plac manewrowy</i>	20%	20%	0%	0%	20%	20% - przy budynku znajduje się plac manewrowy do wyłącznego korzystania (możliwe np. składowanie) 10% - plac manewrowy do korzystania wraz z innymi najemcami 0% - ograniczony dostęp do placu manewrowego (np. możliwy tylko dojazd do budynków)
<i>Stan techniczny i standard budynku</i>	10%	10%	5%	0%	10%	10% - budynek w dobrym stanie technicznym i współczesnym standardzie; dobra izolacyjność cieplna ograniczająca koszty ogrzewania w sezonie grzewczym 5% - stany pośrednie 0% - budynki w stanie technicznym średnim; standard niski; słaba izolacyjność ciepła wpływająca na wysokie koszty eksploatacyjne
<i>Wysokość hali</i>	10%	5%	10%	5%	0%	10% - hala o wys. ponad 5,5 m 5% - stany pośrednie 0% - hala niska o pow. poniżej 4,5 m
<i>Powierzchnia najmu</i>	50%	25%	0%	50%	50%	50% - powierzchnia najmu do 1 000 m <sup>2</sup> 25% - sytuacje pośrednie 0% - powierzchnia najmu powyżej 2000 m <sup>2</sup>
<b>SUMA</b>	100%					
Zakres poprawki						
0,47	---	0,23	0,47	0,00		
0,93	---	0,93	0,93	0,00		
0,47	---	0,23	0,47	0,00		
0,47	---	-0,23	0,00	0,23		
2,33	---	1,17	-1,17	-1,17		
4,06	---	2,33	0,70	-0,93		
Ceny transakcyjne [zł]		9,00	9,00	13,66		
Ceny skorygowane [zł]		11,33	9,70	12,73		
Wartość jedn. [zł]		11,00				
Powierzchnia [m kw.]		1504				
Wartość [zł]		16 544				

### Załącznik 1C. Oszacowanie wartości przedmiotowej nieruchomości

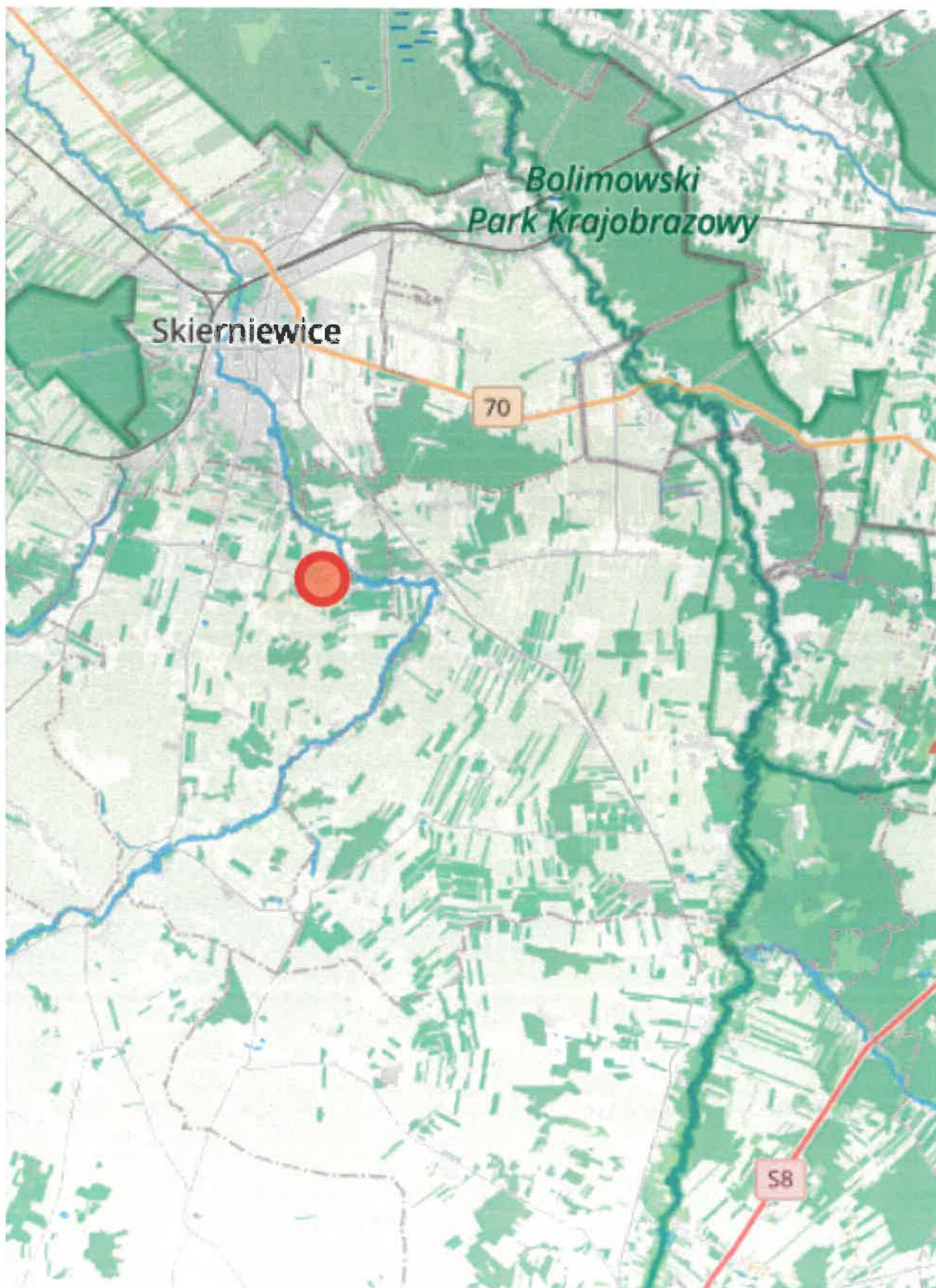
Wartość wg stanu i ofert wynajmu aktualnych na dzień wyceny:

Powierzchnia generująca dochód [m <sup>2</sup> ]	Pow. budynku (m <sup>2</sup> )
	1504,00
Stawka czynszu najmu pow. generującej dochód [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	<b>11,00</b>
Dochód / mies. [zł]	16 544
PDB – Potencjalny dochód brutto [zł]	198 528
Zaległości czynszowe/ wskaźnik pustostanów [%]	10%
EDB – Efektywny dochód brutto [zł]	178 675
WO – Wydatki operacyjne [zł]	60 379
DON – Dochód operacyjny netto [zł]	118 296
Stopa kapitalizacji [%]	7,5%
<b>Wartość nieruchomości [zł]</b>	<b>1 577 283</b>

Wydatek operacyjny	Stawka w zł	Wysokość w zł rocznie
Podatek od nieruchomości	-	-
od gruntów	1,00 zł/m <sup>2</sup>	45 355
od budynków lub ich części	24,00 zł/m <sup>2</sup> /p.u.	9 024
Konserwacja i naprawy bieżące	0,50 zł/m <sup>2</sup> /p.u./m-c	6 000
Ubezpieczenie	-	-
<b>Suma</b>	-	<b>60 379</b>

**Załącznik nr 2. Mapa sytuacyjna.**





**Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości oraz opisujące  
przedmiot wyceny.**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SKIERNIEWICACH, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1H  
**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**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
-----------------------------	---	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	146/22		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, SKIERNIEWICKI, SKIERNIEWICE, STROBÓW		
Sposób korzystania	ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00018240 / , 0,9259 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,9259 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

**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 3 WPISANO: POŁOŻENIE - STROBÓW 2F [...]	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	1	MAPA; 43./00018240/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
-------------------	---	---

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SKIERNIEWICACH, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1H  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	---	17
Rodzaj prawa	2	
Treść prawa	<b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ</b> NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KĄDROCZESNEGO WŁAŚCICIELA BĄDŹ UŻYTKOWNIKA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU O NUMERZE 146/22 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ CAŁE DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 146/27, 146/29, 146/31 LD1H / 00044294 / 6	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej	
	Kolejny numer wpisu	1

Lp. 2.	Nr podstawy wpisu	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	---	32
Rodzaj prawa	4	
Treść prawa	<b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ</b> NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ KĄDROCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 146/22 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR LD1H/00032759/7 PRZEZ DZIAŁKĘ NR 790 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR LD1H/00044294/6 LD1H / 00044294 / 6	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej	
	Kolejny numer wpisu	3

