



Siedziba: 87-100 Toruń, ul. Odrodzenia 3/13, tel. 694-460-740

NIP: 879-104-47-29 REGON: 870613341

e-mail: biuro@bontorun.com.pl, www.bontorun.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, powiat lipnowski, woj. kujawsko – pomorskie

(działka nr 38/7 w Kw nr WL1L/00033189/4)



Wartość rynkowa aktualna na dzień 20 września 2020 r.

Opracował:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr 38/7 o powierzchni: 2,9233 ha . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00033189/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie.		
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej		
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka gruntu o nr 38/7 o powierzchni 2,9233 ha jest zabudowana budynkiem usługowo – pensjonatowym (Dworek Małgorzata), budynkiem karczmy (budynek o funkcji gastronomicznej), budynkiem stróżówki oraz budynkiem stajni z częścią mieszkalną. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi : 574,92 m² . Kształt działki korzystny – wielobok , nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynków znajdują się utwardzenia gruntu – podłoże utwardzone tłuczniem oraz ścieżki piesze i podjazdy z kostki kamiennej. Na terenie działki nr 38/7 urządzona jest zieleń ozdobna, plac zabaw dla dzieci, oraz 5 zbiorników wodnych (stawy). Urządzone są drogi wewnętrzne gruntowe nieutwardzone oraz ogrodzenia wykonane z różnych materiałów. Całość tworzy zwartą i w pełni użytkową kompozycję. Teren działki na dzień wyceny jest w pełni użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni z drogi gruntowej nieutwardzonej. W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie własne – elektryczne, kominkowe oraz z pieca na paliwo stałe. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra.		
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Właściciel: Jan Jerzy Klimecki		
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu sprzedaży.		
Data na którą określono wartość nieruchomości		20 września 2020 r.	
Określenie wartości rynkowej	1 358 900 zł <i>słownie: milion trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych</i>		
Data sporządzenia operatu szacunkowego	20 września 2020 r.		
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)			

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	4
3.1. Podstawy formalne.	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.	4
3.3. Podstawy metodologiczne.	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.	5
5.1. Stan prawny.	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.	11
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	11
5.4. Opis nieruchomości.	13
6. Przedstawienie sposobu wyceny.	51
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	51
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	52
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	53
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.	62
8.1. Analiza transakcji porównawczych.	62
8.2. Porównanie nieruchomości parami.	63
8.3. Obliczenie wartości rynkowej.	63
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.	64
9. Wynik końcowy wyceny.	64
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	65
11. Załączniki.	65

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **38/7** o powierzchni: **2,9233 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00033189/4** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży. Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko i wyłącznie w tym celu.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawy formalne.

Operat wykonano na zlecenie **Syndyka Masy Upadłości Jana Klimeckiego zamieszkałego we Włocławku 87-810, ul. Słodkowskiej 8**, do wykonania

Przez,

Biuro Obsługi Nieruchomości „BON” Jarosław Jewiak ul. Odrodzenia 3/13; 87-100 Toruń do wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Jarosława Jewiaka nr upr. 2965.

3.2. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 121 z dnia 15.01.2018r.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. w sprawie wyceny nieruchomości i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165, poz. 985.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);
Oraz podstawy normatywne:
- Powszechne Krajowe Zasady wyceny
- Nota Interpretacyjna: zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Prawo upadłościowe - Art. 319. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego, Dz.U.2019.0.498 t.j. - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r.

3.3. Podstawy metodologiczne.

- M. Prystupa – „Wycena mienia poradnik menedżera” Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2001,
- S. Żróbek, M. Belej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości”. Educaterra, Olsztyn 2000,
- R. Cymerman, A. Hopfer - „System zasady i procedury szacowania nieruchomości”. PFRM, Warszawa 2012,
- E. Kucharska - Stasiak - „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”. Wydawnictwo PWN. Warszawa 2012
- Gospodarka nieruchomościami. Zbiór przepisów dla rzeczoznawców majątkowych – J. Dydenko Oficyna., Warszawa 2009,
- „Wycena”, kwartalnik Educaterra Sp. z o.o. Olsztyn. 2000-2019.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- KW WL1L/00033189/4.
- Oględziny nieruchomości dnia 14 maja 2020 r., 10 września 2020 r.
- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa z ewidencji gruntów,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego/Studium gminy Lipno
- Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości na terenie powiatu lipnowskiego
- Wywiad terenowy,
- Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- Informacje uzyskane od zamawiającego,
- Informacje własne z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- Strony internetowe województwa kujawsko-pomorskiego, w tym powiatu lipnowskiego
- Geoportal.gov.pl
- Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **20 września 2020r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **20 września 2020r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **20 września 2020r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **14 maja 2020 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **10 września 2020r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o badanie księgi wieczystej nr **WL1L/00033189/4** w dniu **20 września 2020 r.** prowadzonej dla wycenianej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Lipnie. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	38/7		1, 25, 30, 31
Identyfikator działki	040806_2.0028.38/7		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0028, POPOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, LIPNOWSKI, LIPNO, POPOWO

Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		2,9233 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1/1
				---2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		JAN JERZY KLIMECKI, WALDEMAR, JADWIGA		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WL1L / 826 / 20 / 2 - 2020-06-26, 11:09:54 - INNY WPIS W DZIALE III			
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1		26
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ NA RZECZ WIERZYCIELA KUJAWSKO-DOBRYŃSKIEGO BANKU SPÓŁDZIELCZEGO WE WŁOCLAWKU W SPRAWIE KM 1181/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO - DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY WE WŁOCLAWKU, WŁOCLAWEK, 000495065	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		27
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY WE WŁOCLAWKU W SPRAWIE KM 1333/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCLAWEK, 000495065	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3		28
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL KUJAWSKO-DOBRYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY WE WŁOCLAWKU W SPRAWIE KM 1334/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	KJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCŁAWEK, 000495065	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		29
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY WE WŁOCŁAWKU W SPRAWIE KM 1335/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	KJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCŁAWEK, 000495065	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		32
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DO KTÓRYCH POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE PROWADZONE JEST NA PODSTAWIE PRZEDMIOTOWYCH TYTUŁÓW O NR 0420-SEW.723.2122.2018, 0420-SEW.723.2124.2018, 0420-SEW.723.2123.2018, 0410-SEW.723.2935.2018, 0420-SEW.723.2389.2018, 0420-SEW.723.1959.2018, 0420-SEW.723.2539.2018, 0420-SEW.723.2919.2018, 0420-SEW.723.969.2018, 0420-SEW.723.970.2018, 0420-SEW.723.2005.2018, 0420-SEW.723.1469.2018, 0420-SEW.723.967.2018 NA RZECZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO WE WŁOCŁAWKU		
Skarb Państwa (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 005887054	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		33
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL ANDRZEJ KRZESIAK W SPRAWIE KM 813/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)	Lp. 1.	ANDRZEJ KRZESIAK , 60071609834	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7		34
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL JÓZEF PODEMSKI W SPRAWIE KM 814/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)	Lp. 1.	JÓZEF PODEMSKI , 59043013777	
Lp. 8.	---		Nr podstawy

