



**Prezydent  
Miasta  
Kołobrzeg**

78-100 Kołobrzeg  
ul. Ratuszowa 13  
tel.: 94 35 51 510  
fax: 94 35 23 769  
e-mail: prezydent@post.pl  
www.kolobrzeg.pl

PNW.0003.17.2014.K  
BRM.0003.116.2014.II

Kołobrzeg ... czerwca 2014r.  
*IMP- do 17/18-5*  
*95.08.1112*

**Pan Bogdan Błaszczuk  
Radny Rady Miasta Kołobrzeg**

**Dotyczy: interpelacji z dnia 28.05.2014r. w sprawie pierwokupu terenów po „Superfish”.**

Odpowiadając na Pana interpelację złożoną w dniu 28.05.2014r. w sprawie pierwokupu terenów po „Superfish”, w załączeniu przekazuję „Program użytkowy nieruchomości gruntowych nr 4/26, 4/36, 4/98 oraz 4/81”, który zawiera również plan finansowy spółki ZPM Kołobrzeg sp. z o.o., uwzględniający prognozowane przychody oraz koszty, w przypadku sfinansowania nabycia praw do w/w nieruchomości, pochodzących z kredytu bankowego.

Zgodnie z opinią Rady Nadzorczej spółki ZPM Kołobrzeg sp. z o.o., która negatywnie odniosła się do zakupu w/w terenów ze środków finansowych pochodzących z kredytu bankowego, przekazuję również uzasadnienie Rady Nadzorczej do podjętej Uchwały Nr 17/2014 z dnia 19.05.2014r.

Plan finansowy spółki, który podlegał analizie przez Radę Nadzorczą, wykazuje w okresie spłaty kredytu inwestycyjnego i obrotowego, dofinansowanie spółki z budżetu Miasta (w pierwszych dwóch latach ok. 2.700 tys. zł. w następnych ok. 1mln zł w każdym roku). Jednocześnie należy nadmienić, iż nieruchomości gruntowe o których mowa, będą wymagały nakładów remontowych, bowiem są w bardzo znacznym stopniu wyeksploatowane.

Reasumując; wszystkie argumenty przedstawione przez Radę Nadzorczą spółki ZPM Kołobrzeg sp. z o.o. oraz brak możliwości dokapitalizowania spółki z budżetu Miasta w najbliższych latach, zdecydowały o moim negatywnym stanowisku sfinansowania nabycia nieruchomości po „Superfish” ze środków pochodzących z kredytu bankowego.

*Dokument nie zawiera treści niepodlegającej ochronie danej osoby*

**Załączniki:**  
Program użytkowy oraz uzasadnienie do uchwały nr 17/2014 Rady Nadzorczej

PEŁNOMOCNIK  
PREZYDENTA MIASTA  
D/S NADZORU WYKONAWCZEGO  
*Janusza Gromka*

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA  
*Janusz Gromek*

"Dokument nie zawiera treści, których nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".  
OCNIK  
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

*Marek Hilbert*  
9.16.14

Uchwała <sup>17</sup>./2014  
Rady Nadzorczej Zarządu Portu Morskiego  
Kołobrzeg Sp. z o.o.  
z dnia 19.05.2014r.

**w sprawie wyrażenia opinii na temat podjęcia przez Zarząd Portu Morskiego  
Kołobrzeg Sp. z o.o. czynności polegających na nabyciu terenów „Superfish” S.A.  
poprzez sfinansowanie nabycia praw do nieruchomości ze środków finansowych  
pochodzących z kredytu bankowego**

Rada Nadzorcza Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. działając na podstawie § 17 ust. 1 Aktu Założycielskiego Spółki podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Rada Nadzorcza Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. opiniuje negatywnie czynności Zarządu Spółki zmierzające do sfinansowania nabycia praw do nieruchomości od „Superfish” S.A. ze środków finansowych pochodzących z kredytu bankowego.

§ 2

Uchwałę podjęto ..... *dwoma głosami „za”* .....

§ 3

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
ZARZĄDU PORTU MORSKIEGO  
KOŁOBRZEG Sp. z o.o.

*Ryszard Woźniak*  
*Ryszard Woźniak*

## Uzasadnienie

**do uchwały nr 17/2014 z dnia 19.05.2014 r. w sprawie wyrażenia opinii na temat podjęcia przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. czynności polegających na nabyciu terenów „Superfish” S.A. poprzez sfinansowanie nabycia praw do nieruchomości ze środków finansowych pochodzących z kredytu bankowego**

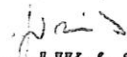
Rada Nadzorcza Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o. po zapoznaniu się i dokonaniu szczegółowej analizy dokumentów tj. programu użytkowego, biznes planu oraz prognozy wyników finansowych Spółki przez dziesięcioletni okres spłaty kredytu opiniuje negatywnie przedsięwzięcie polegające na nabyciu terenów „Superfish” tj. nieruchomości gruntowych o numerach działek 4/26, 4/36, 4/98 oraz 4/81. Koszty związane z zaciągnięciem kredytu inwestycyjnego w kwocie 8 483 200 zł oraz kredytu obrotowego w kwocie 2 438 920 zł, ich obsługa, amortyzacja, a także konieczność poniesienia nakładów finansowych na dostosowanie przedmiotowej nieruchomości „do zarabiania” nie dają podstaw, aby Rada Nadzorcza ZPM Kołobrzeg mogła pozytywnie zaopiniować działania Spółki polegające na zaciągnięciu kredytu bankowego na zakup terenów „Superfish”. Ponadto Rada Nadzorcza analizowała możliwe dodatkowe przychody Spółki wynikające m.in. z:

- zwolnienie Spółki ZPM Kołobrzeg z opłat związanych z podatkiem od nieruchomości;
- wprowadzeniu opłat wstępu na Falochron Wschodni w Porcie Pasażerskim;
- wprowadzeniu opłaty za parking w Porcie Rybackim.

Wyżej wymienione potencjalne przychody Spółki nie są wystarczającą przesłanką uzasadniającą zaciągnięcia kredytu bankowego na zakup w/w nieruchomości. Ponadto istnieje realne zagrożenie w latach następnych obniżenia przychodów Spółki od obecnych dzierżawców i potencjalnych użytkowników portowych.

W związku z powyższym jedynym i uzasadnionym działaniem związanym z nabyciem praw do terenów „Superfish” jest pozyskanie ich przy użyciu 100% dofinansowania ze środków unijnych.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
ZARZĄDU PORTU MORSKIEGO  
KOŁOBRZEG Sp. z o.o.

  
*Ryszard Woźniak*



# ZARZĄD PORTU MORSKIEGO KOŁOBRZEG Spółka z o.o.

## **Program użytkowy:**

Nieruchomości gruntowe nr 4/26, 4/36, 4/98  
oraz 4/81.

Kołobrzeg, maj 2014 r.

## SPIS TREŚCI

1.	Cel sporządzenia programu użytkowego.	str. 3
2.	Charakterystyka Zarządu Portu Morskiego Sp. z o.o.	str. 3
3.	Szczegółowy opis nieruchomości gruntowych.	str. 3
3.1.	Rodzaj nieruchomości.	str. 3
3.2.	Lokalizacja ogólna.	str. 4
3.3.	Lokalizacja szczegółowa.	str. 4
3.4.	Ukształtowanie terenu i kształt działki.	str. 4
3.5.	Uzbrojenie terenu .	str. 4
3.6.	Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.	str. 5
4.	Sposób użytkowania nieruchomości przez Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.	str. 6
5.	Opis gruntów i budynków znajdujących się na nieruchomościach.	str. 6
5.1.	Opis poszczególnych nieruchomości.	str. 6
5.2.	Opis budynku o funkcji przetwórstwa ryb z częścią socjalną położoną na działce nr 4/36.	str. 7
5.3.	Opis budynków położonych na działce nr 4/26.	str. 11
5.4.	Opis nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 4/81.	str. 14
5.5.	Opis nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 4/98.	str. 14
6.	Oględziny nieruchomości będące przedmiotem zakupu	str. 16
7.	Zamierzenia inwestycyjne	str. 23
8.	Opis produktu	str.26
9.	Plan finansowy	str. 26
10.	Harmonogram spłaty kredytu inwestycyjnego i obrotowego	str.31

## **1. CEL SPORZĄDZENIA PROGRAMU UŻYTKOWEGO**

Celem sporządzenia programu użytkowego jest planowany zakup nieruchomości gruntowych o numerach 4/36, 4/26, 4/98 oraz 4/81 pod potrzeby użytkowników portu.

## **2. CHARAKTERYSTYKA ZARZĄDU PORTU MORSKIEGO SP. Z O.O.**

Przedmiotem działalności Zarządu Portu Morskiego Sp. z o.o. jest w szczególności

- zarządzanie nieruchomościami i infrastrukturą portową,
- prognozowanie, programowanie i planowanie rozwoju portu,
- budowa, rozbudowa, utrzymanie i modernizacja infrastruktury portowej,
- pozyskiwanie nieruchomości na potrzeby rozwoju portu,
- świadczenie usług związanych z korzystaniem z infrastruktury portowej,
- zapewnienie dostępu do portowych urządzeń odbiorczych odpadów ze statków w celu przekazania ich do odzysku lub unieszkodliwienia.

## **3. SZCZEGÓŁOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH**

### **3.1. Rodzaj nieruchomości.**

Przedmiotem są nieruchomości gruntowe położone w miejscowości Kołobrzeg obręb 3 przy ulicy Węgorzowej, w skład której wchodzi:

- a) nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym, zabudowana budynkami o funkcji przetwórstwa rybnego oznaczona w ewidencji gruntów nr 4/36 o pow. 0,1299 ha i 4/26 o pow. 0,1801 ha;
- b) nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym oznaczona nr ewidencyjnym 4/81 o pow. 0,15 ha stanowiąca drogę;
- c) nieruchomość gruntowa będąca w użytkowaniu wieczystym oznaczona numerem ewidencyjnym 4/98 stanowiąca parking placu postojowego zakładu ryb oraz nabrzeże portowe o długości 155 mb.

### **3.2. Lokalizacja ogólna.**

**Kołobrzeg** – miasto i gmina w północno-zachodniej Polsce, w północnej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie kołobrzeskim. Położone na Pomorzu Zachodnim u ujścia rzeki Parsęty, nad Zatoką Pomorską, przy drodze krajowej nr 11. Miasto znane, jako uzdrowisko w Polsce (Perła Bałtyku). Atrakcyjna miejscowość turystyczno-wypoczynkowa, port handlowy i baza rybołówstwa morskiego.