**Komentarz do migracji**

Nr podstawy wpisu	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	Nr podstawy wpisu
17	UMOWA ZMIANY, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, OŚWIADCZENIE O ZRZECZENIU SIĘ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ ZMIANA I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 984/2014, 2014-06-09, EDYTA WACLAWEK, SKIERNIEWICE; 2-9, LD1H/00044293/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LD1H/00002598/14/001, 2014-06-10 11:38:26, 2014-07-08-11.36.12.460669, NIE, 2-9, LD1H/00044293/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) OŚWIADCZENIE, 716/2018, 2018-05-14, ELŻBIETA WIEPRZKOWICZ, SKIERNIEWICE; 84-88 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1H/00002378/18/001, 2018-05-15 14:43:00, 2018-07-16-08.40.55.227402, NIE, 80-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32	OŚWIADCZENIE, 716/2018, 2018-05-14, ELŻBIETA WIEPRZKOWICZ, SKIERNIEWICE; 84-88 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1H/00002378/18/001, 2018-05-15 14:43:00, 2018-07-16-08.40.55.227402, NIE, 80-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Podpis

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1H/00032759/7**, STAN Z DNIA 2022-08-16  
13:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SKIERNIEWICACH, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1H  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	---	---	13
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)				
	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)				
"HEMITEX" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 75044939200000				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	Treść wpisu
13	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2924/2012, 2012-09-10, JADWIGA SALAMON, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH; 103-109 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1H/00003954/12/003, 2012-09-10 15:04:23, 2012-09-12-12-17:58:531936, NIE; 103-109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1H/00032759/7**, STAN Z DNIA 2022-08-16  
13:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SKIERNIEWICACH, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1H  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV  
**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	Treść wpisu	Nr podstawy wpisu
	---		33
Numer wpisu			
3			
Rodzaj wpisu			
INNY WPIS			
WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI. SPRAWA KM 149/20 PROWADZONA PRZEZ RADOŚLAWA LESNIAKA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SKIERNIEWICACH			
INA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ING BANK SŁĄSKI S.A. W KATOWICACH ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKT NOTARIALNY NOTARIUSZA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ PRZY UL. FR. ZWIRKI 19 W ŁODZI MAŁGORZATY Z. KRÓL Z DNIA 07-12-2015 REP. A NR 6803/2015, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI AKTOWI NOTARIALNEMU Z DNIA 19-02-2020R. SYGN. AKT I CO 139/20			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)			
Lp. 1.			
ING BANK SŁĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA, KATOWICE			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	Treść wpisu
33	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 149/20, 2020-03-30, KOMORNIK SĄDZIE REJONOWYM W SKIERNIEWICACH RADOŚLAW LESNIAK KANCELARIA KOMORNICZA NR III W SKIERNIEWICACH; 315 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1H/00004421/20/001, 2020-04-02 09:22:00, 2020-09-16-14.14.40.374975, NIE, 311-312 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1H/00032759/7**, STAN Z DNIA 2022-08-16  
13:54

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY W SKIERNIEWICACH, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1H**  
**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV**  
**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / LD1H / 1772 / 22 / 1 - 2022-04-05, 15:47:03 - WPIS HIPOTEKI**

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	19, 20	---	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>6</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		<b>570000,00 (PIĘCSET SIEDZIEDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ</b>	
Pierwszeństwo		SPŁATA KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 867/2015/00001311/00 Z DNIA 02.12.2015 ROKU.	
Rodzaj zmiany		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO KWOTY 1.100.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ ŁÓDZKIEJ AGENCJI ROZWOJU REGIONALNEGO S.A. POD NR 5.	
Wierzyciel hipoteczny		W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO KWOTY 1.100.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ ŁÓDZKIEJ AGENCJI ROZWOJU REGIONALNEGO S.A. POD NR 5.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		<b>ING BANK ŚLĄSKI S.A. ODDZIAŁ W ŁÓDZI, KATOWICE</b>	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu 21, 22
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>7</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Suma (słownie), waluta		<b>2400000,00 (DWA MILIONY CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		SPŁATA KREDYTU NA FINANSOWANIE INWESTYCJI, UMOWA KREDYTU NR 867/2015/00001313/00 Z DNIA 4 GRUDNIA 2015 ROKU.	

Pierwszeństwo		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO KWOTY 570.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ ING BANKU ŚLĄSKIEGO S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁÓDZI POD NR 6.			
Rodzaj zmiany		W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO KWOTY 570.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ ING BANKU ŚLĄSKIEGO S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁÓDZI POD NR 6.			
Wierzyciel hipoteczny		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		<b>ING BANK ŚLĄSKI S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁÓDZI, KATOWICE</b>	
Lp. 3.		---			Nr podstawy wpisu 23, 24
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>8</b>			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>			
Suma (słownie), waluta		<b>5000000,00 (PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		SPŁATA KREDYTU NA FINANSOWANIE INWESTYCJI, UMOWA KREDYTU NR 867/2015/00001314/00 Z DNIA 4 GRUDNIA 2015 ROKU.			
Pierwszeństwo		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO SUMY 2.400.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ ING BANKU ŚLĄSKIEGO S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁÓDZI POD NUMEREM HIPOTEKI 7.			
Rodzaj zmiany		W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ DO SUMY 2.400.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ ING BANKU ŚLĄSKIEGO S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁÓDZI POD NR 7.			
Wierzyciel hipoteczny		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		<b>ING BANK ŚLĄSKI S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁÓDZI, KATOWICE</b>	
Lp. 4.		---			Nr podstawy wpisu 28, 29
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>9</b>			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>			
Suma (słownie), waluta		<b>825000,00 (OSIEMSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		SPŁATA KREDYTU, UMOWA NR 867/2016/00001485/00 Z DNIA 06.07.2016 R.			

Pieniężstwo	Lp. 1.	WIERZYTELNIOWI HIPOTECZNIEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ DO KWOTY 5.000.000,- ZŁ POD NUMEREM 8. W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NUMEREM 8.	---	Nr podstawy wpisu 30, 31
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W ŁÓDZI, KATOWICE, 271514909, 0000005459	---	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	Lp. 5.	---	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Numer hipoteki (roszczenia)	10		
	Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
	Suma (słownie), waluta	375000,00 (TRZYSTA SIEDZIEDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )	Lp. 1.	SPLATA KREDYTU, UMOWA NR FT/867 /2015/00001096/00 Z DNIA 07.05.2015 R.		
Pieniężstwo	Lp. 1.	WIERZYTELNIOWI HIPOTECZNIEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ DO KWOTY 825.000,- ZŁ POD NUMEREM 9. W POLU 4.4.1.10 UJAWNIONO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD NUMEREM 9.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W ŁÓDZI, KATOWICE, 271514909, 0000005459		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>	Lp. 1.	---		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i> )	Numer hipoteki (roszczenia)	11		
	Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
	Suma (słownie), waluta	150047,88 (STO PIĘC DZIESIĄT TYSIĘCY CZTERDZIESIĆ SIEDZIEDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )	Lp. 1.	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DALSZYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYM NR: TW4440517010486D1, TW4440517010487D1, TW4440517014848D1, TW4440517014850D1, TW4440517014851D1, TW4440517014852D1, TW44405190000754D1, TW4440519000753D1, TW4440519000751D1, TW4440519000750D1, TW44405190000		
Lp. 6.	---	---		Nr podstawy wpisu 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45