				wpisu
Numer wpisu		8		35
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL GRZEGORZ SUSKI W SPRAWIE KM 815/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO W LIPNIE		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	GRZEGORZ SUSKI , 68051502391		
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9		36
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL BARBARA GÓRCZYŃSKA W SPRAWIE KM 816/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	BARBARA GÓRCZYŃSKA , 71071205685		
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		10		37
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL KATARZYNA CIESIELSKA W SPRAWIE KM 769/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	KATARZYNA CIESIELSKA , 70030604347		
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		11		38
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O ZAKAZIE ZBYWANIA WSZELKICH NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA JANA KLIMECKIEGO NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO V WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO W TORUNIU Z DNIA 17.02.2020R. SYG. AKT V GU 370/19		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		1400000,00 (JEDEN MILION CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	UDZIELONY KREDYT INWESTYCYJNY, UMOWA NR 33/I/2009	
Termin zapłaty		2024-09-30		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	/ 00035256 /	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	/ 00033938 /	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	/ 00034916 /	

Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		Lp. 1.	KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ODSETKI I KOSZTY OD UDZIELONEGO KREDYTU INWESTYCYJNEGO, UMOWA NR 33/I/2009	
Termin zapłaty		2024-09-30		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	/ 00035256 /	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	/ 00033938 /	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	/ 00034916 /	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		Lp. 1.	KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		800000,00 (OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, ODSETKI OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJE I OPŁATY ORAZ PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA NR 18/I/2011 Z DNIA 25.05.2011R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00034916 / 7	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00035256 / 9	
		Nr hipoteki	3	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		14, 15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 SPŁATA KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 37/I/2012 Z DNIA 2012-10-01	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00034916 / 7	
		Nr hipoteki	5	

	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00035256 / 9	
		Nr hipoteki	5	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0	
		Nr hipoteki	5	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037092 / 5	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00036679 / 7	
		Nr hipoteki	1	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 SPŁATA KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT OD TEJ WIERZYTELNOŚCI ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 40/RB/2012 Z DNIA 2012-10-19	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0	
		Nr hipoteki	6	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00035256 / 9	
		Nr hipoteki	6	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00034916 / 7	
		Nr hipoteki	6	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7		19, 20, 21, 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		3800000,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA OD KREDYTU INWESTYCYJNEGO, UMOWA NR 41/I/K/2012 Z DNIA 2012-10-24, UMOWA KONSORCJUM BANKOWEGO 2/UK/2012 Z DNIA 2012-10-23	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00034916 / 7	
		Nr hipoteki	7	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00035256 / 9	
		Nr hipoteki	7	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037092 / 5	

		Nr hipoteki	4		
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00036679 / 7		
		Nr hipoteki	2		
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0		
	Nr hipoteki	7			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	SGB - BANK S.A. ODDZIAŁ FINANSOWE-CENTRUM BIZNESU, POZNAN, 00484824700000		
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			8		23, 24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta			600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU, UMOWA O KREDYT NR 40/RB/2012 Z DNIA 19.10.2012R. ZMIENIONA ANEKSEM NR 1 Z DNIA 12.07.2013R. I ANEKSEM NR 2 Z 21.10.2013R.		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0		
		Nr hipoteki	8		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00035256 / 9		
		Nr hipoteki	8		
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00034916 / 7		
		Nr hipoteki	8		
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037092 / 5		
		Nr hipoteki	5		
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00036679 / 7		
		Nr hipoteki	3		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000		

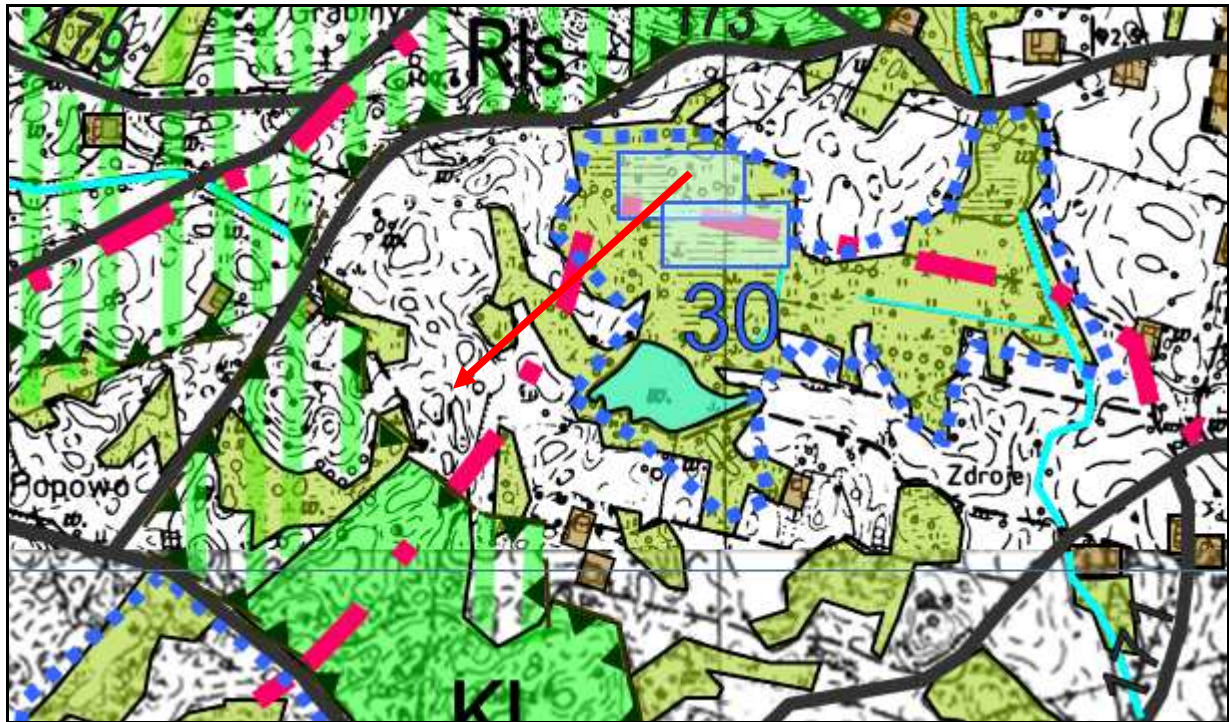
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Jednostka ewidencyjna	040806_2 Lipno
Obręb ewidencyjny	Popowo 0028
Nr działki	38/7
Powierzchnia gruntu łączna [ha]	2,9233
Rodzaj użytku	Bi – 0,0399, Br-RV – 0,2658, N – 0,1032, PsV -0,0320, PsVI – 0,2261, RIVb – 0,1896, RV- 1,3882, RVI – 0,6785
Jednostka Rejestrowa	G.201
Księga wieczysta	WL1L/00033189/4