### **3.3. Lokalizacja szczegółowa.**

Nieruchomości położone są w obszarze portu Kołobrzeg nad kanałem rzeki Parsęty. Port w tej części przeznaczony jest na postój kutrów rybackich. Wiąże się to z położeniem w tej części przetwórnicy ryb oraz dużego parkingu, placu postojowego samochodów – chłodni. Na placu odbywa się załadunek ryb do chłodni i rozwożenie po całym kraju. Przedmiotowy obszar od północy i wschodu przylega do kanału portowego. Od strony południowej przylega do terenów zabudowanych zakładami przetwórstwa rybnego i chłodni. Od strony zachodniej przylega również do terenów przetwórnicy ryb. Dojazd do terenów portowych ulicą Bałtycką i Albatrosa. Teren przylega do nabrzeża oznaczonego „Portem Rybackim”. W pobliżu znajduje się basen rybacki na kanale Parsęty.

W obrębie tym znajdują się najważniejsze nabrzeża – miejsca cumowania kutrów. Nieruchomość ma wyjątkową wartość – posiada nabrzeże o dużej głębokości oraz możliwość cumowania dużych jednostek morskich.

### **3.4. Ukształtowanie terenu i kształt działki.**

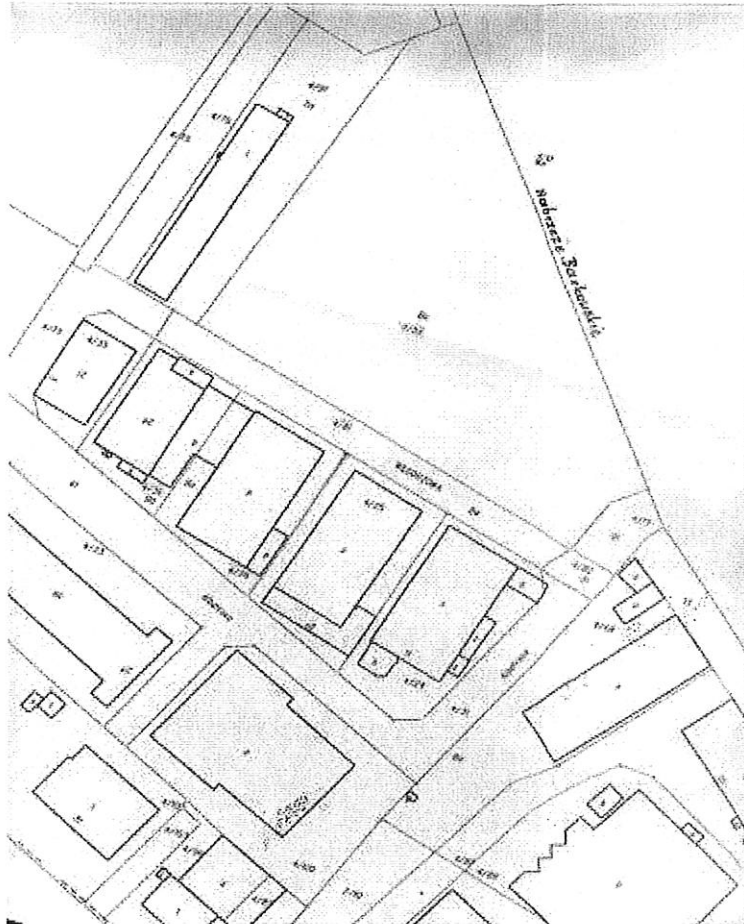
Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada ukształtowanie płaskie z lekkim skłonem w kierunku nabrzeża. Kształt nieruchomości jest foremny dla dz. nr 4/36, 4/26 oraz 4/81, natomiast dz. nr 4/98 stanowi wielobok.

### **3.5. Uzbrojenie terenu.**

Teren posiada instalacje:

- instalację wodociągową z sieci miejskiej,
- instalację kanalizacyjną
- instalację elektryczną z przyłącza ogólnego

- instalację telefoniczną.



Rys.1. Mapa przedstawiająca nieruchomości, ich kształt i położenie.

### 3.6. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Kołobrzeg zaświadczeniem nr UA-7327.IV-240/10 z dnia 22.12.2010 r. informuje, że działki nr 4/81, 4/36, 4/26, 4/98 położone w obrębie 3 przy ulicy Węgorzowej w Kołobrzegu znajdują się na obszarze, dla którego z dniem 1 stycznia 2003 r. utracił moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg działki nr 4/81, 4/36, 4/26, 4/98 posiadają oznaczenie literowe „TP” – tereny portów i przystani (docelowe).

#### **Tereny portów i przystani „TP”**

Tereny portów i przystani służą przede wszystkim lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z obsługą przeładunku towarów, rybołówstwa i obsługą ruchu



pasażerskiego. Mogą one również służyć funkcji rekreacyjnej – lokalizacji marin dla jachtów i łodzi motorowych. Zagospodarowanie i zabudowa terenu portów musi spełniać wymogi związane z nawigacją i organizacją ruchu portowego.

Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów portowych jest niedopuszczalne.

#### **4. SPOSÓB UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ ZARZĄD PORTU MORSKIEGO SP. Z O.O.**

Sposób użytkowania jest podporządkowany przetwórstwu ryb i stworzeniu nowych miejsc postojowych.

- a) na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 4/36 i 4/26 – znajdują się hale, w których ulokowane są chłodnie i przetwórstwo ryb;
- b) nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów nr 4/81 stanowi ulicę Węgorzową stanowiącą dojazd do nieruchomości;
- c) nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów nr 4/98 stanowi parking i plac postojowy załadunku ryb do samochodów chłodni oraz nabrzeże portowe, umożliwiające cumowanie jednostkom floty rybackiej

Jak wynika z powyższego teren w całości przeznaczony jest do odbioru ryb z kutrów, przetwórstwa rybnego oraz postoju jednostek rybackich. Na omawianym terenie znajduje się nabrzeże portu przystosowane do przyjmowania kutrów i ich cumowania. Teren jest użytkowany dla potrzeb przetwórstwa rybnego.

#### **5. OPIS GRUNTÓW ORAZ BUDYNKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCIACH.**

##### **5.1. Opis poszczególnych nieruchomości.**

Nieruchomości w/w stanowią jedną całość, a posadowione na nich budynki połączone są łącznikiem. Zabudowę stanowią hale produkcyjne z funkcjonującą przetwórniami ryb. Dojazd do nich jest z ulicy Albatrosa, ulicą Węgorzową. Teren jest w całości ogrodzony. Ogrodzenie stanowi siatka w ramce z profili kątowych na

słupkach stalowych. Brama wjazdowa dwuskrzydłowa, metalowa, wypełniona siatką. Drogi i place wewnętrzne o trwałej nawierzchni. Powierzchnia działek wynosi łącznie 3100 m<sup>2</sup>.

Budynek wyposażony jest w sieć wodno – kanalizacyjną i elektryczną, światło oraz wentylację. Chłodnie zaopatrzone w agregaty chłodnicze. Część biurowo – sanitarna posiada ogrzewanie elektryczne.

## **5.2. Opis budynku o funkcji przetwórstwa ryb z częścią socjalną położonego na działce nr 4/36.**

Budynek hali w części parterowy, w części dwukondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Część jednokondygnacyjna jest o wysokości 5,9 m. Część dwukondygnacyjna jest o zmiennej wysokości pomieszczeń, od strony północnej posiada zadaszoną rampę. Wzniesiony w technologii mieszanej z elementów jak niżej:

- fundamenty wylewane żelbetowe;
- ściany budynku murowane z pustaków;
- stropodach nad częścią parterową z płyt panwiowych opartych na dźwigarach strunobetonowych;
- strop nad parterem części dwukondygnacyjnej z płyt żerańskich;
- pokrycie budynku stanowi papa;
- klatka schodowa wylewana, żelbetowa, wykończona masą lastrykową;
- w segmencie dwukondygnacyjnym dach dwuspadowy, ocieplony wełną mineralną, pokryty blachą trapezową, ocynkowaną;
- opierzenie blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej, powlekanej;
- tynk na elewacji cementowo – wapienny, malowany, kolorowy;
- drzwi drewniane;
- okna w części drewniane zespolone, w części z tworzywa PCV;

Wnętrze budynku posiada wykończenie niejednorodne.

## ➤ Parter

Parter budynku stanowią:

- dwa pomieszczenia biurowe z pomieszczeniem gospodarczym;
- kuchnia;
- pozostałą część stanowią hale produkcyjne wraz z pomieszczeniami pomocniczymi oraz chłodnie.

Wykończenie wnętrza przystosowane jest do cyklu produkcyjnego i wykończone jest z materiałów jak niżej:

- posadzki w większości z masy lastrykowej, betonowe – żywiczne, a w części wyłożone terrakotą;
- ściany wyłożone płytami warstwowymi, z blachy powlekanej, z pianką wewnątrz;
- sufity wyłożone płytami warstwowymi. Część pomieszczeń posiada ściany wyłożone glazurą;
- okna drewniane zespolone;
- drzwi wewnętrzne z tworzywa PCV.

Hale utrzymane o wysokim stopniu higienicznym. W pomieszczeniach biurowych na podłodze ułożona wykładzina PCV, okna z tworzywa PCV.

Tabela 1. Pomieszczenia wchodzące w skład parteru.

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1/B	Korytarz biura	13,05
2/B	Magazynek gospodarczy	2,02
3/B	Kuchnia	2,58
4/B	Biuro 1	10,90
5/B	Biuro 2	19,79
6/B	Pomieszczenie gosp.	4,00
1	Hala przygotowania produkcji	112,90
2	Hala maszyn	95,50
3	Hala obróbki ręcznej	89,80
4	Śluza	5,84
5	Myjka pojemników	11,80
6	Śluza zwrotu opakowań	22,75
7	Korytarz	14,
8	Magazynek środków czystości	2,50
9	Sanitariaty	11,60
10	Palarnia	7,16
11	Korytarz	4,15
12	Pomieszczenie odbioru wyrobu	48,96
13	Śluza wydawcza wyrobu	10,63
14	Magazyn chłodnia	34,34
15	Śluza sanitarna	16,85
16	Śluza	12,44
<b>Razem</b>		<b>553,91</b>

#### ➤ Piętro

Piętro stanowi część socjalną i posiada wykończenie wnętrza jak niżej:

- podłogi w części wyłożone terrakotą, w pomieszczeniach komunikacji posadzki lastrykowe;

- ściany wyłożone glazurą;
- okna w części pomieszczeń z tworzywa PCV, w części drewniane zespolone.

Tabela 2. Pomieszczenia wchodzące w skład piętra.