		748D1, TW4440519000747D1, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 05/2017-06/2017; 01/2018-06/2018 W KWOCIE 70458,56 ZŁ, - FUZ ZA OKRES 05/2017-16/2017; 01/2018-06/2018 W KWOCIE 19159,81 ZŁ, - FPIFGSP ZA OKRES 01/2017-03/2017, 05/2017-06/2017; 01/2018-06/2018 W KWOCIE 3788,46 ZŁ, - KOSZTY UPOMNIEŃ W ŁĄCZNEJ KWOCIE 57,76 ZŁ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 3387,43 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 4328,30 ZŁ.			
		<b>Wierzyciel hipoteczny</b> Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1.		
Lp. 7.	---	---		Nr podstawy wpisu 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57	
Numer hipoteki (roszczenia)	12				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	205721,73 (DWIEŚCIE PIĘĆ TYSIĘCY SIEDZIEDZIEDZIESIĄT JEDEN 73/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )	Lp. 1.	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DALSZYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYM NR: TW4440519000749D1, TW4440519000752D1, TW4440519000755D1, TW44405190002153D1, TW44405190002154D1, TW44405190002155D1, TW4440519006880D1, TW4440519006881D1, TW4440519006882D1, TW4440519013323D1, TW4440519013324D1, TW4440521004498D1, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA			
		HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 07/2018-05/2019 W KWOCIE 97784,78 ZŁ, - FUZ ZA OKRES 07/2018-05/2019 W KWOCIE 27993,69 ZŁ, - FP, FS I FGSP ZA OKRES 07/2018-06/2019 W KWOCIE 3820,70 ZŁ, - KOSZTY UPOMNIEŃ W ŁĄCZNEJ KWOCIE 139,00 ZŁ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 7332,05 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 2567,95 ZŁ.			
Lp. 6.	---	---		Nr podstawy wpisu 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300</b>	Nr podstawy wpisu
Lp. 8.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>13</b>		58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>71906,21 (SIEDZEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SZESZĆ ZI/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	INALEŻNOŚĆ OBJĘTA DALSZYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYM NR: TW4440519014808D1, TW4440519014809D1, TW4440521004494D1, TW4440521004495D1, TW4440521004496D1, TW4440521004497D1, TW4440521004499D1, TW4440521004500D1, TW4440521004501D1, TW4440521004502D1, TW4440521004503D1, TW4440521004504D1,, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA	
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 06/2019-07/2019 W KWOCIE 14436,98 ZŁ, - FUZ ZA OKRES 06/2019-07/2019;05/2020-04/2021 W KWOCIE 24641,35 ZŁ, - FP, FS I FGSP ZA OKRES 07/2019-04/2021 W KWOCIE 5599,56 ZŁ, - KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 139,12 ZŁ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 2083,53 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 1777,82 ZŁ.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300</b>	Nr podstawy wpisu
Lp. 9.	---		70, 71, 72
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>14</b>		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>18664,15 (OSIEMNASZCIE TYSIĘCY SZESZCIEŚĆ SZESZCZDZIESIĄT CZTERY I5/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	INALEŻNOŚCI OBJĘTE DALSZYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYM NR: TW4440521006695D1, TW4440521006696D1 ORAZ TW4440521006697D1, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA	
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 05/2021-06/2021 W KWOCIE 8876,00 ZŁ - FUZ ZA OKRES	

05/2021-06/2021 W KWOCIE 2899,17 ZŁ, - FP, FS I FGSP ZA OKRES 05/2021-06/2021 W KWOCIE 444,40 ZŁ, - KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 34,80 ZŁ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 300,00 ZŁ,	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA</b>	Nr podstawy wpisu
Lp. 10.	---		73, 74, 75
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>15</b>		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>8852,25 (OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘCDZIESIĄT DWA 25/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	INALEŻNOŚCI OBJĘTE DALSZYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYM NR: TW4440521010362D1, TW4440521010363D1 ORAZ TW4440521010364D1, OBOWIĄZEK UBEZPIECZENIA	
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 07/2021-08/2021 W KWOCIE 3677,20 ZŁ - FUZ ZA OKRES 07/2021-08/2021 W KWOCIE 1625,54 ZŁ, - FP, FS I FGSP ZA OKRES 07/2021-08/2021 W KWOCIE 295,80 ZŁ, - KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 34,80 ZŁ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 300,00 ZŁ, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 79,76 ZŁ	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA</b>	Nr podstawy wpisu
Lp. 10.	---		---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		<b>3</b>	
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>			
Nr podstawy wpisu			

**Komentarz do migracji**



19	<p><b>ZASWIADCZENIE BANKU</b>, 2015-12-02, ING BANK ŚLĄSKI S.A. ODDZIAŁ W ŁODZI; 175-177 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00005438/15/001, 2015-12-11 12:36:45, 2016-01-04-14.00.09.180243, NIE, 172-173 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p>wniosku - numer karty akt)</p> <p><b>OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM</b>, 2017-06-30, HEMITEX SP. Z O.O. W WARSZAWIE - PREZES ZARZĄDU ANDRZEJ NIKLEWICZ; 53 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00003186/17/001, 2017-07-17 13:18:00, 2017-10-26-14.07.47.422288, NIE, 50-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
20	<p><b>OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ ZOBOWIĄZANIE DO JEJ PRZENIESIENIA NA OPROZNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE</b>, 2015-12-02, HEMITEX SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE; 176-177 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00005484/15/001, 2015-12-11 12:36:45, 2016-01-05-11.56.25.384835, NIE, 172-173 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p><b>ZASWIADCZENIE Z BANKU</b>, 2017-06-30, ING BANK ŚLĄSKI SA REGION ŁÓDŹ; 61, 59-60 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00003187/17/001, 2017-07-17 13:22:00, 2017-10-26-14.51.45.342215, NIE, 57-58 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
21	<p><b>ZASWIADCZENIE BANKU</b>, 2015-12-04, ING BANK ŚLĄSKI S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁODZI; 195 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00005690/15/001, 2015-12-28 11:54:35, 2016-02-17-11.56.04.000609, NIE, 191-192 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p><b>OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM</b>, 2017-06-30, HEMITEX SP. Z O.O. W WARSZAWIE - PREZES ZARZĄDU ANDRZEJ NIKLEWICZ; 59 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00003188/17/001, 2017-07-17 13:25:00, 2017-10-30-10.04.24.237298, NIE, 57-58 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
22	<p><b>OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ ZOBOWIĄZANIE DO JEJ PRZENIESIENIA NA OPROZNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE</b>, 2015-12-18, HEMITEX SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE; 193-194 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00005691/15/001, 2015-12-28 11:56:31, 2016-02-17-13.01.48.000094, NIE, 191-192 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440517010486D1, 2017-06-16, ZAKŁAD UBZPIECZEN SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 322-323 (wskazanie podstawy, signatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00, 2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
23	<p><b>ZASWIADCZENIE BANKU</b>, 2015-12-04, ING BANK ŚLĄSKI S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁODZI; 211 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00005712/15/001, 2015-12-28 11:54:35, 2016-02-19-13.46.07.000153, NIE, 207-208 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440517010487D1, 2017-06-16, ZAKŁAD UBZPIECZEN SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 324-325 (wskazanie podstawy, signatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00, 2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
24	<p><b>ZASWIADCZENIE BANKU</b>, 2015-12-04, ING BANK ŚLĄSKI S.A. Z/S W KATOWICACH ODDZIAŁ W ŁODZI; 211 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00005713/15/001, 2015-12-28 11:56:31, 2016-03-25-10.21.23.000885, NIE, 207-208 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440517014850D1, 2017-08-24, ZAKŁAD UBZPIECZEN SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 328-329 (wskazanie podstawy, signatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00, 2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
28	<p><b>ZASWIADCZENIE Z BANKU</b>, 2017-06-30, ING BANK ŚLĄSKI SA REGION ŁÓDŹ; 55, 53-54 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00003185/17/001, 2017-07-17 13:04:00, 2017-10-26-11.16.36.521590, NIE, 50-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440517014850D1, 2017-08-24, ZAKŁAD UBZPIECZEN SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 328-329 (wskazanie podstawy, signatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/00004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00, 2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

38	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440517014851D1, 2017-08-24, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 330-331  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	46
39	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440517014852D1, 2017-08-24, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 332-333  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	47
40	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440519000754D1, 2019-01-14, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 334-334  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	48
41	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440519000753D1, 2019-01-14, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 336-337  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	49
42	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440519000751D1, 2019-01-14, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 338-339  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	50
43	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440519000750D1, 2019-01-14, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 340-341  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	51
44	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440519000748D1, 2019-01-14, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 342-343  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1H/000004172/21/001, 2021-08-06 12:32:00,  2021-11-08-12.47.56.970629, NIE, 320-323  (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie  wniosku - numer karty akt)</p>	52
45	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, TW4440519000747D1, 2019-01-14, ZAKŁAD  UBZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 344-345  (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  numer karty akt)</p>	<p>numer karty akt)</p>	





Nr kancelaryjny 6614 6611 2 1756 2020

### WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 07.10.2020

Jednostka rejestrowa : G.201

Lp		Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
		"HEMITEX" - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SIERPIŃSKIEGO 3/10; 02-112 WARSZAWA,	Własność		1/1		
Nr działki	Ark.	Położenie działki	Nr KW lub inny dokument własności	Pow. działki [ha]	Opis użytku	Klasa	Pow. uż. [ha]
146/22	1	STROBÓW 21	AKT NOT 2524.2012 LO1HW0332759/7	0.9259	B1		0.9259