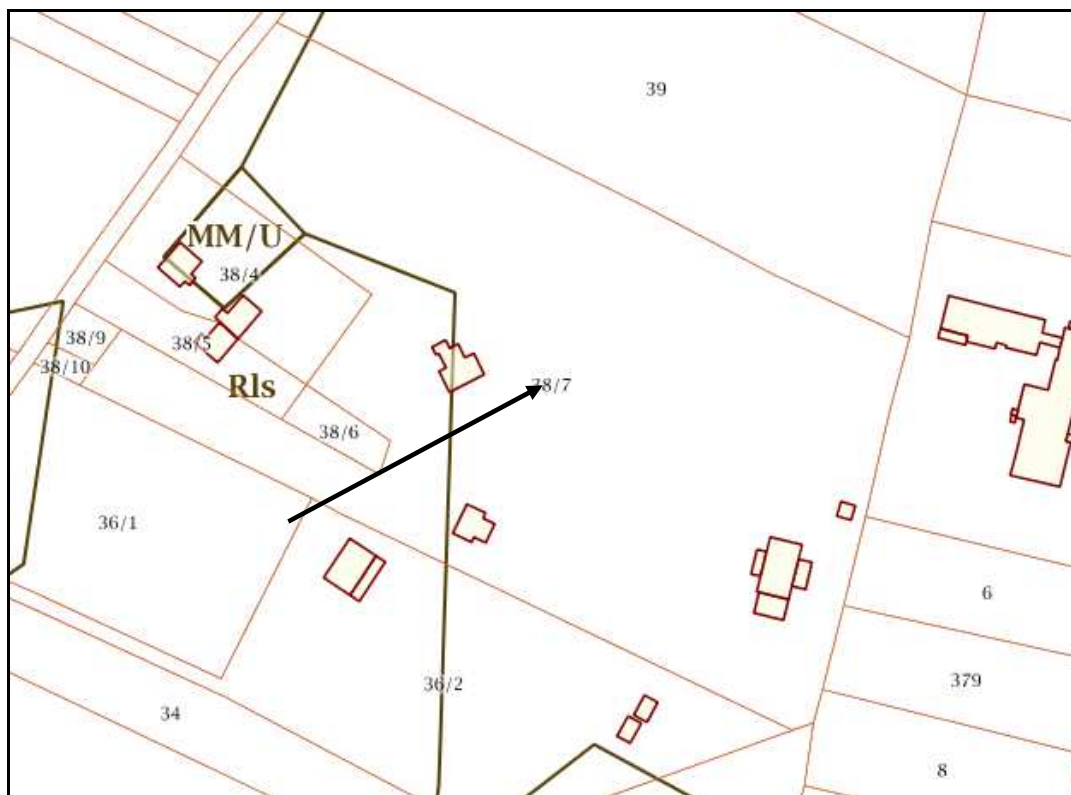
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 38/7 – obręb Popowo, gmina Lipno nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” zatwierdzone uchwałą przez Radę Gminy Lipno Uchwała Nr VII/43/03 Rady Gminy Lipno z dnia 10 lipca 2003 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno w/w teren położony jest w strefie terenów rolnych, pastwisk oraz terenów pod zalesienie.



Widok na fragment graficzny ze Studium Uchwała nr VII/43/03



Widok z satelity na działkę nr 38/7

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo w obrębie ewidencyjnym Popowo 0028, gmina Lipno, powiat lipnowski. Działka nr **38/7** zlokalizowana jest na terenach rozproszonej zabudowy wiejskiej w odległości ok. 12 km od siedziby Urzędu Gminy Lipno i od około 13 km od siedziby Starostwa Powiatowego w Lipnie. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowane Osadą Popowo (kompleks budynków o funkcji rekreacyjnej, hotelowej oraz gastronomicznej) rozproszoną zabudowę jednorodzinną i zabudowę gospodarczą, nieużytki, tereny cieków wodnych – stawy i torfowiska, tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne oraz droga dojazdowa o nawierzchni nieutwardzonej. Dojazd do nieruchomości poprzez drogę gruntową nieutwardzoną. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna dobra.

Opis działki gruntu:

Przedmiotowa działka gruntu o nr **38/7** o powierzchni **2,9233 ha** jest zabudowana budynkiem usługowo – pensjonatowym (Dworek Małgorzata), budynkiem karczmy (budynek o funkcji gastronomicznej), budynkiem stróżówki oraz budynkiem stajni z częścią mieszkalną. Łączna powierzchnia użytkowa budynków wynosi : **574,92 m²**. Kształt działki korzystny – wielobok , nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynków znajdują się utwardzenia gruntu – podłoże utwardzone tłuczniem oraz ścieżki piesze, podjazdy oraz parkingi z kostki kamiennej i brukowej. Na terenie działki nr 38/7 urządzona jest zieleń ozdobna, plac zabaw dla dzieci, oraz 5 zbiorników wodnych (stawy). Urządzone są drogi wewnętrzne gruntowe nieutwardzone oraz ogrodzenia wykonane z różnych materiałów. Całość tworzy zwartą i w pełni użytkową kompozycję. Teren działki na dzień wyceny jest w pełni użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni z drogi gruntowej nieutwardzonej. W budynkach są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie własne – elektryczne, kominkowe oraz z pieca na paliwo stałe. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna dobra. Według zapisów Studium działka położona na terenach rolnych, pastwisk oraz terenów pod potencjalne zalesienia.