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1	Korytarz	18,52
2	Przedśionek szatni męskiej	9,55
3	Śluza sanitarna	4,32
4	Szatnia	10,21
5	Korytarz	7,82
6	w.c. kobiet	8,05
7	Szatnia domowa	19,07
8	Korytarz	9,69
9	Szatnia czysta	20,
10	Suszarnia obuwia	3,90
11	Przedśionek produkcyjny	4,50
12	Stołówka	28,20
<b>Razem</b>		<b>144,18</b>

#### ➤ Łącznik

Położony częściowo na działce nr 4/36, częściowo na działce nr 4/26. Stanowi budynek murowany, jednokondygnacyjny, bez piwnic. Wzniesiony w technologii tradycyjnej z materiałów jak niżej:

- ściany murowane z gazobetonu;
- stropodach o konstrukcji drewnianej;
- ściany otynkowane tynkiem wapienno – cementowym;
- strop obudowany płytami panelowymi, ocieplony pianką;
- pokrycie budynku stanowi blacha trapezowa powlekana;

- posadzka lastrykowa.

Tabela 3. Pomieszczenia wchodzące w skład łącznika.

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1	Przedsionek 1	10,02
2	Przedsionek 2	10,02
3	Przedsionek 3	9,24
4	Pom. magazyniera	3,21
5	Korytarz manipulacyjny	41,68
6	Korytarz	24,28
7	Magazyn 1	42,54
8	Magazyn 2	63,61
<b>Razem</b>		<b>204,60</b>

### 5.3. Opis budynków położonych na działce nr 4/26

#### ➤ Budynek produkcyjny

Budynek parterowy, wzniesiony o konstrukcji stalowej z materiałów jak niżej:

- fundamenty wylewane żelbetowe;
- ściany zewnętrzne murowane z cegły;
- konstrukcja dachu metalowa, na dźwigarach stalowych, od dołu strop z dwóch warstw blachy powlekanej wewnątrz ocieplonej pianką, łączna grubość płyty 10 cm;
- pokrycie budynku blachą trapezową, powlekaną;
- ściany i strop budynku w całości wyłożone płytą warstwową z blachy powlekanej;
- opierzenie blacharskie z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekanej;
- elewacja budynku wykończona tynkiem cementowo – wapiennym;

Wnętrze budynku w części hali produkcyjnych wykończone estetycznie z materiałów jak niżej:

- w większości ściany wyłożone płytami warstwowymi, powlekanymi;
- podłogi wykończone lastrykiem, w pomieszczeniach magazynowych w części ściany tynk malowany;
- okna drewniane zespolone;
- drzwi z drewna, brama metalowa.

Budynek wyposażony jest w sieć wodno – kanalizacyjną oraz energię elektryczną. W chłodniach znajdują się agregaty chłodzące.

Tabela 4. Pomieszczenia wchodzące w skład budynku produkcyjnego.

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1	Magazyn 1	50,65
2	Korytarz	24,91
3	Magazyn chłodnia	91,
4	Hala produkcyjna – zamrażalnia	215,20
5	Magazyn 2	42,31
6	Magazyn 3	16,50
7	Hala manipulacyjna	179,55
8	Magazyn podręczny	13,00
9	Magazyn 4	25,78
10	Magazyn 5	22,65
11	Pomieszczenie produkcyjne 1	87,05
12	Przedsiónek	13,60
13	Pomieszczenie produkcyjne 2	85,45
14	Pomieszczenie socjalne z w.c.	28,00
<b>Razem</b>		<b>896,00</b>

#### ➤ Budynek składu odpadów

Budynek parterowy o konstrukcji stalowej z rur, na których wsparte są wiązary dachowe. Wypełnienie przestrzeni międzysłupowej stanowi mur z suporeksu. Wewnątrz ściany otynkowane tynkiem wapienno – cementowym. Pokrycie budynku stanowi blacha trapezowa, wsparta na konstrukcji stalowej. Posadzka wewnątrz

betonowa. Brama metalowa dwuskrzydłowa, z blachy trapezowej. Wewnątrz budynku jest instalacja elektryczna. Powierzchnia użytkowa wynosi 94,80 m<sup>2</sup>

#### ➤ **Budynek chłodni**

Stanowi budynek parterowy, dobudowany do ściany budynku przetwórci, od strony wschodniej. Stanowi budynek murowany, z izolacją termiczną ścian i stropu. Posadzka betonowa utwardzona. Dach pokryty papą. Drzwi chłodnicze. Powierzchnia chłodni wynosi 40,00 m<sup>2</sup>.

#### ➤ **Kontener zamrażalni**

Zamrażalnia kontenerowa posadowiona przed budynkami produkcyjnymi. Jest to typowa zamrażalnia. Ściany i sufit obudowany płytami termoizolacyjnymi. Drzwi chłodnicze, od strony szczytowej (nabrzeża) zamontowane agregaty chłodnicze. Powierzchnia zamrażalni wynosi 90,00 m<sup>2</sup>.

Tabela 5. Zestawienie powierzchni budynków ze wskazaniem nr działki.

Lp.	Nazwa budynku	Nr działki	Pow. użytkowa m <sup>2</sup>
1	Budynek produkcyjny	4/36	698,09
2	Łącznik	4/36, 4/26	204,60
3	Budynek produkcyjny	4/26	896,00
4	Budynek składu odpadów	4/26	94,80
5	Budynek chłodni	4/26	40,00
6	Kontener zamrażalni	4/26	90,00
	<b>Razem</b>		<b>2 023,49</b>

Budynki w całości znajdują się w przeciętnym stanie technicznym, wszystkie za wyjątkiem budynku chłodni są obecnie użytkowane, a ich stan techniczny w najbliższym okresie pozwoli na dalsze użytkowanie. Posiadają instalację wodno – kanalizacyjną i elektryczną oraz wentylację mechaniczną. Ogrzewanie elektryczne jest wyłącznie w części socjalnej i biurowej. Pozostałe pomieszczenia są nagrzewane nagrzewnicami w miarę potrzeb. Chłodnie i zamrażalnie posiadają sprawny system chłodzenia i zamrażania.



#### **5.4. Opis nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 4/81.**

Nieruchomość oznaczona nr 4/81 stanowi ulicę Węgorzową. Łączy się z ulicą Albatrosa i tworzy główny dojazd do zakładu przetwórci ryb. Zapewnia jednocześnie dojazd do parkingu, placu przeładunkowego ryb z kutrów do samochodów chłodniczych. Posiada nawierzchnię utwardzoną płytami betonowymi, a jej granice na gruncie są nieoznaczone. Posiada powierzchnię 15 m<sup>2</sup> przy szerokości 10 m i długości 1,50 m. Wjazd na ulicę jest od strony ulicy Albatrosa, drogą utwardzoną oznaczoną w ewidencji gruntów nr 4/80. W okolicy wjazdu na działkę nr 4/26 posadowiony jest kontener zamrażalni.

#### **5.5. Opis nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr 4/98.**

Nieruchomość stanowi parking i jednocześnie plac załadunku ryb z kutrów do samochodów kontenerów chłodniczych rozwożących ryby po całym kraju oraz nabrzeże postojowe kutrów rybackich cumujących po powrocie z połowów. Jak wynika z powyższego w skład nieruchomości wchodzi:

- a) parking, plac postojowy przeładunkowy;
- b) nabrzeże portowe.

##### **➤ Opis parkingu, placu przeładunkowego ryb**

Parking i jednocześnie plac przeładunku ryb zajmuje duży obszar wynoszący łącznie 10 261 m<sup>2</sup>, w tym nabrzeże 1085 m<sup>2</sup>. Powierzchnia placu wynosi 9176 m<sup>2</sup>. Stanowi płaski teren nadmorski o kształcie wieloboku nieforemnego. Teren placu utwardzony jest płytami betonowymi. Posiada powierzchnię równą z lekkim spadkiem w kierunku nabrzeża Barkowskiego. Graniczy od strony wschodniej z nabrzeżem Barkowskim oraz kanałem rzeki Parsęty. Od strony zachodniej z ulicą Węgorzową. Od strony południowej z ulicą Albatrosa. Od strony północnej z przetwórną ryb zlokalizowaną w tej części. Plac stanowi parking samochodów TIR-chłodni, wykorzystywanych do załadunku ryb z kutrów przycumowanych do nabrzeża i rozwożących je po całym kraju. Rola jego jest niewątpliwie wysoka, gdyż można porównać do hurtowni odkrytej. Teren placu jest oświetlony. Na parkingu może parkować 176 pojazdów ciężarowych bez przyczep. Ze względu na bezpośrednie położenie przy porcie rybackim oraz dużą powierzchnię wartość tej nieruchomości jest wyjątkowa i nie może być porównywalna z terenami położonymi poza obszarem portu.

### ➤ Opis nabrzeża portowego

Nabrzeże portowe położone jest w obszarze portu rybackiego i posiada oznaczenie „Nabrzeże Barkowskie”. Port w tej części przeznaczony jest na cumowanie i postój kutrów rybackich. Dojazd do nabrzeża jest bezpośrednio z parkingu placu przeładunkowego ryb. Nawierzchnię stanowią płyty betonowe. Plac posiada sieć kanalizacji deszczowej ze spadkiem w kierunku basenu portowego. Nabrzeże portowe w tej części pasa cumowniczego, jak wynika z badań posiada głębokość 6 m.

Nabrzeże pasa cumowniczego stanowi mocną budowlę hydrotechniczną. Od strony basenu portowego zamontowane są odboje wykonane z opon samochodowych i belki stalowej. Część odbojowa nabrzeża oddzielona jest od parkingu – placu przeładunkowego ryb – ścianką „Larsena”. Nabrzeże cumownicze utwardzone płytami betonowymi uzbrojone w polery cumownicze typu ZL50 oraz polery małe pomocnicze.