Razem powierzchnia działek : 0.9259 ha

Słownie : dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa : 0.9259 ha

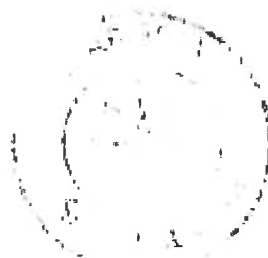
Słownie : dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

### WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Powierzchnia		Ilość lokali	
					zabud [m]	użytek [m]	odr.	ogółem
146/22-1	146/22	STROBÓW 21	przemysłowe	1.0 / 0.0	1701.00			0
Wartość w tys. zł:		Rok zakończ. bud. - 2008		Rejestr zbytków :		Materiał : MUR		
146/22-2	146/22	STROBÓW 21	inne mieszkalne	1.0 / 0.0	114.00			0
Wartość w tys. zł:		Rok zakończ. bud. - 2000		Rejestr zbytków :		Materiał : MUR		

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków (jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej)

Sporządził : Wiesława Sukiennik



STROBÓW  
 2020.10.07

**Załącznik nr 4. Dokumentacja fotograficzna.**

*Załącznik nr 4 - Dokumentacja fotograficzna*



**Załącznik nr 5. Kopia dokumentu ubezpieczenia.**





**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1045066973**



1	<b>Okres ubezpieczenia: od 14.11.2021 r. do 13.11.2022 r.</b>	
2	<b>Ubezpieczający: DR.INŻ. ANDRZEJ ZALEWSKI WYCENY I EKSPERTYZY</b> Adres siedziby: CZERNIOWIECKA 9 m. 48, 02-705 WARSZAWA E-mail: s.zalewski@wie.pl	Telefon: Klient odmówił REGON: 017394595
3	<b>Ubezpieczony: DR.INŻ. ANDRZEJ ZALEWSKI WYCENY I EKSPERTYZY</b> Adres siedziby: CZERNIOWIECKA 9 m. 48, 02-705 WARSZAWA E-mail: s.zalewski@wie.pl	Telefon: Klient odmówił REGON: 017394595
4	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	<b>Zakres ubezpieczenia dobrowolnego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna Na jeden wypadek ubezpieczeniowy   Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe 1 500 000 PLN   1 500 000 PLN
6	<b>Składka łączna: 1 187,50 PLN</b>	
	Termin płatności   Kwota w PLN	Jednorazowo   26.11.2021   1 187,50
7	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 84 1240 6960 3014 0110 1119 8925 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1045066973	

**Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
- Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

**Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

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

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4.  \* 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.

5.  \* Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

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. 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 zastosowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

9.  \* 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).

10.  \* 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).

11. 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 - Powsechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powsechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powseczne 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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Dąbrowska 58, 00-876 Warszawa.

1045066973/pc:100000371585787/BE20 PIN: 6866

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całość, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/21G5\_01/20211112.1821/proddp03-217068836.3/FILE/pc:100000371585787





## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

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

## Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polką

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](http://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

DR.INŻ. ANDRZEJ ZALEWSKI WYCENY I EKSPERTYZY

E-mail: [s.zalewskd@wie.pl](mailto:s.zalewskd@wie.pl)

Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 12.11.2021 r.

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

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

DR.INŻ. ANDRZEJ ZALEWSKI WYCENY I EKSPERTYZY

Ubezpieczający

dr inż. Andrzej Zalewski  
WYCENY I EKSPERTYZY  
ul. Żeromskiego 9 m.47, 02-705 Warszawa  
tel: 951 115-04-84 REGON: 017394595  
tel: (22) 403 43 40 fax: (22) 403 43 31


  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBEZPIECZENIOWY

Iwona Białoszek

tel. 693 393 823, [biatoszek@agentpzu.pl](mailto:biatoszek@agentpzu.pl)  
<https://biatoszek.agentpzu.pl>

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1045066973/pc:10000371585787/BE20 PIN: 6866

801 102 102 pzu.pl



Wyceny i Ekspertyzy

Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw

Ul. Wilcza 42/12

00-679 Warszawa

Tel. +48 22 403 43 40 ► +48 501 361 379 ► faks +48 22 403 43 31 ► email: info@wie.pl



*Załącznik nr 2 do*

**OPISU I OSZACOWANIA**

*składnika mienia wchodzącego w skład Spółki Hemitex Sp. z o.o.*

**Wycena środków trwałych: maszyn i urządzeń nale-  
żących do Hemitex Spółka z ograniczoną od-  
powiedzialnością**

(nr zlec. 1/22/07/19/02)

**Dr hab. inż. Andrzej Zalewski**

Warszawa, 28 października 2022 r.

Rzecznawca majątkowy nr upr. 3528

## **1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY**

### **1.1. Zamawiający**

Adw. Paweł Lewandowski – syndyk masy upadłościowej przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości.

### **1.2. Podstawa formalna**

Opis i oszacowanie został sporządzony na podstawie umowy z 22 lipca 2022 r. zawartej między Zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez prezesa zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości.

### **1.3. Wykonawca wyceny**

Opis i oszacowanie środków trwałych, maszyn i urządzeń, został sporządzony na podstawie zlecenia Zamawiającego złożonego Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez Prezesa Zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości..

### **1.4. Źródła danych merytorycznych**

- [1] Spis ruchomości należących do Spółki Hemitex Sp. z o.o. w upadłości sporządzony 30 czerwca 2021 r.;
- [2] Umowa nabycia linii DEDE 300 zawarta 30 października 2014 r.
- [3] Informacje uzyskane od Zlecającego.

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny są środki trwałe w postaci maszyn i urządzeń, które ustalono na podstawie spisu ruchomości należących do Spółki Hemitex Sp. z o.o. w upadłości sporządzonego 30 czerwca 2021 r. udostępnionego w postaci elektronicznej.

### **2.1. Wykaz i charakterystyka środków trwałych**

W skład przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. wchodzi następujące środki trwałe:

- Linia produkcyjna DEDE 300 przeznaczona jest do produkcji podpasek, potrójnie składanych i rozłożonych oraz wkładek higienicznych. Linia ta realizuje cały zautomatyzowany proces wytwarzania wskazanych wyżej wyrobów i składa się z 27 komponentów wymienionych w umowie sprzedaży (tyt. „Contract No. 1781”) z dnia 30 października 2014 r. firmy Bikoma GMBH, a Hemitex sp. z o.o.
- Owijarka do palet;
- Elektryczny wózek widłowy typu Triplex firmy Yale model ERP16ATF(SWB)V2130 wyprodukowany w 2006 r.;
- Elektryczny wózek widłowy firmy Balkancar model EV687 wyprodukowany w 1979 r., całkowicie zużyty;
- Kompresor firmy Alup Model SCK 31-08 o parametrach: przepływ 3,54 m<sup>3</sup>/min, moc 22 kW, ciśnienie 8 bar, wyprodukowany w 2004 r.;
- Zbiornik na powietrze sprężone wyprodukowany przez firmę RAWENT;
- Stacja transformatorowa STSp-20/250. Jest to stacja transformatorowo-słupowa, napowietrzna krańcowa dla linii SN, na pojedynczej żerdzi wirowanej z pełnym wyposażeniem. Znamionowe napięcie wynosi 20kV, a moc transformatorowa to 250 kVA.;
- Linia technologiczna do pakowania wkładek higienicznych w pudełka kartonowe firmy JACOBS WHITE model RSB400SD M2548 Seria RSB183/98;
- Linia technologiczna wyprodukowana przez OPTIMA typ LBV2 No 29460 do pakowania podpasek w woreczki PE;
- Przyczepa gastronomiczna.

### 3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI I METODYKA WYCENY

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową i likwidacyjną środków trwałych.

**Wartość rynkową** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za ten składnik 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. Na gruncie ustawy o rachunkowości pojęciu temu odpowiada tzw. wartość godziwa.

**Wartość likwidacyjna** oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności

sprzedaży. Wartość wymuszona oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający.