Widok satelitalny na działkę nr 38/7

Zdjęcia ogólne nieruchomości



Widok ogólny na budynek karczmy



Widok na budynek Dworek Małgorzata



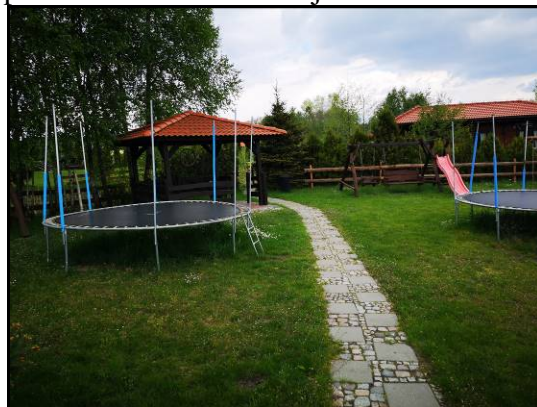
Widok na budynek stajni



Widok ogólny na budynek stróżówki



Widok na utwardzenia w postaci kostki kamiennej



Widok na utwardzenia w postaci kostki chodnikowej oraz kostki kamiennej



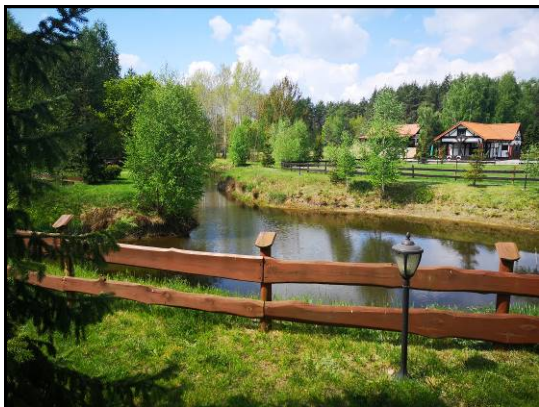
Droga wewnątrz utwardzona tłuczniem



Widok na utwardzenia w postaci kostki kamiennej i tłucznia



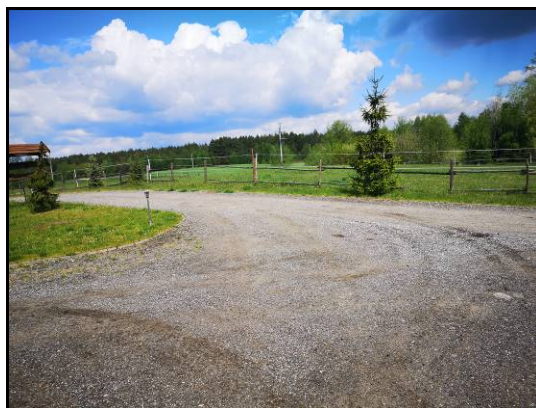
Widok na utwardzenia w postaci kostki betonowej

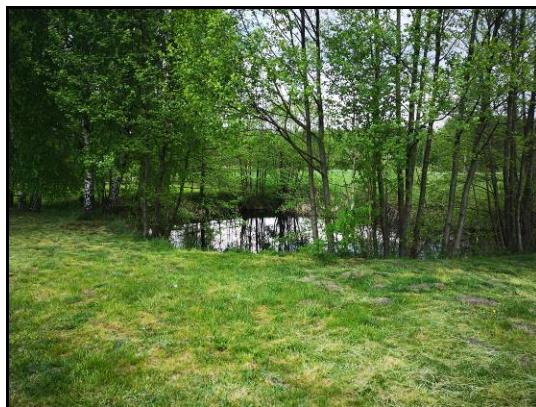


Widok na zbiorniki wodne na terenie działki nr 38/7



Widok na ogrodzenie drewniane





Widok na zbiorniki wodne na terenie działki nr 38/7





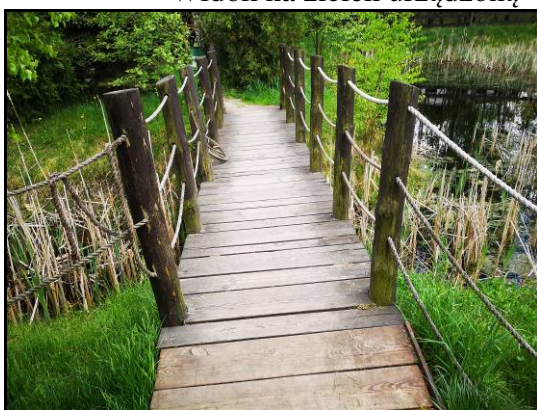
Widok na boisko do piłki siatkowej



Widok na zieleni urządzoną – trawnik oraz drzewka ozdobne



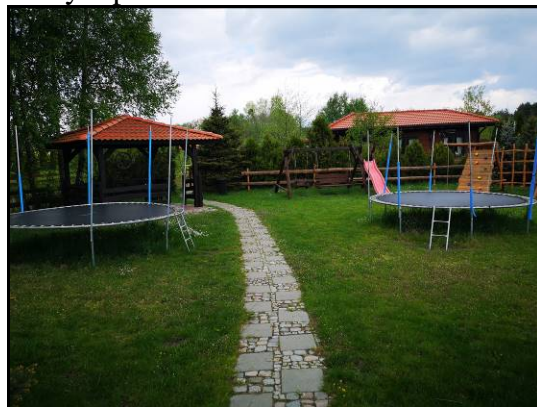
Widok na zieleni urządzoną – trawnik oraz drzewka ozdobne



Widok na obiekty małej architektury – wiata



Widok na obiekty małej architektury – plac zabaw dla dzieci



Widok na obiekty małej architektury – plac zabaw dla dzieci



Widok na obiekty małej architektury – plac zabaw dla dzieci, wiata



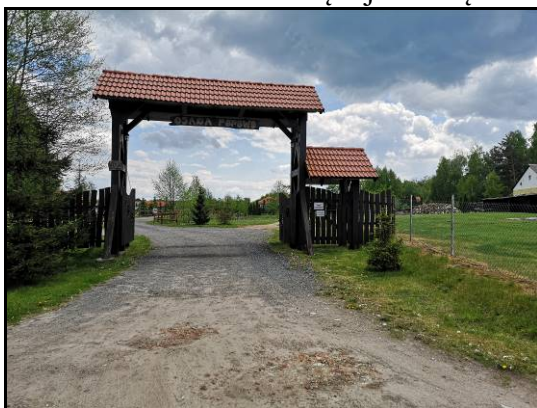
Widok na obiekty małej architektury – szopki na narzędzia nietrwale związane z gruntem



Widok na obiekty małej architektury – szopki na narzędzia nietrwale związane z gruntem



Widok na bramę wjazdową na teren nieruchomości Osada Papowo



Widok na bramę wjazdową na teren nieruchomości Osada Papowo oraz droga dojazdowa



Widok na bramę wjazdową na teren nieruchomości Osada Papowo oraz droga dojazdowa



Widok na ogrodzenie drewniane otaczające częściowo działkę nr 38/7

Opis zabudowań

1. Budynek Karczmy – budynek usługowy – bar z pomieszczeniem konsumpcyjnym

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 147,60 m²

Pow. użytkowa – 134,40 m²

Kubatura – 438,00 m³

Zestawianie powierzchni użytkowej budynku, zostało ustalone na podstawie dokumentów – Projekt Budowlany budynku usługowego – baru. Projekt ten został udostępniony na wniosek rzeczoznawcy za pośrednictwem Wydziału Architektury i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Lipnie. Na podstawie w/w dokumentu, ustalono powierzchnię użytkową budynku usługowego, którą wykorzystano do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości. Powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej która znajduje się w Wydziale Architektury i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Lipnie, może różnić się od powierzchni użytkowej rzeczywistej budynku usługowym. W budynku mogły być prowadzone prace modernizacyjne, które nie były zgłoszone do odpowiednich organów. Rzeczoznawca w tym wypadku może tylko opierać się na dokumentacji technicznej którą udostępnił jej Wydział Architektury. Poniżej w tabeli podana jest powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej – Projekt Budowlany Budynku Usługowego – Bar.

Zestawienie Powierzchni			
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa	Posadzka Ściany Sufity
1	Sala konsumpcyjna	100,20 m ²	Gres, Deska , Deska
2	Przedsionek	3,30 m ²	Gres, glazura , płyta gfk
3	Zaplecze kuchenne	15,70 m ²	Gres, glazura , płyta gfk
4	WC	3,30 m ²	Gres, Deska , płyta gfk
5	Hall	11,90 m ²	Gres, Deska , Deska
	RAZEM	134,40 m²	
	Łączna powierzchnia użytkowa	134,40 m²	

Opis techniczny

Budynek usługowy – bar został wybudowany z wykorzystaniem istniejących altan. Budynek o konstrukcji szkieletowej drewnianej. Budynek jednokondygnacyjny bez podpiwniczenia i poddasza. Dachy wielkospadowe o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką. Prosta forma nawiązująca do tradycyjnych zabudowań wiejskich. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, sieć woda – kanalizacją, ogrzewanie własne.