- a) ukształtowanie nabrzeża - teren równy w poziomie, w pionie stanowi jedną linię bez uszkodzeń.
- b) uzbrojenie terenu - na nabrzeżu posadowione są cztery sztuki latarni oświetleniowych. Uzbrojenie nabrzeża stanowi sześć sztuk skrzynek energetycznych stanowiących postojowe zasilanie w energię elektryczną jednostek cumowniczych.
- c) wymiary nabrzeża - szerokość pasa nabrzeża zazwyczaj wynosi 10 m. Wynika to ze swobodnego dostępu pojazdów chłodni oraz bezpiecznej komunikacji i eksploatacji. Biorąc powyższe pod uwagę należy przyjąć szerokość pasa min. 7 m

Dane techniczne

- długość nabrzeża 155 mb
- szerokość pasa nabrzeża 7 m
- powierzchnia nabrzeża 1085 m<sup>2</sup>
- głębokość nabrzeża 6 m

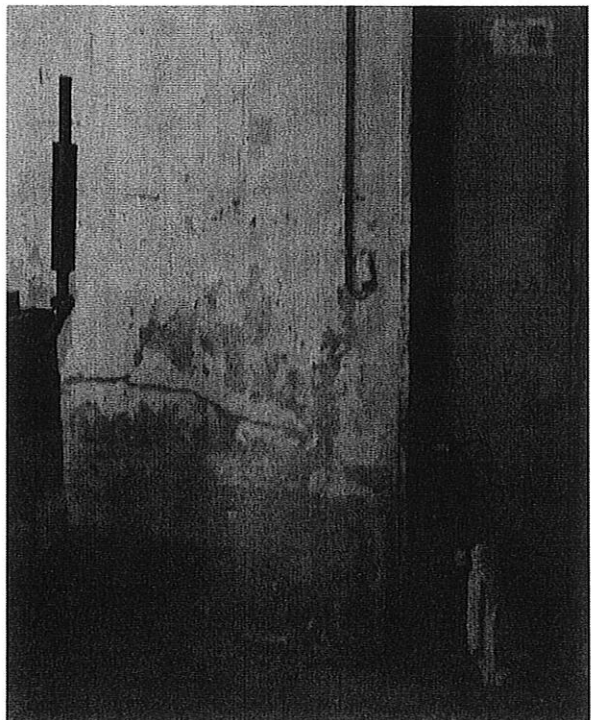
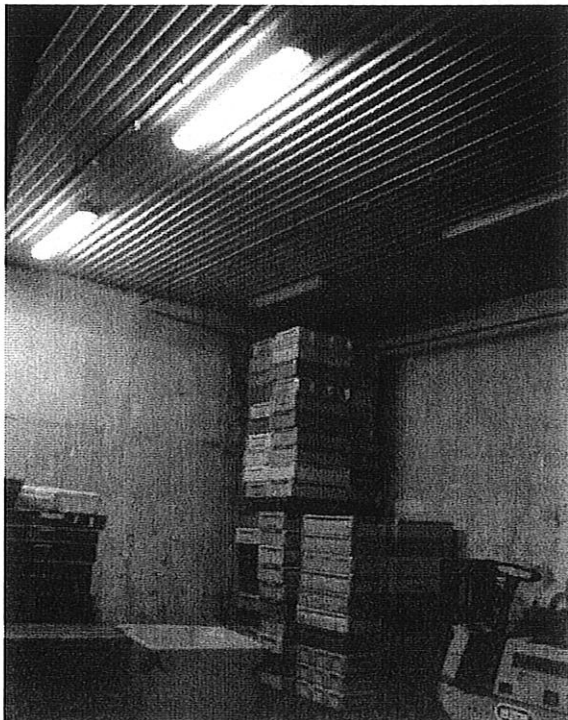
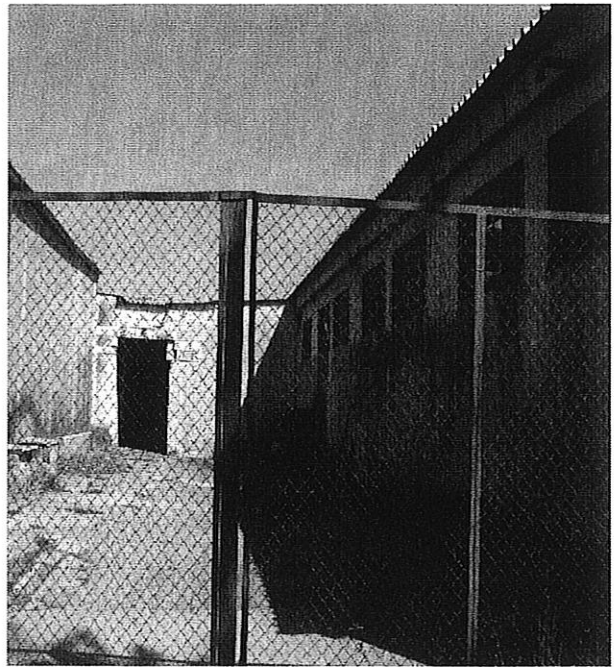
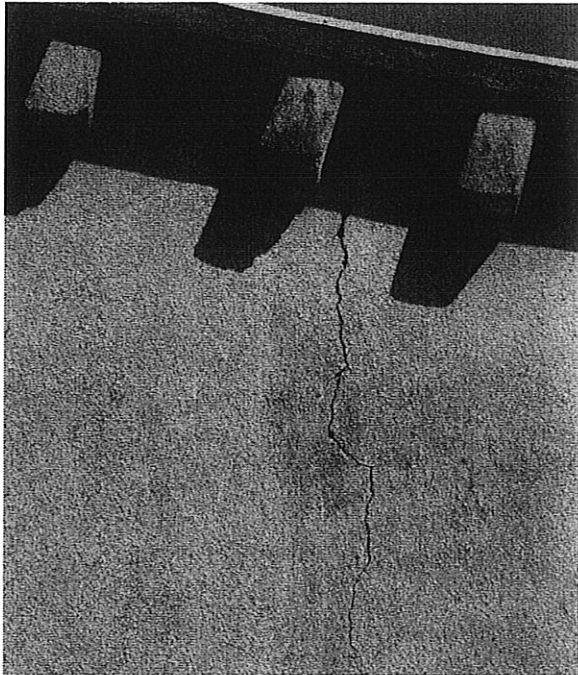
Nabrzeże rozciąga się wzdłuż kanału portowego w granicach działki nr 4/98. Grunt nabrzeża stanowi własność Skarbu Państwa, natomiast budowla nabrzeża stanowi własność „Superfish” Spółki Akcyjnej z siedzibą w Kukini.

Nabrzeże może być użytkowane przez 5 dużych jednostek rybackich oraz dwa małe kutry, dostarczających ryby m.in. dla Zakładu przetwórstwa sąsiadującego z placem przeładunkowym stanowiącym własność firmy „Superfish”. Stan techniczny nabrzeża jest dobry.

## 6. Oględziny nieruchomości będące przedmiotem zakupu.

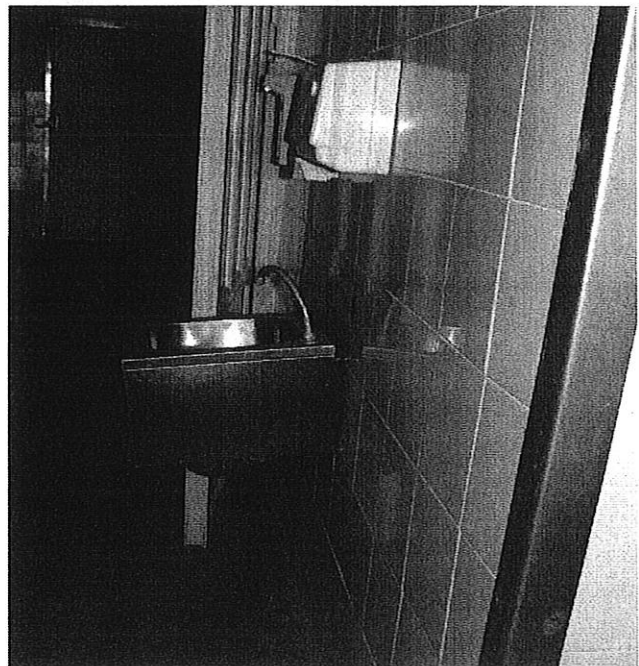
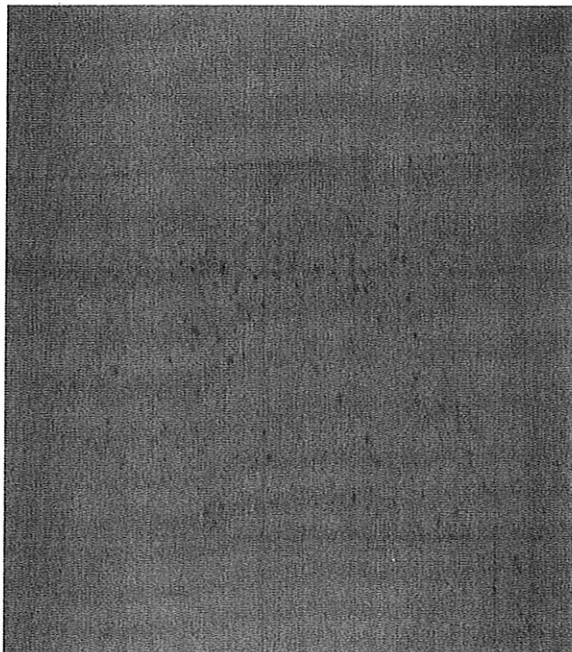
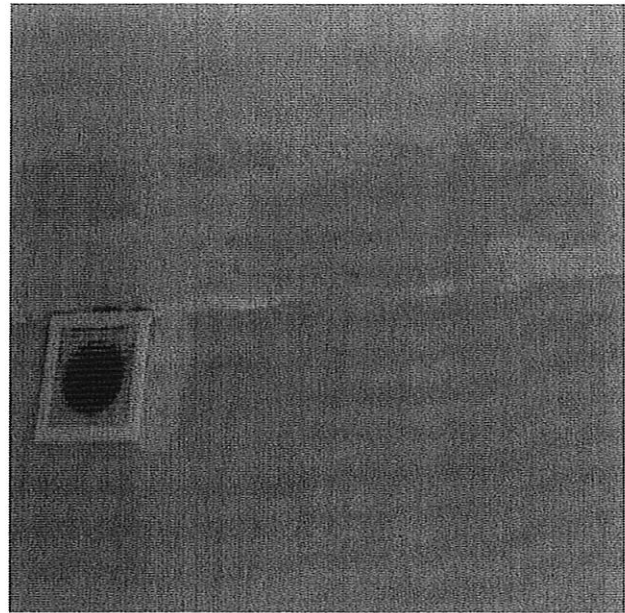
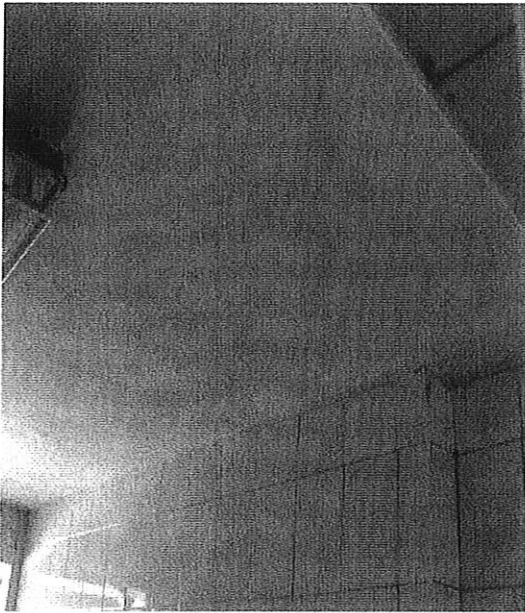
### 6.1. Budynek magazynowy działka 4/26

- ściany wewnętrzne wymagają natychmiastowego uzupełnienia i odnowienia,
- spękania ścian zewnętrznych,
- wykwyty na ścianach zewnętrznych oraz ubytki elewacji,
- niejednolite pokrycie dachu,
- konstrukcja drewniana pod pokryciem dachowym, miejscami spróchniała i uszkodzona