### 3.1. Metodyka wyceny środków trwałych

Wartość rynkową środków trwałych wymienionych w punkcie 2.1 w następujący sposób:

- Szacunkowa wartość owijarki do palet wynosi między 4000 a 5500 zł netto. Powyższa kwota została oszacowana na podstawie ofert sprzętu używanego zamieszczanych na popularnych portalach aukcyjnych i ogłoszeniowych. Przykładowe oferty zostały zebrane w załączniku 1a. Na potrzeby niniejszej opinii przyjęte kwotę 4000 zł.
- Szacunkowa wartość elektrycznego wózka widłowego firmy Yale została oszacowana na podstawie ofert sprzętu używanego zamieszczanych na popularnych portalach aukcyjnych i ogłoszeniowych. Do porównań wzięto oferty wózków widłowych elektrycznych typu triplet wyprodukowanych w latach 2005-2007. Oferty takich wózków zawierają się w przedziale między 19,5 a 36,0 tys. zł. Kluczowymi czynnikami cenotwórczymi wydają się być przede wszystkim stan ogólny (wizualny, jezdny) maszyny oraz stan baterii. W przypadku przedmiotowego należy spodziewać się ceny znacznie poniżej ofertowych. Oferowane wózki zawierają już marżę sprzedającego oraz uwzględniają koszty transportu, przygotowanie do sprzedaży, a czasem prace serwisowe, które składają się na finalną cenę ofertową. W przypadku przedmiotowego wózka można założyć iż chcąc zbyć go na wolnym rynku należałoby przyjąć cenę obniżoną o ok. 30-40% względem tych niższych ofertowych, co finalnie kształtowałoby jego wartość rynkową na poziomie ok. 13 000 zł netto. Przykładowe oferty zostały zebrane w załączniku 1b.
- Szacunkowa wartość wózka widłowego Balkancar EV687 ze względu na stan techniczny wyłączający go z dalszej eksploatacji stanowi wartość złomu. Masa wózka to ok. 4100 kg bez baterii. Masa baterii to ok. 700 kg. Przy założeniu ceny 1 kg zł na poziomie ok. 1,2 zł wartość wózka wynosi ok. 4 900 zł.
- Szacunkowa wartość zbiornika ciśnieniowego RAWENT wynosi ok. 3 000 zł netto. . Powyższa kwota została oszacowana na podstawie ofert używanych zbiorników o pojemności 1,5 m<sup>3</sup> zamieszczanych na popularnych portalach aukcyjnych i ogłoszeniowych. Przykładowe oferty zostały zebrane w załączniku 1c.

- Szacunkowa wartość kompresora śrubowego firmy ALUP model SCK 31-08 została oszacowana na podstawie ofert sprzętu używanego zamieszczanych na popularnych portalach aukcyjnych i ogłoszeniowych. Do porównań przyjęto kompresory o parametrach podobnych do przedmiotowego kompresora. Ustalono, że ceny ofertowe kompresorów zawierają się w przedziale od 5 500 do 14 000 zł. Szacowana wartość przedmiotowego kompresora oceniając stan wizualny oraz biorąc pod uwagę, że napędzał trzy linie technologiczne (1 produkcyjna oraz 2 linie pakujące) wynosi ok. 7 500 netto. Przykładowe oferty zostały zebrane w załączniku 1d.
- Wartość stacji transformatorowej nie została odrębnie oszacowana z powodu, iż w opinii biegłego, stanowi integralną część nieruchomości. Demontaż tej stacji spowodowałby utratę możliwości korzystania z nieruchomości w pełnym wymiarze. Z tego powodu przyjęto, iż stacja transformatorowa stanowi integralną część nieruchomości i zostanie zbyta wraz z nią. Wartość rynkowa stacji transformatorowej uwzględniona jest w szacunkowej wartości nieruchomości należącej do Spółki.
- Szacunkowa wartość przyczepy gastronomicznej została oszacowana na podstawie ofert podobnych przyczep zamieszczanych na popularnych portalach ogłoszeniowych. Ustalono, że ceny ofertowe kompresorów zawierają się w przedziale od 9 900 do 16 900 zł. Szacunkowa wartość przyczepy wynosi ok. 12 760 zł. Przykładowe oferty zostały zebrane w załączniku 1e.
- Ze względu na swój unikatowy charakter, linia technologiczna do pakowania wkładek higienicznych w pudełka kartonowe firmy JACOBS WHITE model RSB400SD M2548 Seria RSB183/98 z dużym prawdopodobieństwem nie osiągnie swojej wartości rynkowej (tj. ceny nabycia pomniejszonej o zużycie). W opinii biegłego, rynek takich maszyn nie istnieje, a ewentualne próby przerobienia i dostosowania linii do innych potrzeb byłby nieopłacalne. Ponadto, ze względu na wiek linii spodziewać się można coraz większych problemów z obsługą oraz serwisem prowadzących do przerw w używaniu, co przy niskomarżowych operacjach ma fundamentalne znaczenie. Maszyna taka w razie awarii musi być szybko naprawiona a serwis szeroko dostępny. Z tego powodu przybliżona wartość tej linii to wartość części zamiennych, które oszacowano na ok. 30 000 zł netto.
- To samo co powyżej tyczy się linii technologicznej wyprodukowanej przez OPTIMA typ LBV2 No 29460 do pakowania podpasek w woreczki PE. Unikatowość linii, brak rynku potencjalnego zbytu oraz wiek sugerują, że szacowana wartość maszyny to wartość części zamiennych, które oszacowano na ok. 30 000 zł.

- Linia produkcyjna DEDE-300 przeznaczona jest do produkcji podpasek i wkładek higienicznych została nabyta w 2015 r., dostarczenie jej nastąpiło 2016 r., a rozruch i doprowadzenie do niepełnej sprawności nastąpiło w 2017 r. W wycenie niezbędne jest uwzględnienie, uwarunkowania rynkowych, biznesowych i technicznych kształtujących zainteresowanie tego typu mieniem:
  1. Przede wszystkim, głównym czynnikiem wpływającym na szacowaną wartość jest problematyczna sprzedaż tej linii. Z informacji pozyskanych przez wyceniającego, rynek takich maszyn jest ograniczony głównie ze względu na bardzo małą liczbę podmiotów zajmujących produkcją tego typu wyrobów.
  2. Konkurencyjne przedsiębiorstwa nie są zainteresowane nabyciem takiej maszyny z powodu trudności sprzęgnięcia jej z innymi maszynami w zakładzie produkcyjnym,
  3. Istotnym problemem jest brak systematycznej obsługi serwisowej świadczonej przez producenta, która jest warunkiem efektywnego jej wykorzystania.
  4. Z uzyskanych informacji wynika, że linia ta działa nie wykorzystując swojego pełnego potencjału, co ma fundamentalne znaczenie w przypadku produkcji niskomarżowej. Trudno też oczekiwać, że wspomniana wydajność wzrośnie, skoro nie udało się tego zmienić od kilku lat.
  5. Zdecydowanie problematyczne (graniczące z niemożliwym) i bardzo kosztowne będzie rozebranie i transport tej linii produkcyjnej. Rozebranie linii o długości przeszło 40 m długości obciążone jest dużym ryzykiem technicznym, wiąże się ze znacznymi kosztami.

Wartość oszacowano wg następującego wzoru:

$$W = C (1 - a) (1 - b)(1 - c), \text{ gdzie}$$

- C – cena nabycia linii - 2 300 000 EUR = 9 724 000 zł (średni kurs EUR w dniu zawarcia umowy nabycia wynosił 4,228 zł) netto
- a – stopień zużycia technicznego – wiek / trwałość = 5 / 20 = 25%
- b – dyskonto rynkowe z powodu braku serwisu producenckiego linii – 50%
- c – dyskonto z tytułu niskiej płynności – 20%

Po podstawieniu do wzoru otrzymujemy: 2 917 320 zł netto

### 3.2. Oszacowanie wartości środków trwałych

Wartość rynkowa i likwidacyjna środków trwałych, która stanowi 65% wartości rynkowej maszyn i urządzeń przedstawiona jest w poniższej tabeli:



Tabela 1. Zestawienie wartości rynkowych i likwidacyjnych maszyn i urządzeń

	Wartość rynkowa [zł]	Wartość likwidacyjna [zł]
Owijarka do palet	4 000	2 600
Wózek elektryczny YALE	13 000	8 450
Wózek elektryczny Balcancar	4 900	3 185
Zbiornik ciśnieniowy RAWENT	3 000	1 950
Kompresor śrubowy ALUP	7 500	4 875
Przyczepa gastronomiczna	12 760	8 294
Linia do pakowania JACOBS WHITE	30 000	19 500
Linia do pakowania OPTIMA	30 000	19 500
Linia produkcyjna DEDE-300	2 917 320	1 896 258
<b>SUMA</b>	<b>3 022 480</b>	<b>1 964 612</b>

Uwzględniając powyższe łączna wartość rynkowa środków trwałych, będących przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**3 022 480 zł**

(słownie: trzy miliony dwadzieścia dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych)

Wartość likwidacyjna środków trwałych, będących przedmiotem opinii i oszacowania została określona na poziomie:

**1 964 612 zł**

(słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwanaście złotych)

#### 4. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Zakres majątku obejmujący zapasy oszacowane w niniejszym opracowaniu wynika z treści zlecenia Zamawiającego i przedstawionego wykazu środków trwałych.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Opinia może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w jakimkolwiek innym celu.
- Opinia jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.

- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszej opinii.

## 5. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1a-e. Zestawienia ofert sprzedaży ruchomości



Załącznik nr 1a. Zestawienie ofert sprzedaży owijarek do palet

Lp	Nazwa (model)	Rodzaj środka trwałego	Rok produkcji	Cena ofertowa [zł netto]
1	N/D	Owijarka do palet	N/D	4000
2	Comarme	Owijarka do palet	2005	4390
3	Cadet	Owijarka do palet	N/D	4472
4	ROBOPAC ECOPLAT FRD	Owijarka do palet	N/D	4878
5	CEKA 1109-d	Owijarka do palet	1986	4878
6	United Packaging PLC.	Owijarka do palet	N/D	5200
7	FILMA	Owijarka do palet	1996	5500
8	GEMA	Owijarka do palet	1997	5500
			Średnia	4852
			Min	4000
			Max	5500

Załącznik nr 1b. Zestawienie ofert sprzedaży elektrycznych wózków widłowych

Lp	Nazwa (model)	Rodzaj środka trwałego	Rok produkcji	Cena ofertowa [zł netto]
1	TOYOTA BT CBE	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2008	19500
2	Linde E12-01	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2007	22000
3	JUNGHEINRICH EFG15	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2006	22900
4	TOYOTA 7FBE15	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2005	22900
5	JUNGHEINRICH EFG15	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2006	22900
6	Mitsubishi FB12KRT-PAC	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2007	23000
7	Jungheinrich EFG110	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2006	29900
8	LINDE E16C 2006r triplex	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2006	33000
9	Still RX20-15	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2006	33000
10	LINDE E 14-02	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2005	34000
11	Still	Elektryczny wózek widłowy typu triplex	2006	35800
			Średnia	27173
			Min	19500
			Max	35800

Załącznik nr 1c. Zestawienie ofert sprzedaży zbiorników ciśnieniowych

Lp	Nazwa (model)	Rodzaj środka trwałego	Rok produkcji	Cena ofertowa [zł netto]
1	Boge	Zbiornik ciśnieniowy poj. 1,5 m <sup>3</sup>	1991	3984
2	RAWENT	Zbiornik ciśnieniowy poj. 1,5 m <sup>3</sup>	N/D	3008
			Średnia	3496
			Min	3008
			Max	3984

Załącznik nr 1d. Zestawienie ofert sprzedaży kompresorów śrubowych

Lp	Nazwa (model)	Rodzaj środka trwałego	Rok produkcji	Cena ofertowa [zł netto]
1	Fini Totar 3010	Kompresor śrubowy	N/D	5500
2	BOGE s29	Kompresor śrubowy	N/D	6900
3	ALUP 22KW	Kompresor śrubowy	N/D	8500
4	ALUP 22KW	Kompresor śrubowy	N/D	8600
5	Keaser AS36	Kompresor śrubowy	N/D	12000
6	Atlas Copco GA 22	Kompresor śrubowy	N/D	13500
7	Renner 22kw	Kompresor śrubowy	N/D	13500
8	Mark msb 22	Kompresor śrubowy	2015	14000
Średnia				10313
Min				5500
Max				14000

Załącznik nr 1c. Zestawienie ofert sprzedaży kompresorów śrubowych

Lp	Nazwa (model)	Rok produkcji	Cena ofertowa [zł netto]
1	Przyczepa gastronomiczna	N/D	10000
2	Przyczepa gastronomiczna	N/D	16900
3	Przyczepa gastronomiczna	N/D	14999
4	Przyczepa gastronomiczna	N/D	12000
5	Przyczepa gastronomiczna	N/D	9900
		Średnia	12760
		Min	9900
		Max	16900

	Wartość rynkowa [zł]	Wartość likwidacyjna [zł]
Owijarka do palet	4 000	2 600
Wózek elektryczny YALE	13 000	8 450
Wózek elektryczny Balcancar	4 900	3 185
Zbiornik ciśnieniowy RAWENT	3 000	1 950
Kompresor śrubowy ALUP	7 500	4 875
Przyczepa gastronomiczna	12 760	8 294
Linia do pakowania JACOBS WHITE	30 000	19 500
Linia do pakowania OPTIMA	30 000	19 500
Linia produkcyjna DEDE-300	2 917 320	1 896 258
<b>SUMA</b>	<b>3 022 480</b>	<b>1 964 612</b>



Wyceny i Ekspertyzy

Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw

Ul. Wilcza 42/12

00-679 Warszawa

Tel. +48 22 403 43 40 ► +48 501 361 379 ► faks +48 22 403 43 31 ► email: info@wie.pl

---



**Załącznik nr 3 do**

**OPISU I OSZACOWANIA**

**składnika mienia wchodzącego w skład Spółki Hemitex Sp. z o.o.**

**Wycena wartości niematerialnych i prawnych:**

**patentu nr 225178**

(nr zlec. 1/22/07/19/02)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zalewski', is written over a horizontal dotted line.

**Dr hab. inż. Andrzej Zalewski**

Warszawa, 28 października 2022 r.

Rzecznawca majątkowy nr upr. 3528

## **1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY**

### **1.1. Zamawiający**

Adw. Paweł Lewandowski – syndyk masy upadłościowej przedsiębiorstwa Hemitex Sp. z o.o. w upadłości.

### **1.2. Podstawa formalna**

Opis i oszacowanie został sporządzony na podstawie umowy z 22 lipca 2022 r. zawartej między Zamawiającym, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez prezesa zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości.

### **1.3. Wykonawca wyceny**

Opis i oszacowanie środków trwałych, maszyn i urządzeń, został sporządzony na podstawie zlecenia Zamawiającego złożonego Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o. reprezentowanej przez Prezesa Zarządu dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego, biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w zakresie wyceny przedsiębiorstw i nieruchomości..

### **1.4. Źródła danych merytorycznych**

- [1] Informacje uzyskane od Zlecającego.
- [2] Dokument Patentowy – Patent Nr 225178
- [3] Informacje ze strony internetowej <https://uprp.gov.p>
- [4] Informacje ze strony internetowej <https://www.epo.org/>

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny są wartości niematerialne i prawne w postaci przyznanego patentu Nr 225178 na wynalazek pt. „*Sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra oraz zastosowanie tego roztworu*”. Ochrona patentowa trwa od dnia 14 października 2013 r., a czas trwania patentu, zgodnie z Rozdziałem 3, Art. 3, ust. 3 Ustawy Ustawa z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej, wynosi 20 lat – wygaśnięcie tego prawa nastąpi 14 października 2033 r.

Zgodnie z informacją uzyskaną na stronie EPO (European Patent Office)<sup>1</sup> patent należący do Spółki Hemitex Sp. z o.o. oznaczony jest symbolem PL225178B1 (A1) obowiązuje na terenie Unii Europejskiej.

### 3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI I METODYKA WYCENY

**Wartość rynkową** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za ten składnik 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. Na gruncie ustawy o rachunkowości pojęciu temu odpowiada tzw. wartość godziwa.

**Wartość likwidacyjna** oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. **Wartość wymuszona** oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający.

### 4. WYCENA PATENTU

Zgodnie z informacją uzyskaną od p. Włodzimierza Bindera wynalazek chroniony patentem nigdy nie został wdrożony do produkcji przez Hemitex Sp. z o.o. Paten ten nie był też przedmiotem udostępnienia jakimkolwiek innym podmiotom. Perspektywy jego wykorzystania i czerpania z tego dochodu są więc dalece wątpliwe.

W związku z powyższym wartość rynkową patentu ocenić należy, jako symboliczną, którą przyjęto w wysokości **2000 zł**.

---

<sup>1</sup> <https://www.epo.org/>

## 5. WYNIK OSZACOWANIA

Uwzględniając powyższe, **wartość rynkowa patentu** została określona na poziomie:

**2 000 zł**

(słownie: dwa tysiące złotych)

**Wartość likwidacyjna patentu**, stanowiąca połowę wartości rynkowej została określona na poziomie:

**1 000 zł**

(słownie: jeden tysiąc złotych)

## 6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Opinia może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w jakimkolwiek innym celu.
- Opinia jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszej opinii.