Budynek parterowy z salą konsumpcyjną dla 20 osób i pomieszczeniami towarzyszącymi : toaletą, przedsionkiem, kuchnią i hallem. Budynek baru przeznaczony do obsługi gości odwiedzających pobliską stadninę i zwierzęta gospodarstwa agroturystycznego. Podawane dania będą przygotowywane z półproduktów na naczyniach jednorazowego użytków.

Ilość obsługiwanych klientów – 20 osób.

Bar został przewidziany dla klientów gospodarstwa agroturystycznego.

OPIS SZCZEGÓŁOWY

Fundamenty

Podłoże gruntowe pod fundamentem jednorodne. Grunt stanowi gliny piaszczyste. Stopy fundamentowe betonowe na podkładzie z chudego betonu. Na stopach żelbetowe podwaliny o przekroju 24x 50 cm zbrojone stalą 4 fi 12 mm w strzemionach fi 6 mm .

Elementy konstrukcyjne

- słupy 18x18 cm
- miecze 12x12 cm
- belka oczepowa 18x20 cm

Ściany

Zewnętrzne – pomiędzy słupami ruszt drewniany

- deska elewacyjna gr. 3,2 cm
- folia wiatu izolacyjna 120 – 160 g/m/24 h
- wełna mineralna gr. 15 + 5 cm

- folia polietylenowa
- deska gr 3.2 cm

Wewnętrzne 1 – pomiędzy słupami ruszt drewniany

- deska gr 3,2 cm
- wełna mineralna gr. 15 cm
- deska gr . 3,2 cm

Wewnętrzna 2

- deska na stelażu
- suporeks gr 12 cm
- płytki ceramiczne

Więźba dachowa

Więźba dachowa klasy C 30. Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną. Kąt nachylenia połaci ok. 22 stopni.

Elementy konstrukcyjne więźby

- Krokiew 8x18 cm
- Krokiew koszowa 12x 18 cm
- Jętki 6x18 cm

Izolacje

Przeciwwilgociowe

- dach – folia wiatroizolacyjna, folia paroizolacyjna
- Ściany – folia polietylenowa, folia wiatroizolacyjna
- Posadzka – folia izolacyjna PE, folia izolacyjna na zakład

Termiczna

- Dach – wełna mineralna 20 cm
- Ściany – wełna mineralna 20 cm
- Posadzka – styropian FS 20 – 10 cm

Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna drewniana w kolorze mahoń.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna w kolorze mahoń

Orynnowanie i obróbki blacharskie

Rynny, rury spustowe z pcv w kolorze miedzianym, obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej. Rynny o fi 120mm rury spustowe fi 100mm.



Widok satelitarny na budynek karczmy

Zdjęcia nieruchomości



Widok ogólny na budynek karczmy



Widok ogólny na budynek karczmy



Widok ogólny na budynek karczmy



Widok ogólny na budynek karczmy



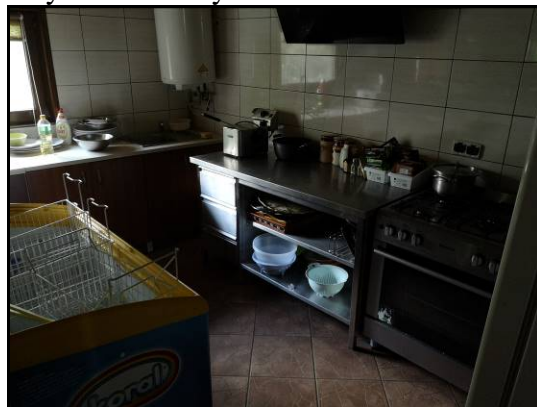
Widok ogólny na budynek karczmy



Widok ogólny na budynek karczmy



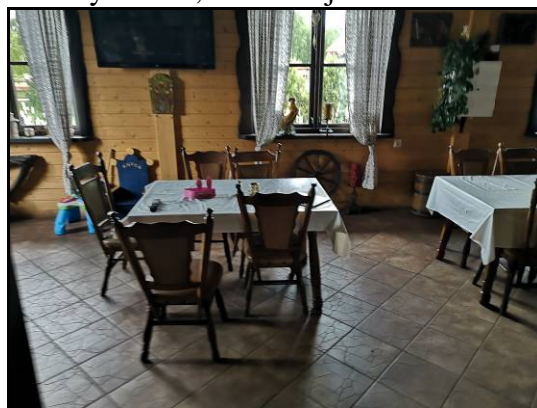
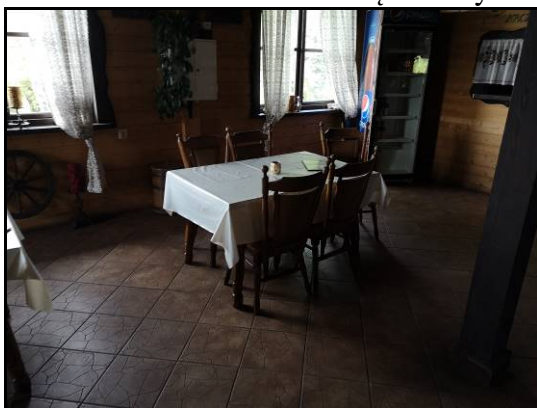
Widok wewnątrz budynku karczmy



Widok wewnątrz budynku karczmy – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku karczmy – sala , restauracja



Widok wewnątrz budynku karczmy – sala , restauracja



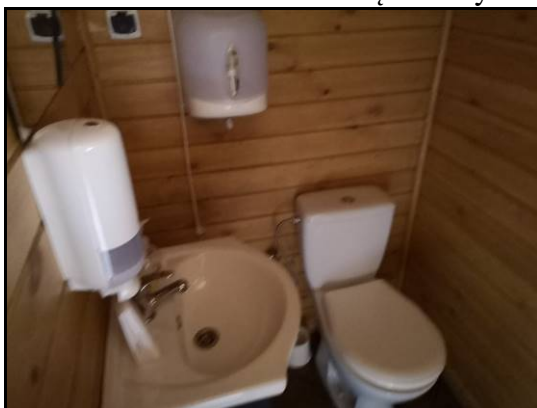
Widok wewnątrz budynku karczmy – sala , restauracja, bar