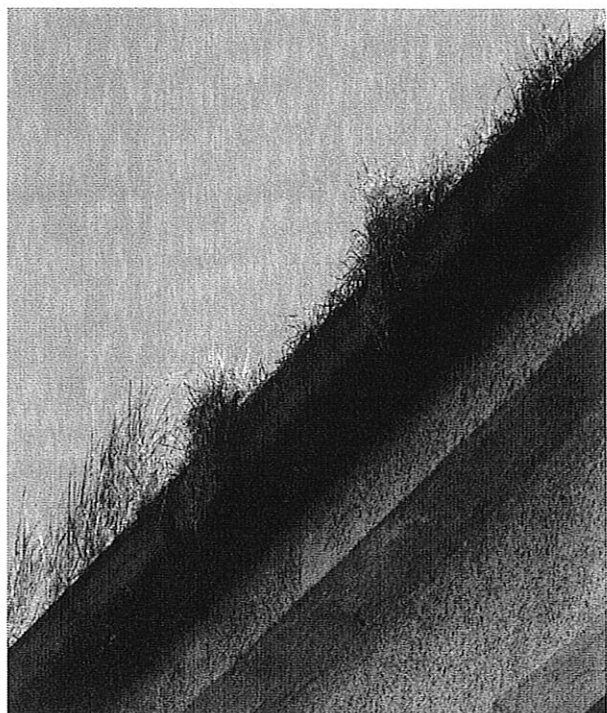
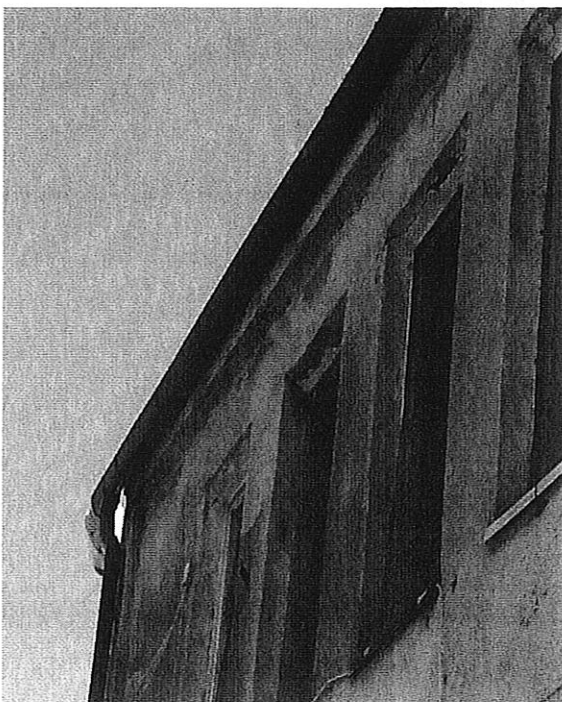
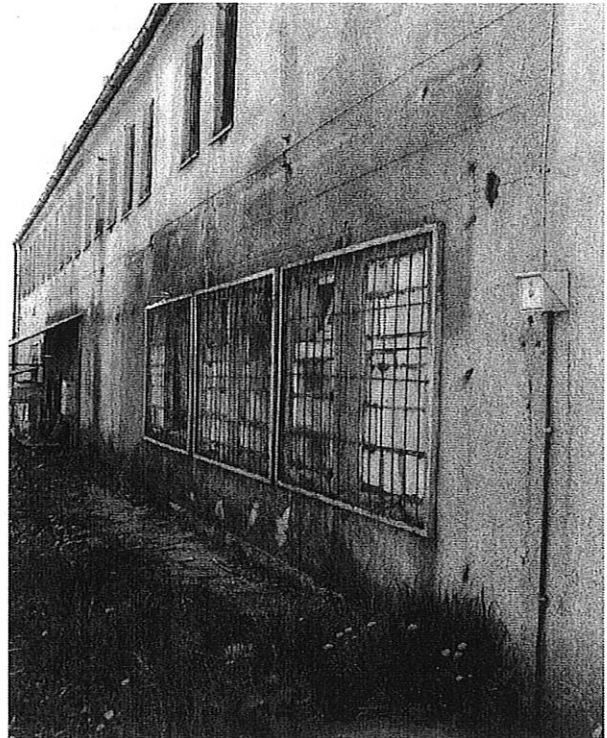
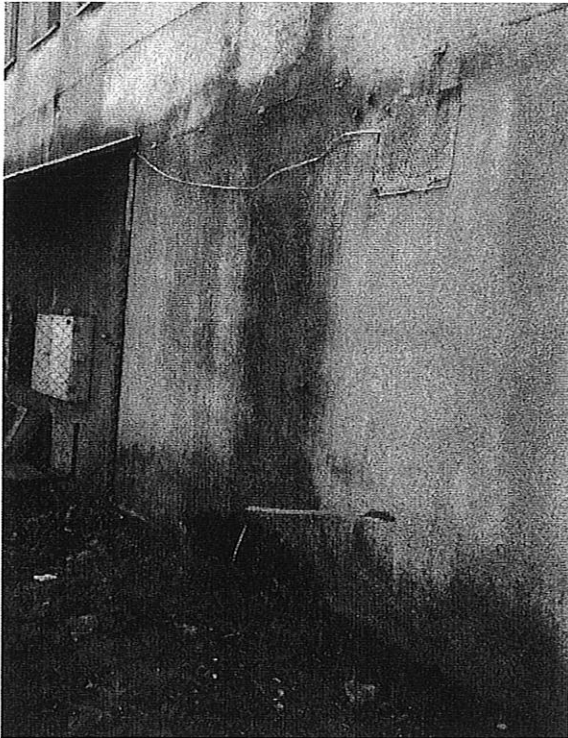
## 6.2. Budynek przetwórci działka 4/36 widok wnętrza obiektu

- zacieki na ścianach i sufitach spowodowane wilgocią i nieszczelnościami stolarki okiennej,
- w części budynku stolarka okienna drewniana kwalifikująca się do wymiany,
- wyposażenie typu zlewy, drzwi częściowo zniszczona,



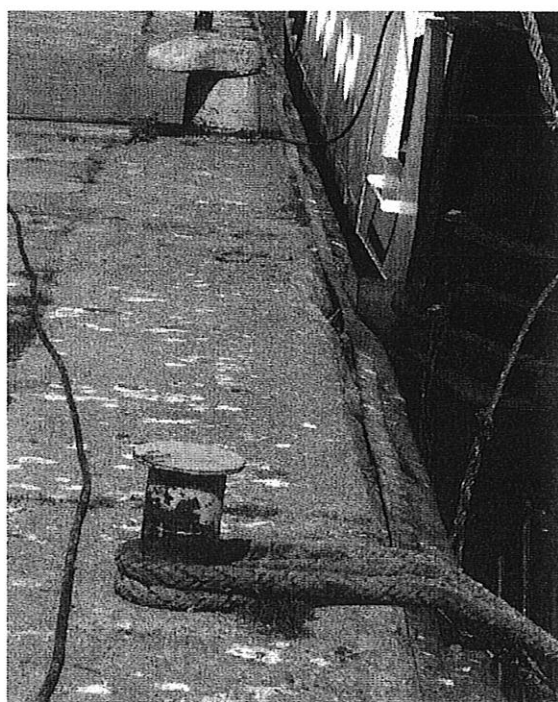
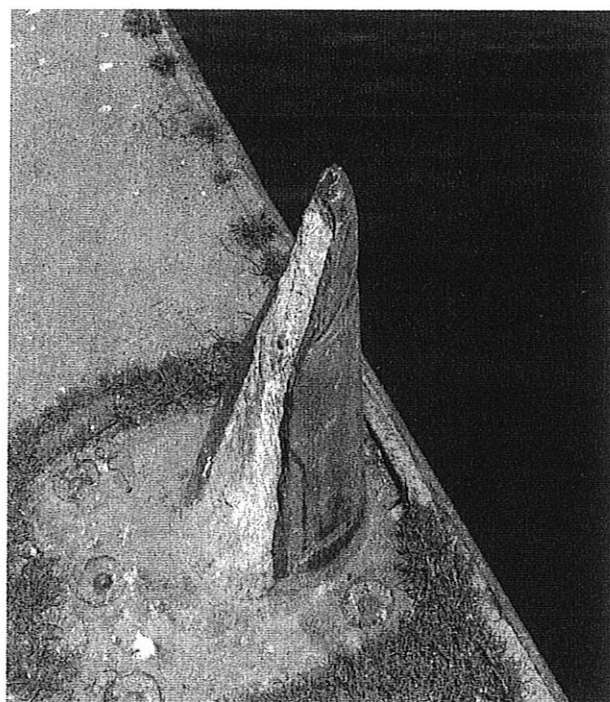
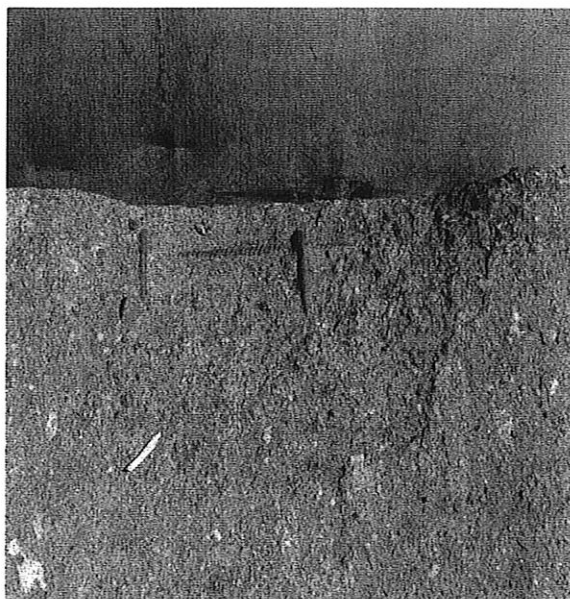
### 10.1. Budynek przetwórci działka 4/36 widok z zewnątrz obiektu

- spękania murów,
- wykwity koloru zielonego pokrywają znaczną część elewacji budynku,
- spękane ościeża okienne, stolarka okienna drewniana kwalifikująca się do wymiany,
- niedrożne rynny porośnięte trawą.