## 7. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1. Dokument patentowy



Ad. 20

URZĄD PATENTOWY  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

## DOKUMENT PATENTOWY

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej (Dz.U. z 2013r., poz. 1410, z późn. zm.) został udzielony na rzecz:

POLITECHNIKA ŁÓDZKA, Łódź, Polska; HEMITEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Warszawa, Polska

## PATENT

NR 225178

### NA WYNAŁAZEK PT.

Sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra oraz zastosowanie tego roztworu

*przedstawiony w opisie patentowym  
włączonym do niniejszego dokumentu*

Patent trwa od dnia: **2013-10-14**

Warszawa, dnia 2017-03-09

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Patentowego

*[Signature]*  
SZYMON GIGWERT  
ST. INSPEKTOR

**Sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra oraz sposób nadawania właściwości antybakteryjnych włókninie polipropylenowej przeznaczonej do wytwarzania podpasek higienicznych, przy użyciu tego roztworu**

Przedmiotem wynalazku jest sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra oraz sposób nadawania właściwości antybakteryjnych włókninie polipropylenowej przeznaczonej do wytwarzania podpasek higienicznych, przy użyciu tego roztworu

5 Znany jest z czasopisma *Materials Chemistry and Physics* 94 (2005) 449–453 sposób wytwarzania nanocząstek srebra w drodze redukcji soli srebra glukozą w obecności poliwinylpirolidonu jako stabilizatora.

W czasopiśmie *International Journal of Biological Macromolecules* 43 (2008) 451–455 opisany jest sposób nadawania właściwości antybakteryjnych tkaninom wiskozowym polegający na napawaniu tkaniny roztworem poliwinylpirolidonu, utlenianiu 10 poliwinylpirolidonu znajdującego się na powierzchni włókien, a następnie oddziaływaniu roztworem azotanu srebra lub siarczynu miedzi w czasie 24 godzin.

Z opisu wzoru użytkowego CN202020599/2012 znana jest podpaska, w której warstwa wierzchnia wykonana jest z włókniny wykończonej antybakteryjnie.

W opisie zgłoszenia patentowego US5336212 A/1994 ujawniono podpaski higieniczne preparowane wodnym roztworem zawierającym paraoxybenzoesan eteru fenylo- 15 undecylowego glikolu etylenowego. Podpaski zapobiegają fermentacji wydzielin oraz wykazują właściwości antybakteryjne, grzybobójcze i antyzapachowe.

Ponadto znany jest, z czasopisma *Materials Chemistry and Physics* 83 (2004) 82–88, sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra w wyniku chemicznej redukcji soli 20 srebra formaldehydem, stabilizowanego poliwinylpirolidonem.

Z czasopisma *Journal of Materials Science* 40 (2005) 5413–5418 znane są antybakteryjne włókniny polipropylenowo/polietylenowe otrzymane poprzez napawanie roztworem koloidalnym srebra otrzymanego w wyniku chemicznej redukcji soli srebra wodorodkiem sodu, stabilizowanego poliwinylpirolidonem, wspomaganego ultradźwiękami.

25 W czasopiśmie *Powder Technology* 237 (2013) 97–101 opisana jest metoda otrzymywania roztworu koloidalnego srebra na drodze chemicznej redukcji soli srebra borowodorkiem sodu, stabilizowanego poliwinylpirolidonem, wspomaganego ultradźwiękami.

Z opisu patentowego PL 214690 jest znany sposób antybakteryjnego wykończenia tekstyliów z włókien celulozowych lub ich mieszanek z włóknami syntetycznymi, polegający na nanoszeniu na te wyroby kompozycji zawierającej nanocząstki srebra, środki wiążące o charakterze niejonowym lub anionowym, wodę oraz ewentualnie dodatkowo zagęszczenie.

W opisie patentowym PL 214689 ujawniono sposób nadawania płaskim wyrobom włókienniczym z włókien celulozowych lub ich mieszanek z włóknami syntetycznymi właściwości antybakteryjnych i antygrzybiczych, w drodze naniesienia na nie metalicznego srebra, polegający na napawaniu tych wyrobów wodnym roztworem azotanu srebra, a następnie wodnym roztworem chlorku sodowego lub wodnym roztworem kwasu solnego i w końcu poddaniu co najmniej jednej strony wyrobu działaniu światła, korzystnie ultrafioletowego oraz ewentualnie sterylizacji.

Z opisu patentowego PL 214777 jest znany sposób nadawania właściwości antybakteryjnych i antygrzybiczych płaskim wyrobom włókienniczym z włókien celulozowych oraz ich mieszanek z włóknami syntetycznymi, za pomocą nanocząstek srebra, polegający na napawaniu wyrobu wodnym roztworem środka redukującego lub powleka pastą drukarską zawierającą środek redukujący, a następnie napawaniu wodnym roztworem soli srebra lub powlekanii pastą drukarską zawierającą sól srebra. Jako środek redukujący stosuje się korzystnie kwas askorbinowy, cytrynian tri-sodu, glukozę lub winian sodowo-potasowy.

Z opisu zgłoszenia patentowego P. 386762 jest znany sposób nadawania właściwości antybakteryjnych płaskim wyrobom włókienniczym z włókien naturalnych, syntetycznych lub mieszanych, w którym płaski wyrób włókienniczy napawa się, nadrukowuje, powleka lub napyła koloidalnym roztworem hydrożelu chitozanowo-srebrowego.

W opisie patentowym P. 387882 ujawniono sposób nadawania właściwości antybakteryjnych płaskim wyrobom włókienniczym z włókien celulozowych oraz ich mieszanek z włóknami syntetycznymi, za pomocą nanocząstek srebra, polegający na powleczeniu wyrobu pastą drukarską zawierającą azotan srebra, sporządzoną przy użyciu zagęszczenia emulsyjnego typu olej w wodzie lub zagęszczenia syntetycznego, a następnie na napawaniu roztworem środka redukującego w postaci alkalicznego wodnego roztworu podsiarczynu sodu lub alkalicznego wodnego roztworu glukozy.

W opisie patentowym P. 390807 ujawniono sposób antybakteryjnego i antygrzybicznego wykończenia płaskich wyrobów włókienniczych z włókien celulozowych, syntetycznych i ich mieszanek, przy użyciu nanocząstek srebra, polegający na nadrukowaniu wyrobu wodnym roztworem azotanu srebra, zawierającym nadto zmiatacz rodników jak  
5 propanol-2, alkohol izobutyłowy lub alkohol tert-butyłowy, a także glikol etylenowy, glikol poli(etyle-  
nowy), niejonowy związek powierzchniowo-czynny oraz związek zwiększający przewodnictwo elektryczne, korzystnie azotan litu oraz na napromienio-  
waniu promieniowaniem wysokoenergetycznym.

W opisie patentowym P. 390806 ujawniono sposób antybakteryjnego, antygrzybicznego i zabezpieczającego przed promieniowaniem UV wykończenia płaskich wyrobów  
10 włókienniczych z włókien celulozowych, syntetycznych i ich mieszanek, przy użyciu nanocząstek srebra, w którym na wyrób działa się wodnym roztworem azotanu srebra, zawierającym nadto alkohol izopropylowy, glikol etylenowy, glikol poli(etyle-  
nowy), glicerynę, niejonowy związek powierzchniowo-czynny i azotan litu oraz wodnym roz-  
15 tworem środka redukującego, ewentualnie zawierającego także alkohol izopropylowy, glikol etylenowy, glikol poli(etyle-  
nowy), glicerynę, niejonowy związek powierzchniowo-czynny i azotan litu. Jako środek redukujący stosuje się cytrynian trisodowy, kwas L-askorbinowy, winian sodowo-potasowy, wodzian hydrazyny lub glukozę

Z opisu zgłoszenia patentowego P. 393926 jest znany sposób nadawania właściwości  
20 antybakteryjnych płaskim wyrobom włókienniczym z włókien celulozowych oraz ich mieszanek z włóknami syntetycznymi, przy użyciu roztworu wodnego soli srebra zawierającego nadto alkohol izopropylowy, glikol etylenowy, glikol poli(etyle-  
nowy), glicerynę, niejonowy związek powierzchniowo-czynny oraz azotan litu oraz roztworu  
wodnego wodorotlenku sodowego lub potasowego, ewentualnie zawierającego nadto  
25 alkohol izopropylowy, glikol etylenowy, glikol poli(etyle-  
nowy), glicerynę, niejonowy związek powierzchniowo-czynny oraz azotan litu.