Widok wewnątrz budynku karczmy – sala , restauracja



Widok wewnątrz budynku karczmy – sala , restauracja



Widok wewnątrz budynku karczmy – toaleta

2. Budynek Dworek Małgorzata – budynek mieszkalny jednorodzinny

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 297,00 m²

Pow. użytkowa – 323,20 m²

Kubatura – 1 696,00 m³

Zestawianie powierzchni użytkowej budynku, zostało ustalone na podstawie dokumentów – Projekt Budowlany budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Projekt ten został udostępniony na wniosek rzeczoznawcy za pośrednictwem Wydziału Architektury i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Lipnie. Na podstawie w/w dokumentu, ustalono powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego, którą wykorzystano do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości. Powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej która znajduje się w Wydziale Architektury i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Lipnie, może różnić się od powierzchni użytkowej rzeczywistej budynku mieszkalnego. W budynku mogły być prowadzone prace modernizacyjne, które nie były zgłoszone do odpowiednich organów. Rzeczoznawca w tym wypadku może tylko opierać się na dokumentacji technicznej którą udostępnił jej Wydział Architektury. Poniżej w tabeli podana jest powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej – Projekt Budowlany Budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Zestawienie Powierzchni				
Parter				
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Podsadzka	Powierzchnia po podłodze	Powierzchnia użytkowa
1	Garaż - sala	terakota		45,60m ²
2	Salon/ Jadalnia	parkiet		54,80 m ²
3	Gabinet	parkiet		13,60 m ²
4	Pokój	parkiet		14,20 m ²
5	Garderoba	terakota		5,90 m ²
6	Pokój	parkiet		17,00 m ²
7	Łazienka	terakota		9,90 m ²
8	Hol	parkiet		8,30 m ²
9	WC	terakota		3,40 m ²
10	Wiatrołap	terakota		6,60 m ²
11	Hol + schody	terakota		13,80 m ²
12	Pom. Gospodarcze / spiżarnia	terakota		4,00 m ²
13	Kuchnia	terakota		17,20 m ²
	RAZEM			214,30 m²
Piętro				
1	Pokój	parkiet	34,60	21,00 m ²
2	Pokój	parkiet	27,10	15,90 m ²
3	Garderoba	terakota	12,60	8,50 m ²

4	Hol + schody	parkiet	26,80	19,80 m ²
5	Łazienka	terakota	13,40	11,10 m ²
6	Pokój	parkiet	44,00	27,80 m ²
7	Garderoba	terakota	14,50	4,80 m ²
RAZEM			173,00 m²	108,90 m²
Łączna powierzchnia użytkowa			387,30 m²	323,20 m²

Opis techniczny

KONSTRUKCJA OBIEKTU:

- **lawy fundamentowe** - żwirobetonowe, gr. 40 cm. i szer. 50 cm. wylewane z betonu B-15 na podkładzie betonowym B-7,5 zbrojone stalą A-III (4 fi 12),
- **ściany fundamentowe** - z bloczków żwirobetonowych, gr. 25 cm. na zaprawie cementowej,
- **stopa fundamentowa pod filar** - żwirobetonowa, 100x100 wylewana z betonu B-15, na podkładzie betonowym B-7,5 zbrojona *krzyżowo stalą* A-III (5 fi 12),
- **ściany zewnętrzne** - gr. 37 cm. z pustaków gazobetonowych o układzie warstw od zewnątrz: wyprawa tynkarska, ocieplenie ze styropianu FS 15 o gr. 12 cm. metodą lekką w systemie „ Atlas ” lub „ Bolix warstwa nośna z pustaków gazobetonowych odm. 600 gr. 25 cm na zaprawie cementowo-wapiennej M-7 i tynk wap.-cem. gr, 1,5 cm.
- **izolacje:**
 - termiczna ścian fundamentowych - styropian EPS 100-038 gr. 10 cm.
 - termiczna ścian przyziemia - styropian EPS 80-036 gr. 12 cm.
 - termiczna posadzki przyziemia - styropian EPS 100-038 gr. 5 cm
 - termiczna stropu - wełna mineralna gr. 20 cm.
 - pozioma przeciwwilgociowa - 2 x papa izolacyjna S 400 na zakład, na lepiku asfaltowym „ Bitizol P ” lub folia izolacyjna,
 - pionowa przeciwwilgociowa - 2 x Abizol **R-fP** *na gorąco* lub dysperbit na siatce
 - paroizolacja - 1 x folia polietylenowa paroszczelna,
- **nadproża** - żelbetowe, wylewane na mokro z betonu B-15 lub prefabrykowane typu „ L ”, wypełnione styrobetonem,
- **filary - słupy** - żelbetowe, wylewane na mokro w szalunkach kartonowych fi 25, jak pokazano na rysunku.
- **podciąg** - żelbetowy, wylewany na mokro o wym. 25x25 cm. zbrojony jak pokazano na rysunku
- **strop** - płyta żelbetowa monolityczna, wylewany na mokro z betonu B-20, zbroić, jak pokazano na rysunku,
- **wieniec** - żelbetowy, wylewany na mokro z betonu B-15, zbrojony stalą A-n (4 fi 12),
- **dach** - konstrukcja drewniana krokwiowa, wielospadowy, kryty dachówką] lub blachą profilowaną w kolorze ceglastym
- **Krokwie** oparte za pomocą mur lat przytwierdzonych kotwami stalowymi <{> 14 o rozpiętości co 100 cm.
- **Elementy więźby** dachowej wykonać z drewna iglastego kl K-27 i zaimpregnowane preparatem Fobos lub tetrolem oraz z uwagi na ochronę przeciwpożarową zabezpieczyć środkiem Pyrolak lub Pyrochron,
- **stolarka okienna i drzwiowa** - typowa lub na zamówienie indywidualne, podłogi posadzki - terakota,
- **obróbki blacharskie** - z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm.

- rynny i rury spustowe - z blachy ocynkowanej gr. 0,55 mm. lub z tworzywa sztucznego (PCV),
- **Rynki i okładziny**
- Wewnętrzny cementowo-wapienne kat. III, malowane farbami klejowymi lub emulsyjnymi,
- Zewnętrzny tynk szlachetny, cyklinowany gruboziarnisty lub gładki albo tynk cem.-wap. kat III nakrapiany terazytem w kolorach jasnych.

Opis szczegółowy

OGÓLNA KONCEPCJA TECHNOLOGICZNA

Projektuje się budynek w technologii tradycyjnej ze stropami wylewanymi na mokro na miejscu budowy. Podpiwniczenie — częściowe. Dość kondygnacji nadziemnych - 2 (parter + poddasze użytkowe). Dach drewniany o kącie nachylenia 35; 30 stopni. Układ ścian nośnych — mieszany.