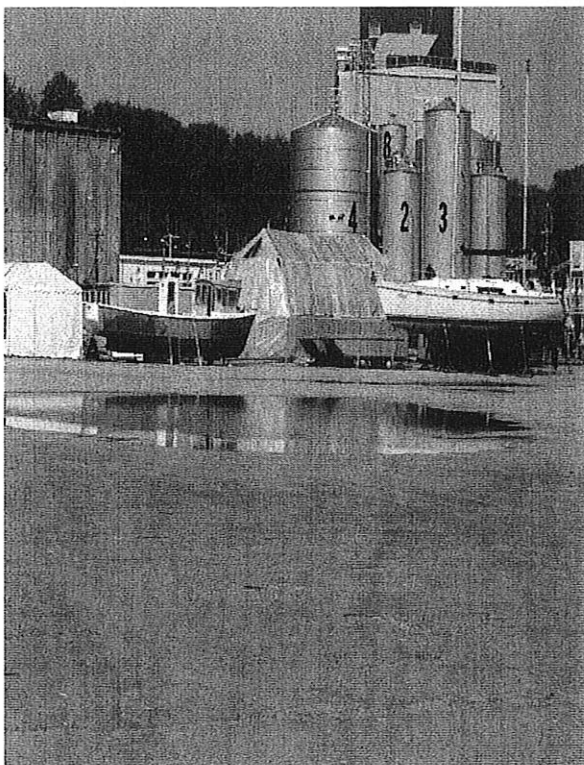
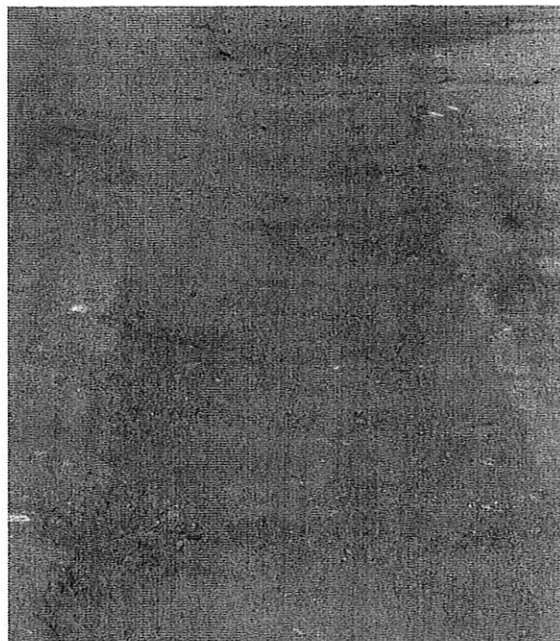
## 10.2. Nabrzeże Barkowskie o długości 155 mb. działka 4/98

- spękania oczepu nabrzeża, w niektórych miejscach widoczne zbrojenie,
- ubytki w systemie odbojowym składającym się z opon staroużytecznych,
- belka odbojowa stalowa ze śladami znacznego zużycia, ponadto brak belki na części długości nabrzeża,
- szczeliny dylatacyjne zarośnięte trawą,
- uszkodzenie jednego polera,
- pofalowane płyty betonowe w pasie technicznym nabrzeża.



### 6.5. Plac manewrowo – składowy działka 4/98

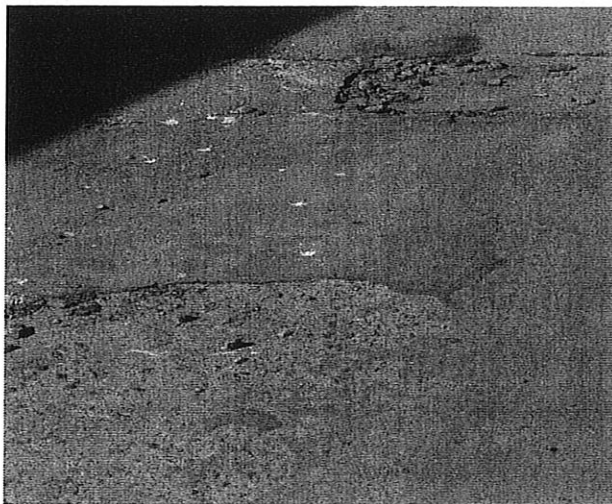
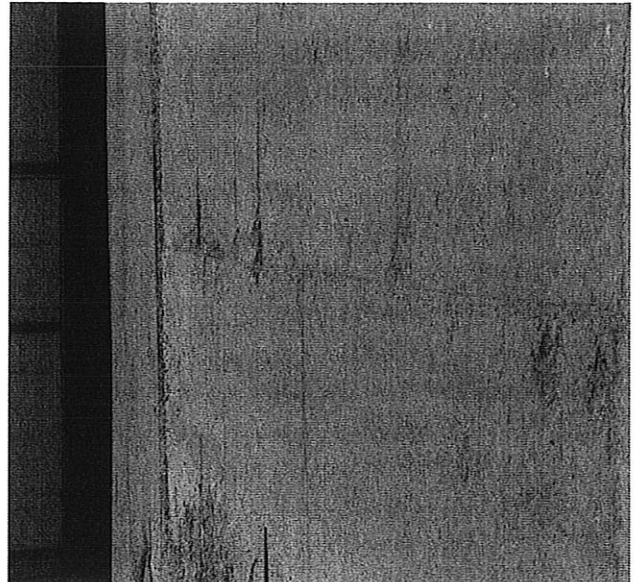
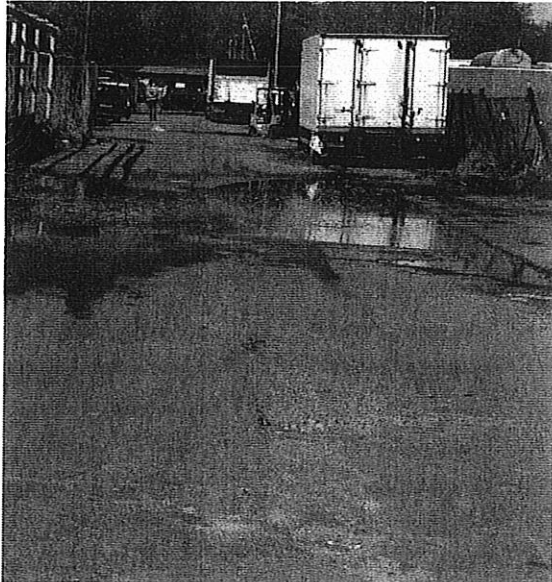
- nawierzchnia z płyt betonowych zapadnięta w wielu miejscach o znacznej powierzchni, w miejscach tych pojawiają się kałuże,
- część nawierzchni wykonana z asfaltu z licznymi pęknięciami,
- dylatacja pomiędzy płytami betonowymi zarośnięta trawą,
- brak płyt na niektórych odcinkach placu





#### 6.6. ul. Węgorzowa działka 4/81

- liczne spękania nawierzchni z płyt betonowych na całym odcinku drogi,
- brak odpływów wody deszczowej, w powstałych kałużach woda koloru zielonego o intensywnym zapachu spowodowanym prawdopodobnie przez glony rozwijające się w kałużach.



Wyżej przedstawione nieruchomości wraz z ich infrastrukturą są w bardzo znacznym stopniu wyeksploatowane. Wymagają przeprowadzenia gruntownych remontów w celu zapewnienia bezpiecznego ich użytkowania poprzez dostosowanie do potrzeb użytkowników, co wiąże się z poniesieniem nakładów finansowych.

## **7. Zamierzenia inwestycyjne :**

### **7.1. Opis przedsięwzięcia inwestycyjnego**

Głównym celem planowanego przedsięwzięcia jest nabycie praw do nieruchomości gruntowych składających się z działek gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów o nr

- 4/26 położona w Kołobrzegu przy ul. Albatrosa,
- 4/36 położona w Kołobrzegu przy ul. Bałtyckiej ,
- 4/98 położona w Kołobrzegu przy ul. Węgorzowej.

**wraz z zabudowanymi budynkami o funkcji produkcyjnej** na tych działkach w celu podaży usług specjalistycznych grupie ludzi zajmujących się rybołówstwem morskim.

**7.2. Całkowity koszt inwestycyjny oszacowany został na kwotę 10 604 000,00 zł, netto.**

**Ze środków własnych właściciel spółki sfinansuje 2 120 800,00 zł tj. 20% inwestycji, natomiast na pozostałe nakłady przewiduje się pozyskanie kredytu inwestycyjnego w kwocie 8 483 200,00 zł.**

**7.2.1. Na sfinansowanie podatku VAT od przedsięwzięcia inwestycyjnego planuje się pozyskanie kredytu obrotowego na okres 12 miesięcy w kwocie 2 438 920,00zł., z jednorazową spłatą kredytu po dokonany rozliczeniu z Urzędem Skarbowym.**

**7.3. ZAŁOŻENIA:**

- ZADANIE INWESTYCYJNE, WARTOŚĆ NETTO	10 604 000,00 zł.
- WKŁAD WŁASNY [ 20% ]	2 120 800,00 zł.
- KREDYT	8 483 200,00 zł.

- OPROCENTOWANIE – WIBOR 1M + Marża Banku\*
- OKRES KREDYTOWANIA 120 miesięcy.

Tabela 6. Oferty Banków przedstawiające warunki finansowe kredytu inwestycyjnego.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	BANK Pekao	BANK ZACHODNI WBK	BANK PKO Bank Polski	ING BANK ŚLAŃSKI S.A.	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO
1.	ODSETKI	1 958 762,13	2 170 749,37	2 043 557,02	1 852 768,51	1 585 664,58
1.1	WIBOR 1M	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%	2,62%
1.2	MARŻA BANKOWA*	2,00%	2,50%	2,20%	1,75%	1,12%
	<b>RAZEM OPROCENTOWANIE</b>	<b>4,62%</b>	<b>5,12%</b>	<b>4,82%</b>	<b>4,37%</b>	<b>3,74%</b>
2.	PROWIZJE	38 174,40	84 832,00	103 832,00	78 950,79	106 040,00
2.1	PROWIZJA ZA ROZP. WNIOSKU	0,05%				
2.2	PROWIZJA PRZYGOTOWAWCZA	0,40%	1,00%			
2.3	PROWIZJA ZA UDZ. KREDYTU			1,00%	0,25%	1,25%
2.4	PROWIZJA ZA ADM. KREDYTEM			150,00 z/m-c		
2.5	PROWIZJA OD ZADŁUŻ. NA 31.12				0,15%	
	<b>OGÓLEM KOSZT OBSŁ. KREDYTU</b>	<b>1 996 936,53</b>	<b>2 255 581,37</b>	<b>2 147 389,02</b>	<b>1 931 719,30</b>	<b>2 022 404,68</b>
	<b>ROCZNA</b>					
3.	RATA KAPITAŁOWO-ODSETKOWA	1 229 172,67	1 269 618,99	1 245 1,20	1 208 949,51	1 221 083,41
3.1	ROCZNA RATA KAP. DO SPŁASTY	855 448,68	855 448,68	855 448,68	855 448,68	855 448,68
3.2	ROCZNE ODSETKI	373 723,99	414 170,31	389 902,52	353 500,83	302 538,47
	<b>MIESIĘCZNA</b>					
4.	RATA KAPITAŁOWO-ODSETKOWA	102 431,06	105 801,58	103 779,27	100 745,79	101 756,95
4.1	MIESIĘCZ. RATA KAP. DO SPŁASTY	71 287,39	71 287,39	71 287,39	71 287,39	71 287,39
4.2	MIESIĘCZNE ODSETKI	31 143,67	34 514,19	32 491,88	29 458,40	25 211 54

\*Marża banku – jej wysokość jest uzależniona od wyników dokonanej przez Bank oceny zdolności kredytowej wnioskodawcy.