Mimo istniejących już rozwiązań dotyczących otrzymywania nanocząstek srebra stosowanych do nadawania właściwości antybakteryjnych, istnieje ciągle potrzeba znaj-  
dowania jeszcze bardziej skutecznych sposobów otrzymywania nanocząstek srebra, bez  
30 stosowania środków chemicznych toksycznych i drażniących dla skóry.



Sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra, z azotanu srebra w obecności poliwinylpirolidonu, **według wynalazku** polega na tym, że na wodny roztwór azotanu srebra o stężeniu od 0,2% w/v do 1% w/v w wodnym roztworze poliwinylpirolidonu o stężeniu od 0,2% w/v do 3% w/v działa się wodnym roztworem wodorotlenku sodu, przy stosunku objętościowym roztworów korzystnie 1:1, stosując roztwór wodorotlenku sodu o stężeniu takim aby w powstałej mieszaninie reakcyjnej stosunek molowy azotanu srebra do wodorotlenku sodu był równy 10-500:1, korzystnie 100-250:1, zaś stosunek wagowy poliwinylpirolidonu do azotanu srebra był równy 1-3:1, i następnie pozostawia sporządzoną mieszaninę w temperaturze 0-100° C, korzystnie 60-80° C na czas nie krótszy niż 1 minuta.

Sposób nadawania właściwości antybakteryjnych włókninie polipropylenowej przeznaczonej do wytwarzania podpasek higienicznych, polegający na napawaniu lub natryskiwaniu włókniny koloidalnym roztworem srebra, a następnie suszeniu w temperaturze otoczenia, **według wynalazku** charakteryzuje się tym, że stosuje się roztwór koloidalny srebra otrzymany opisanym wyżej sposobem, w ilości zapewniającej naniesienie na 1 m<sup>2</sup> włókniny nie mniej niż 10 mg srebra.

Sposobem według wynalazku uzyskuje się roztwory koloidalne srebra zawierające nanocząstki srebra o wymiarach 1-100 nm.

Sposobem według wynalazku otrzymuje się włókninę polipropylenową o właściwościach antybakteryjnych, która może być stosowana jako warstwa wierzchnia podpasek higienicznych.

Przedmiot wynalazku ilustrują poniższe przykłady.

Przykład I.

Przygotowano 50 cm<sup>3</sup> 0,2% (w/v) roztworu azotanu srebra w 0,4% (w/v) wodnym roztworze poliwinylpirolidonu o masie molowej 40 000 oraz 50 cm<sup>3</sup> 0,01% (w/v) wodnego roztworu wodorotlenku sodu. Roztwór wodorotlenku sodu dodawano podczas intensywnego mieszania do roztworu azotanu srebra i pozostawiono w temperaturze 60° C na 20 godzin w celu przereagowania i wytworzenia koloidalnego roztworu srebra. Wielkość uzyskanych nanocząstek srebra, określona na podstawie badań metodą dynamicznego rozpraszania światła (DLS), zawierała się w zakresie od 9 do 36 nm.

Stwierdzono na podstawie badań metodą spektroskopii UV-VIS, że badany roztwór koloidalny srebra posiada charakterystyczne widmo absorpcyjne UV-VIS z maksimum absorpcji w zakresie 421 nm, co jest charakterystyczne dla dyspersji nanocząstek srebra.

- 5 Z tak przygotowanego roztworu koloidalnego srebra sporządzono dwa roztwory, z których jeden stanowił roztwór nierozcieńczony, a drugi roztwór rozcieńczony wodą w stosunku 1:1. Przygotowanymi roztworami napawano próbki włókniny polipropylenowej o masie powierzchniowej  $17 \text{ g/m}^2$  przy zastosowaniu laboratoryjnej napawarki wałowej. Proces napawania wykonano przy docisku wałów napawarki wynoszącym 40
- 10 kG/cm stosując trzykrotny pasaż włókniny przez wały napawarki.

Właściwości antybakteryjne włókniny oceniano przy zastosowaniu testu dyfuzyjnego na agarze, zgodnie z normą PN-EN ISO 20645:2000.

Uzyskano następujące strefy zahamowania wzrostu bakterii:

- Bacillus subtilis* (Gram+) 1 mm dla roztworu nierozcieńczonego oraz 2 mm dla roztwo-  
15 ru rozcieńczonego wodą w stosunku 1:1

*Staphylococcus aureus* (Gram+) 2 mm dla roztworu nierozcieńczonego oraz 2,5 mm dla roztworu rozcieńczonego wodą w stosunku 1:1

#### Przykład II.

- Przygotowano  $50 \text{ cm}^3$  1% (w/v) roztworu azotanu srebra w 1% (w/v) wodnym roz-  
20 tworze poliwinylpirolidonu o masie molowej 40 000 oraz  $50 \text{ cm}^3$  0,01% (w/v) wodnego roztworu wodorotlenku sodu. Roztwór wodorotlenku sodu dodawano podczas intensywnego mieszania do roztworu azotanu srebra i pozostawiono w temperaturze  $70^\circ \text{C}$  na 15 godzin w celu przereagowania i wytworzenia koloidalnego roztworu srebra.

Wielkość uzyskanych nanocząstek srebra, określona na podstawie badań metodą dynamicznego rozpraszania światła (DLS), zawierała się w zakresie od 11 do 58 nm.

Na podstawie badań metodą spektroskopii UV-VIS, Stwierdzono że badany roztwór koloidalny srebra posiada charakterystyczne widmo absorpcyjne UV-VIS z maksimum absorpcji w zakresie 430 nm, co jest charakterystyczne dla dyspersji nanocząstek srebra.

- 30 Z tak przygotowanego roztworu koloidalnego srebra sporządzono dwa roztwory, z których jeden stanowił roztwór nierozcieńczony, a drugi roztwór rozcieńczony wodą

w stosunku 1:1,5. Przygotowanymi roztworami natryskiwano próbki włókniny polipropylenowej o masie powierzchniowej  $17 \text{ g/m}^2$ , a następnie suszono w warunkach otoczenia.

5 Właściwości antybakteryjne włókniny oceniano tak jak w przykładzie I. Uzyskano następujące strefy zahamowania wzrostu bakterii:

*Bacillus subtilis* (Gram+) 2,5 mm dla roztworu nierozcieńczonego oraz 2 mm dla roztworu rozcieńczonego wodą w stosunku 1:1,5,

*Staphylococcus aureus* (Gram+) 3,5 mm dla roztworu nierozcieńczonego oraz 3 mm dla roztworu rozcieńczonego wodą w stosunku 1:1,5,

10 *Escherichia coli* (Gram-) 2 mm dla roztworu nierozcieńczonego oraz 1,5 mm dla roztworu rozcieńczonego wodą w stosunku 1:1,5

RZECZNIK PATENTOWY

  
mgr inż. Ewa Kaczur-Kaczyńska

### Zastrzeżenia patentowe

1. Sposób wytwarzania koloidalnego roztworu srebra, z azotanu srebra w obecności poliwinylpirolidonu, **znamienny tym**, że na wodny roztwór azotanu srebra o stężeniu od 0,2% w/v do 1% w/v w wodnym roztworze poliwinylpirolidonu o stężeniu od 0,2% w/v do 3% w/v działa się wodnym roztworem wodorotlenku sodu, przy stosunku objętościowym roztworów korzystnie 1:1, stosując roztwór wodorotlenku sodu o stężeniu takim aby w powstałej mieszaninie reakcyjnej stosunek molowy azotanu srebra do wodorotlenku sodu był równy 10-500:1, korzystnie 100-250:1, zaś stosunek wagowy poliwinylpirolidonu do azotanu srebra był równy 1-3:1, i następnie pozostawia sporządzoną mieszaninę w temperaturze 0-100° C, korzystnie 60-80° C na czas nie krótszy niż 1 minuta.

2. Sposób nadawania właściwości antybakteryjnych włókninie polipropylenowej przeznaczonej do wytwarzania podpasiek higienicznych, polegający na napawaniu lub natryskiwaniu włókniny koloidalnym roztworem srebra, a następnie suszeniu w temperaturze otoczenia, **znamienny tym**, że stosuje się roztwór koloidalny srebra otrzymany sposobem określonym w zastrzeżeniu 1, w ilości zapewniającej naniesienie na 1 m<sup>2</sup> włókniny nie mniej niż 10 mg srebra.

RZECZNIK PATENTOWY

*Ewa Kalisz-Kozińska*  
mgr inż. Ewa Kalisz-Kozińska