Fundamenty

Projektuje się ławy i stopy wylewane na mokro na placu budowy z betonu C16/20 (B20). Wszystkie ławy (pod ściany wewnętrzne i zewnętrzne) zbrojone podłużnie w sposób ciągły prętami fi 12 (RB500W) i poprzecznie strzemionami fi 6 (St0 S-b) w/g rys. I/K, 2/K. Podczas wykonywania fundamentów w ławach i stopach należy umieścić pręty zbrojeniowe do połączenia ze zbrojeniem słupów i rdzeni żelbetowych. Stopy fundamentowe zbroić siatką fi 12 (RB500W). Wysokość ław i stóp $h = 40$ cm. Poziom parteru wynosi max. 0,47 m powyżej poziomu terenu istniejącego. Ławy znajdujące się bezpośrednio pod otworami w ścianie należy dodatkowo dozbroić po 1 fi 12 (RB500W) górą i dołem (pręty kotwić na długości min. 1,20 m poza krawędź otworu) Jako poziom posadowienia przyjęto:

3,26 m p.p.p. w części podpiwniczonej

1,86 m p.p.p. w części niepodpiwniczonej

Różnicę poziomów należy niwelować za pomocą ław schodkowych. Fundamenty należy wylewać na warstwie chudego betonu grubości 10 cm. Poziom posadowienia i szerokość ław należy każdorazowo adaptować do miejscowych warunków geotechnicznych i poziomu przemarzania gruntu na danym terenie zgodnie z PN-81/B-03020. Szerokość ław fundamentowych jest obliczona na jednostkowy obliczeniowy opór graniczny podłoża gruntowego $q_{fn} = 192$ KP tj. maksymalne jednostkowo obliczeniowe naciski na grunt nie powinny przekroczyć $q_{rs} = 155$ kPa.

W przypadku występowania podłoża o innych parametrach geotechnicznych należy ławy przeprojektować zgodnie z PN-81/B-03020. W czasie wykonywania wykopów i ław fundamentowych należy przewidzieć środki zabezpieczające przed rozmoczeniem. Wsuszeniem lub przemarzeniem podłoża, zalaniem wykopu przez wody gruntowe, powierzchniowo lub opadowe. W przypadku uplastycznienia się podłoża (np. długotrwałe opady przy gruncie spoistym) warstwy uplastycznione trzeba bezwzględnie wybrać i zastąpić warstwą grubego żwiru, który należy ręcznie wbić w dno wykopu.

Ściany piwniczne i fundamentowe

Ściany piwniczne i fundamentowe projektuje się grubości 25 cm jako murowane z bloczków

betonowych M2 i M4 o fb- 20MPa, na zaprawie cementowej klasy M7. Projektuje się zwieńczenie wszystkich ścian wieńcem żelbetowym wysokości h-25cm. W ścianach, na które działa parcie gruntu należy wykonać rdzenie żelbetowe (patrz rys.3/K) oraz dodatkowy wieniec w połowie wysokości ściany. Wieńce za zbroić wg przekrojów konstrukcyjnych. Fragmenty murowane należy powiązać z wylewanymi rdzeniami. Przyjęto ocieplenie ścian fundamentowych i piwnicznych styropianem gr. 10 cm. Zasypywanie ścian piwnic można rozpocząć dopiero po osiągnięciu pełnej wytrzymałości ścian, wieńców, stropu nad piwnicą i posadzki piwnic (beton C8/10 (B10)) grubości min.10 cm, z wkładkami odpowiednich siatek ze stali A-IIIIN). Izolacje wykonać wg rys. architektury.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Projektuje się grubości 25 cm z pustaków ceramicznych Porotherm (grupa 2). kategorii I o tb = 15 MPa na zaprawę cementowo - wapiennej klasy M5. Ocieplenie ścian - 12 cm styropianu. Fragment ściany, oznaczony na rysunku 4/K, należy wykonać z cegły ceramicznej pełnej kategorii I o fb= 20 MPa na zaprawie cementowo-wapiennej klasy M5 i powiązać z fragmentami z pustaków ceramicznych. W miejscach oparcia podciągów i nadproży należy przemurować bezpośrednio pod belką 2-3 warstwy z cegły pełnej w celu rozłożenia naprężeń w ścianie lub wykonać poduszki betonowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne należy łączyć ze sobą na strzępia zazębiające się co warunkuje jednocześnie ich murowanie. Na poddaszu część ścian wewnętrznych projektuje się jako lekkie wykonane w technologii szkieletu drewnianego w oparciu o słupki 5/15 cm w rozstawie co 40 cm i zwieńczone podwójnym oczepem 15/5 cm.

Ściany działowe

Projektuje się ściany grubości 11,5 cm z pustaków ceramicznych Porotherm (grupa 2), o tb = 10 MPa na zaprawie zwykłej klasy M3. Ściany działowe należy łączyć ze ścianami nośnymi na strzępia zazębiające się, lub według zaleceń producenta.

Stropy między kondygnacyjne

Projektuje się wylewane „na mokro” z betonu C20/25 (B25) zbrojone stalą RB500W podłużnie. St0S-b poprzecznie (z wyjątkiem stropów krzyżowo-zbrojonych, gdzie w obu kierunkach należy stosować stal RB500W). Rozstaw i średnice prętów oraz grubości płyt wg rysunków konstrukcyjnych. Obliczenia wykonano dla otuliny nominalnej 20 mm, otulina minimalna 15 mm. Umieścić dodatkowe zbrojenie krawędzi otworów w płytach.

Słupy i rdzenie żelbetowe (w ścianach konstrukcyjnych)

Projektuje się wylewane z betonu C16/20 (B20), zbrojone podłużnie 012,016 (RB500W) i poprzecznie strzemionami 06 (St0S-b) wg rysunków konstrukcyjnych. Przy wylewaniu należy zachować ciągłość zbrojenia. Rdzenie żelbetowe powiązać z murem ścian. Przy wykonywaniu rdzeni żelbetowych wypuścić wąsy do połączenia z obmurowaniem.

Podciągi, żebra i nadproża

Projektuje się wylewane na mokro z betonu C16/20 (B20), (elementy wylewane razem ze stropem z betonu C20/25 (B25)), zbrojone podłużnie 012; 016 (RB500W) oraz poprzecznie strzemionami 06 (St0S-b) wg opisów na rysunkach konstrukcyjnych. Obliczenia wykonywano dla otuliny

nominalnej 25 mm; otulina minimalna 20 mm (dotyczy strzemion). Zgodnie z zaleceniami normy murowej, aby zapewnić prawidłowy rozkład naprężeń w ścianie, podciągi oraz nadproża należy opierać na murze z pustaków ceramicznych poprzez 2-3 warstwy muru z cegły pełnej.

Wieńce

Projektuje się wylewane z betonu C20/25 (B25), zbrojone podłużnie 012 (RB500W) i poprzecznie 06 (StOS-b) co 25 cm. Wykonać wg rysunków konstrukcyjnych. W wieńcach stropowych należy umieścić pręty zbrojeniowe słupków ścianek kolankowych. Zakład prętów na połączeniach wieńców min. 80 cm. W elementach żelbetowych, na których opiera się konstrukcja dachu, umieścić kotwy 16 co max. 1,2 m do mocowania murlat.

Kominy

Projektuje się kominy murowane z cegły pełnej ceramicznej kategorii I o minimum $f_b=20$ MPa na zaprawie cementowej klasy M5. W miejscach przechodzenia przez stropy należy wykonać wieńiec żelbetowy połączony z wieńcami ścian. Komin przy stropie Poz.2.1. oddylać od tego stropu (patrz rzuty konstrukcyjne).