5. NA SFINANSOWANIE PODATKU VAT OD PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO PLANUJE SIĘ POZYSKANIE KREDYTU OBROTOWEGO NA OKRES 12 W KWOCIE 2 438 920,00 zł., z jednorazową spłatą kredytu po dokonaniu rozliczeniu z Urzędem Skarbowym.						
5.1	KOWTA KREDYTU	2 438 920,00	2 438 920,00	2 438 920,00	2 438 920,00	2 438 920,00
5.2	ODSETKI ROCZNE	112 678,10	124 872,70	117 555,94	106 580,80	91 215,61
5.3	ODSETKI MIESIĘCZNE	9 389,84	10 406,06	9 796,33	8 881,73	7 601,30

**Tabela 7. Opis przedsięwzięcia inwestycyjnego**

L.P.	Zadanie inwestycyjne				Wartość w zł		
	Nazwa	Nr działki	Położenie	Powierzchnia	Netto	VAT	Brutto
1.	Nabycie prawa do nieruchomości gruntu	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	0,1801 hektara	261 000,00	60 030,00	321 030,00
2.	Nabycie prawa do nieruchomości gruntu	4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	0,1299 hektara	188 000,00	43 240,00	231 240,00
3.	Nabycie prawa do nieruchomości gruntu	4/98	Kołobrzeg, ul. Węgorzowa	1,0261 hektara	1 264 130,00	290 750,00	1 554 880,00
<b>R A Z E M</b>				<b>1 336,10 hektara</b>	<b>1 713 130,00</b>	<b>394 020,00</b>	<b>2 107 150,00</b>
<b>4.</b>	<b>Zakup :</b>				<b>2 863 000,00</b>	<b>658 490,00</b>	<b>3 521 490,00</b>
4a.	budynku produkcyjnego, murowanego jednokondygnacyjnego	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	896 m <sup>2</sup> PU			
4b.	Zakup budynku składu odpadów	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	94,80 m <sup>2</sup> PU			
<b>5.</b>	<b>Zakup :</b>				<b>2 366 000,00</b>	<b>544 180,00</b>	<b>2 910 180,00</b>
5a.	budynek produkcyjny murowanego w części jednokondygnacyjnego, oraz dwukondygnacyjnego	4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	698,10 m <sup>2</sup> PU			
5b.	Zakup budynku murowanego jednokondygnacyjnego, stanowiący łącznik pomiędzy dwoma budynkami	4/26 i 4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	204,60 m <sup>2</sup> PU			
<b>R A Z E M</b>				<b>1 893,50 m<sup>2</sup> PU</b>	<b>5 229 000,00</b>	<b>1 202 670,00</b>	<b>6 431 670,00</b>
<b>6.</b>	<b>Zakup budowli w postaci nabrzeża portowego</b>	<b>4/98</b>	<b>Kołobrzeg, ul. Węgorzowa</b>	<b>155 mb</b>	<b>3 661 870,00</b>	<b>842 230,00</b>	<b>4 504 100,00</b>
<b>R A Z E M</b>				<b>155 mb</b>	<b>3 661 870,00</b>	<b>842 230,00</b>	<b>4 504 100,00</b>
<b>O G Ó Ł E M</b>				<b>X</b>	<b>10 604 000,00</b>	<b>2 438 920,00</b>	<b>13 042 920,00</b>

**Tabela 8. Harmonogram realizacji inwestycji**

L.P.	Etapy realizacji inwestycji				Termin
	Nazwa	Nr działki	Położenie	Powierzchnia	
1.	Nabycie prawa do nieruchomości gruntu	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	0,1801 hektara	
2.	Nabycie prawa do nieruchomości gruntu	4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	0,1299 hektara	
3.	Nabycie prawa do nieruchomości gruntu	4/98	Kołobrzeg, ul. Węgorzowa	1,0261 hektara	
4a.	Zakup budynku produkcyjnego, murowanego jednokondygnacyjnego	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	896 m <sup>2</sup> PU	
4b.	Zakup budynku składu odpadów	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	94,80 m <sup>2</sup> PU	
5a.	Zakup budynek produkcyjny murowanego w części jednokondygnacyjnego, oraz dwukondygnacyjnego	4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	698,10 m <sup>2</sup> PU	
5b.	Zakup budynku murowanego jednokondygnacyjnego, stanowiącego łącznik pomiędzy dwoma budynkami	4/26 i 4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	204,60 m <sup>2</sup> PU	
6.	Zakup budowli w postaci nabrzeża portowego	4/98	Kołobrzeg, ul. Węgorzowa	155 mb	

**Tabela 9. Źródła finansowania inwestycji**

L.P.	Zadanie inwestycyjne				Wartość ogółem	Środki własne [ 20% ]	Kredyt
	Nazwa	Nr działki	Położenie	Powierzchnia			
1.	Nabycie działki gruntu	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	0,1801 hektara	261 000,00	52 200,00	208 800,00
2.	Nabycie działki gruntu	4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	0,1299 hektara	188 000,00	37 600,00	150 400,00
3.	Nabycie działki gruntu	4/98	Kołobrzeg, ul. Węgorzowa	1,0261 hektara	1 264 130,00	252 826,00	1 011 304,00
<b>R A Z E M</b>				<b>1 336,10 hektara</b>	<b>1 713 130,00</b>	<b>342 626,00</b>	<b>1 370 504,00</b>
4.	<b>Zakup:</b>				<b>2 863 000,00</b>	<b>572 600,00</b>	<b>2 290 400,00</b>
4a.	budynku produkcyjnego, murowanego jednokondygnacyjnego	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	896 m <sup>2</sup> PU			
4b.	budynku składu odpadów	4/26	Kołobrzeg, ul. Albatrosa	94,80 m <sup>2</sup> PU	0,00	0,00	0,00
5.	<b>Zakup:</b>				<b>2 366 000,00</b>	<b>473 200,00</b>	<b>1 892 800,00</b>
5a.	budynek produkcyjny murowanego w części jednokondygnacyjnego, oraz dwukondygnacyjnego	4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	698,10 m <sup>2</sup> PU			
5b.	budynku murowany jednokondygnacyjnego, stanowiący łącznik pomiędzy dwoma budynkami	4/26 i 4/36	Kołobrzeg, ul. Bałtycka	204,60 m <sup>2</sup> PU	0,00	0,00	0,00
<b>R A Z E M</b>				<b>1 893,50 m<sup>2</sup> P</b>	<b>5 229 000,00</b>	<b>1 045 800,00</b>	<b>4 183,200</b>
6.	Zakup budowli w postaci nabrzeża portowego	4/98	Kołobrzeg, ul. Węgorzowa	155 mb	3 661 870,00	732 374,00	2 929 496,00
<b>R A Z E M</b>				<b>155 mb</b>	<b>3 661 870,00</b>	<b>732 374,00</b>	<b>2 929 496,00</b>
<b>O G O Ł E M</b>				<b>X</b>	<b>10 604 000,00</b>	<b>2 120 800,00</b>	<b>8 483 200,00</b>

#### 7.4. Cele gospodarcze realizowanej inwestycji :

- stworzenie wysokiego standardu świadczonych usług,
- opanowanie lokalnego rynku rybackiego.

#### 8. Opis produktu

##### 8.1. Charakterystyka produktu.

Spółka zgodnie z ustawą o portach i przystaniach morskich [dalej: ZPM Kołobrzeg] pobiera opłaty portowe (tj. **opłaty postojowe, opłaty tonażowe, opłaty pasażerskie**), oraz pozostałe opłaty z tytułu zużycia za media, opłaty z tytułu użytkowania: **najmu, dzierżawy**, lub innej umowy na mocy, której podmiot zarządzający oddaje w odpłatne korzystanie grunty oraz obiekty, urządzenia i instalacje portowe.

#### 9. Plan finansowy

##### 9.1. Założenia prognozy finansowej.

Firma występuje o kredyt inwestycyjny tj. 8 483 200,00zł.

Plan finansowy przedsięwzięcia został opracowany przy następujących założeniach :

- 1) Okresem analizowanym jest rok kalendarzowy,
- 2) Oprocentowanie kredytu przyjęto na poziomie WIBOR 1M – 2,62% + marża bankowa 2,10% = **4,72% w skali roku**, z założenia, że nie będzie ulegał zmianie w okresie spłaty kredytu,
- 3) Okres spłaty kredytu wyniesie 10 lat. Odsetki płatne na bieżąco – miesięcznie.
- 4) Plan finansowy opracowany został przy założeniu stałych cen netto uzyskując przychody ze sprzedaży usług oraz ponoszone koszty netto w skali roku.

## **9.2. Prognoza kosztów**

Szacunek kosztów przeprowadzono dokonując prognozy w skali roku głównych pozycji :

### **Koszty bezpośrednie**

Kwota kosztów bezpośrednich została określona na **sumę netto 848 562,03 zł**.

Przyjęto następującą strukturę kosztów :

Koszty stałe :

1. amortyzacja 222 271,75 zł
2. usługi obce 5 000,00 zł
3. podatki i opłaty 124 360,00 zł
4. odsetki od kredytu 496 930,28 zł

9.2.1. **Media** – najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej, wody oraz kosztów odbioru ścieków.

### **9.2.2. Plan odpisów amortyzacyjnych**

Plan odpisów amortyzacyjnych z tytułu zakupionych nieruchomości dla Spółki „Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg”.

- Zakupiono budynek produkcyjny murowany jednokondygnacyjny wraz z budynkiem składu odpadów na działce 4/26 , w miesiącu styczniu , w 2014r.

**Wartość środka trwałego wynosi 2 863 000,00 zł netto**

- Zakupiono budynek produkcyjny murowany w części jednokondygnacyjnej oraz dwukondygnacyjnej na działce 4/36, wraz z budynkiem murowanym jednokondygnacyjnym, stanowiący łącznik pomiędzy dwoma budynkami na działkach [4/26 i 4/36] w miesiącu styczniu, w 2014r.

**Wartość środka trwałego wynosi 2 366 000,00 zł netto**

- Zakupiono budowlę w postaci nabrzeża portowego o długości 155 mb z fundamentami wykonanymi z profilu Larsena w postaci szczelnych ścianek stalowych, utwardzonych płytami betonowymi, wyposażonymi w polery cumownicze typu „ZL50”, polery małe (pomocnicze) oraz usytuowane są na niej cztery lampy oświetlenia zewnętrznego

**Wartość środka trwałego wynosi 1 264 130,00 zł netto**

Założono, że środki trwałe [budynki i budowle] amortyzowane będą *metodą liniową*.

Stawka wynikająca z rocznych stawek amortyzacyjnych wynosi :

- dla budynków 2,5% dla grupy 101 KŚT,

- dla budowli 2,5% dla grupy 224-1 KŚT.

**Wyliczenie rocznej stawki amortyzacyjnej przedstawia się następująco :**

- 2 863 000,00 zł \* 2,5% = 71 575,00 zł,

- 2 366 000,00 zł \* 2,5% = 59 150,00 zł,

- 3 661 870,00 zł \* 2,5% = 91 546,75zł.

**RAZEM 8 890 870,00 zł x 2,5% = 222 271,75 zł.**

## GRUNTY

- Zakupiono działkę gruntu o numerze 4/26

**Wartość środka trwałego wynosi 261 000,00 zł netto,**

- Zakupiono działkę gruntu o numerze 3/36

**Wartość środka trwałego wynosi 188 000,00 zł netto,**

- Zakupiono działkę gruntu o numerze 4/98

**Wartość środka trwałego wynosi 1264 130,00 zł netto,**

**RAZEM 1 713 130,00 zł.**

**Amortyzacji nie podlegają** grunty zgodnie z Artykułem 22c u.p.d.o.f.

9.2.3. **Usługi obce** – koszty wynikające z przeprowadzania przeglądów technicznych,

które wynoszą odpowiednio :

• koszty konserwacyjne : **2 000,00 zł rocznie;**

• koszty przeglądów technicznych : **3 000,00 zł rocznie.**

9.2.4. **Podatki i opłaty.**

Do obliczeń przyjmuje się:

• od gruntów – 0,85 gr./m<sup>2</sup> rocznie;

0,85 gr./m<sup>2</sup> x 13 361m<sup>2</sup> = 11 365,85 zł/rok,

- od budynków – 21,00 zł/m<sup>2</sup> rocznie;  
21,00 zł/m<sup>2</sup> x 1 893,50m<sup>2</sup> = 39 763,50 zł/rok,
- od budowli – 2% wartości  
3 661 870,00 zł x 2% = 73 237,40 zł/rok.

8.2.5. Odsetki od kredytu obliczono w kwocie 496 960,28zł, zgodnie z harmonogramem spłaty kredytu.

### **9.3. Prognoza sprzedaży :**

Przychody ze sprzedaży przyjęto do analizy finansowej przedsięwzięcia traktowane są jako przyrost przychodów firmy spowodowany realizacją inwestycji.

#### **9.3.1. Prognozowane przychody związane z nieruchomościami:**

a) *nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji gruntów nr 4/36 i 4/26 zabudowanych budynkami o funkcji produkcyjnej:*

Stawka miesięczna czynszu za dzierżawę (netto) dla powierzchni produkcyjnej wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi wynosi :

**Wartość netto = 5,30 zł/m<sup>2</sup>**

Dochód roczny netto z tytułu dzierżaw nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o funkcji produkcyjnej przetwórstwa ryb wraz z częścią socjalną, biurową, chłodniami i magazynami, które stanowią integralną jej część wynosi :

- powierzchnia budynków ogółem 1 893,50m<sup>2</sup>

Przyjmując założenia dochód netto obliczono :

- za najem budynków produkcyjnych – DN= 1 893,50m<sup>2</sup> x 5,30 zł/m<sup>2</sup> x 12

**DN = 120 426,60 zł/rok**

b) *nieruchomości gruntowych niezabudowanych oznaczonych w ewidencji gruntów nr 4/81 i 4/98 – place:*

Do obliczeń obrano działkę 4/98 ze względu na możliwość wydzierżawienia placu użytkowego. Za m<sup>2</sup> przyjęto następującą cenę: 0,25 gr/m<sup>2</sup>

- Powierzchnia działki nr 4/98 10 261,00 m<sup>2</sup>
- Cena za m<sup>2</sup> 0,25 gr/m<sup>2</sup>

Przyjmując założenia dochód netto obliczono :

- za najem placów – DN= 10 261,00m<sup>2</sup> x 0,25 zł/m<sup>2</sup> x 12



**Informacja** na posiedzenie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Spółka z o.o. w związku z przystępującym prawem pierwokupu nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu o numerach:4/26, 4/36 i4/98, wraz z własnością położonych na nich budynków i budowli w kwocie **13 042 920,00 zł brutto** z tego : 10 604 000,00 zł netto + 2 438 920,00zVAT.

Lp.	Wyszczególnienie	2014r.		2015r.		2015r.		2016r.	
		Przychody i Koszty z uwzględnieniem odsetek od kr. inwestycyjnego i obrotowego	3	Przychody i Koszty po pomniejszeniu obsł. odsetek od kredytu obrotowego	4	Nabycie – zwiększenie przychodów o potencjalne źródła przychodów, zmniejszenie kosztów o podatek od nieruchomości	5	Przychody i Koszty, z uwzględnieniem odsetek naliczonych w 2016r.	6
1	2								
<b>A. W P Ł Y W Y</b>		<b>8 704,38</b>		<b>8 704,38</b>		<b>9 146,40</b>		<b>9 146,40</b>	
I.	<b>PRZYCHODY OGÓLEM (1+2)</b>								
1.	Przychody ze sprzedaży	5 249,62		5 249,62		5 691,64		5 691,64	
1.1.	w tym „SUPERFISH”	222,25		222,25		222,25		222,25	
2.	Pozostałe przychody operacyjne	3 454,76		3 454,76		3 454,76		3 454,76	
3.	Zwiększenie przychodów o potencjalne źródła	0,00		0,00		442,02		442,02	
4.	Zwiększenie przychodów, ul. Towarowa	0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>B. W Y D A T K I (II+III+V)</b>		<b>10 208,84</b>		<b>9 943,84</b>		<b>9 117,60</b>		<b>8 230,15</b>	
II.	<b>KOSZTY rodzajowe</b>	<b>8 466,21</b>		<b>8 466,21</b>		<b>7 764,33</b>		<b>7 764,33</b>	
1.	Wynagrodzenia	1 110,79		1 110,79		1 110,79		1 110,79	
2.	Świadczenia za rzecz pracowników	240,73		240,73		240,73		240,73	
3.	Amortyzacja	2 091,47		2 091,47		2 091,47		2 091,47	
4.	Podatki i opłaty	844,39		844,39		142,51		142,51	
4.1	w tym podatek od nieruchomości	701,88		701,88		0,00		0,00	
5.	Pozostałe koszty	2 749,39		2 749,13		2 749,13		2 749,13	
6.	Pozostałe koszty operacyjne	1 429,70		1 429,70		1 429,70		1 429,70	
III.	<b>Koszty związane z nabyciem nieruchomości</b>	<b>887,18</b>		<b>622,17</b>		<b>497,81</b>		<b>465,82</b>	
1.	prowinje od udz. kred.[Inwest.-84,33zł+Obr.30,49tys.zł]	115,32		0,00		0,00		0,00	
2.	Odsetki kred. [Inwest.-302,53tys.zł+Obr. 110,24tys. zł]	412,77		270,54		270,54		238,55	
3.	opłaty notarialne	7,46		0,00		0,00		0,00	
4.	amortyzacja	222,27		222,27		222,27		222,27	
5.	podatek od nieruchomości	124,36		124,36		0,00		0,00	
6.	usługi obce	5,00		5,00		5,00		5,00	
IV. [I-II-III]	<b>WYNIK Z PRZEPL YWOW FINANSOWYCH</b>	<b>- 649,01</b>		<b>-384,00</b>		<b>884,26</b>		<b>916,25</b>	
V.	<b>SPLATA RATY KREDYTU</b>	<b>855,45</b>		<b>855,46</b>		<b>855,46</b>		<b>855,46</b>	
<b>C. I A-B ]</b>	<b>WYNIK BILANSOWY</b>	<b>- 1 504,46</b>		<b>- 1 239,46</b>		<b>28,10</b>		<b>60,79</b>	

### **Potencjalne źródła zwiększenia przychodów :**

1. Przedmiotowe zwolnienie z opłat związanych z **podatkiem od nieruchomości** w kwocie **701,88 tys.** zł w tym:
  - 1.1. Podatek od nieruchomości związany z nieruchomościami zarządzanymi przez ZPM Kołobrzeg Sp. z o.o. w kwocie 701,88 tys. zł,
2. Wprowadzenie opłat na **Falochron Wschodni** w Porcie Pasażerskim w kwocie – **350,00 tys. zł.**  
Planuje się uzyskanie przychodu średnio miesięcznie od 959,00 osób \* 365 dni\*1,00 zł = 349,67,tys. zł.,
  - 2.1. w miesiącach od I do IV – 670 osób\* 120dni \* 1,00 zł = 80,40 tys. zł.,
  - 2.2. w miesiącu V – 1 000 \*31dni \* 1,00 zł = 31,00 tys. zł.,
  - 2.3. w miesiącach od VI do VIII – 1600 osób \* 92 dni \* 1,00zł = 147,20 tys. zł.,
  - 2.4. w miesiącu IX – 1 000 osób \*30 dni \* 1,00 zł = 30,00tys. zł.,
  - 2.5. w miesiącach od X do XII – 670 osób \* 93 dni \* 1,00 zł = 62,30 tys. zł
3. W **Porcie Rybackim** - opłaty za parking **10,00tys.** zł w tym:
  - 3.1. wprowadzenie systemu przepustowego na terenie parkingów samochodowych – 5,00 tys. zł.,
  - 3.2. ustawienie parkometru na parking samochodowy przy ul. Szyprów (parking przed lokalami handlowym) – 5,00tys. zł.,

### **Zwolnienia Uchwałą Prezydenta Miasta Kołobrzeg z pobierania opłat za korzystanie z pomieszczeń :**

1. W **Porcie Handlowym:**
  - 1.1 magazyny zajmowane nieodpłatnie przez Bibliotekę Publiczną o pow. 140m<sup>2</sup> , kwota czynszu najmu, **33,12 tys.zł.**, - zwolnienie od X/2013r. do XII 2014r.
2. W **Porcie Jachtowym** – nieodpłatne korzystanie z pomieszczeń – **48,90 tys. zł.**, w tym :
  - 2.1 Jacht Klub Morski Joseph Conrad – uzyskał możliwość nieodpłatnego korzystania z pomieszczenia 11 m<sup>2</sup> oraz powierzchni w hangarze 9 m<sup>2</sup>. Roczna opłata z tego tytułu wynosi 6,38 tys. zł.,
  - 2.2 Jacht Klub Kołobrzeg – uzyskał możliwość nieodpłatnego korzystania z pomieszczenia 11 m<sup>2</sup> oraz powierzchni w hangarze 9 m<sup>2</sup>. Roczna opłata z tego tytułu wynosi 6,38 tys. zł.,
  - 2.3 POSP Tryton – uzyskał nieodpłatne korzystanie z biura o powierzchni 23 m<sup>2</sup> oraz powierzchni w hangarze 144 m<sup>2</sup>.  
Roczna opłata wynosi 36,13 tys. zł.

**Razem kwota zwolnień 82,02 tys. zł.**