Więźba dachowa

Projektuje się więźbę dachową z drewna sosnowego lub świerkowego klasy C30 wg PN-B-03150. Podstawowe przekroje: krokwi $b/h = 6/20$ cm; jętek i kleszczy $b/h = 6/20$ cm; murlaty $b/h = 14/14$ cm; płatwi $b/h = 14/25$ cm; słupków $b/h=15/15$ cm. Rozstaw krokwi przyjęto max. co 80 cm. Usztywnienie podłużne stanowią płatwie mocowane do wieńca ścian murowanych, miecze poziome oraz sztywna tarcza płaszczyzny jętek. Jętki od góry należy usztywnić poprzez wykonanie na ich górnej powierzchni skatowania lub obiciu od góry płytą OSB/3 gr 25 mm. Pomiędzy podwójnymi kleszczami umieścić przewiązki co ok.1,05m. Sztywność podłużną należy dodatkowo zapewnić poprzez wykonanie wiatrownic o przekroju 3,8/10 cm lub z płaskownika stalowego ocynkowanego, rozmieszczonych zgodnie ze sztuką budowlaną, tak aby każda krokiew była przybita przynajmniej do dwóch wiatrownic. Więźbę dachową zaprojektowano dla pokrycia dachowego typu ciężkiego $q_k = 0,90$ kN/m² w II - ej strefie wiatrowej i m - ej strefie śniegowej (PN-80/B-02010/Azl :2006). W przypadku innych warunków miejscowych wymagana adaptacja projektu, Kąt połąci dachowych 35° i 30° (daszek z tyłu budynku). W połączeniach poszczególnych elementów więźby, oprócz gwoździ, należy zastosować po 2 śruby M16 i łączniki stalowe.



Widok satelitarny na budynek Dworek Małgorzata

Zdjęcia nieruchomości



Widok ogólny na budynek – Dworek Małgorzata



Widok ogólny na budynek – Dworek Małgorzata



Widok ogólny na budynek – Dworek Małgorzata



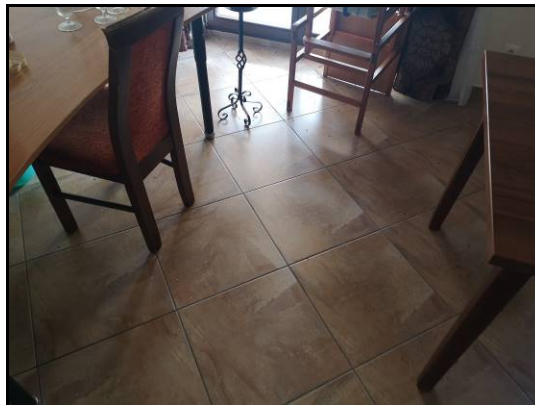
Widok ogólny na budynek – Dworek Małgorzata



Widok ogólny na budynek – Dworek Małgorzata



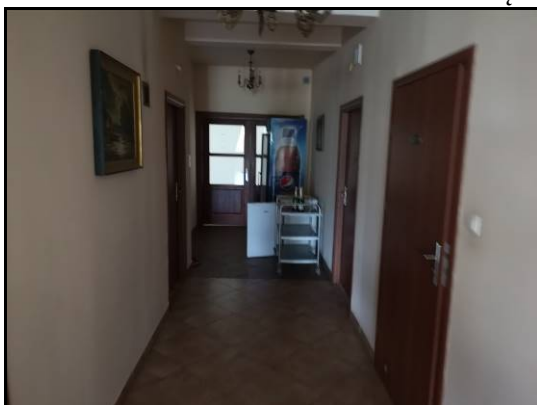
Widok ogólny na budynek – Dworek Małgorzata



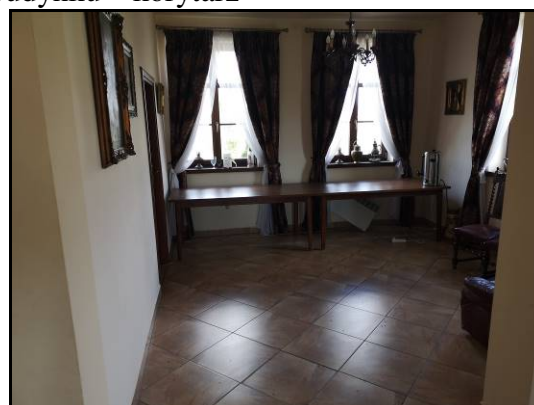
Widok wewnątrz budynku – pokój



Widok wewnątrz budynku – pokój



Widok wewnątrz budynku – korytarz



Widok wewnątrz budynku – sala, restauracja



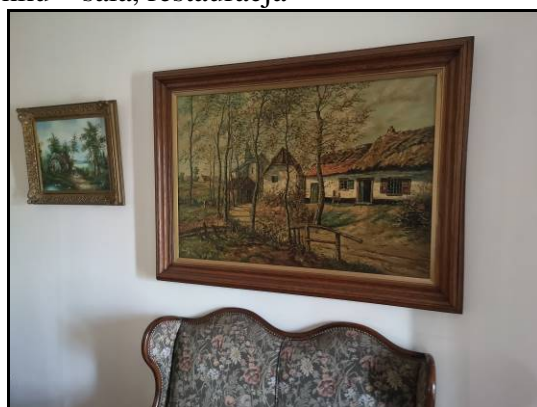
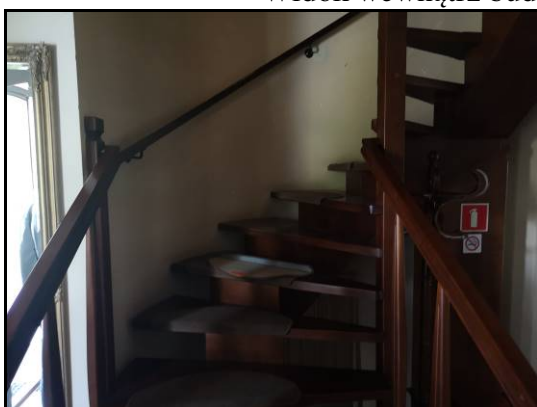
Widok wewnątrz budynku – sala, restauracja



Widok wewnątrz budynku – sala, restauracja



Widok wewnątrz budynku – sala, restauracja





Widok wewnątrz budynku – sala, restauracja



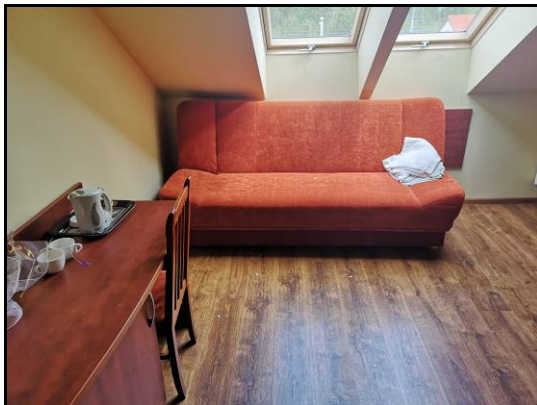
Widok wewnątrz budynku – sala, restauracja



Widok wewnątrz budynku – zaplecze kuchenne



Widok wewnątrz budynku – łazienka



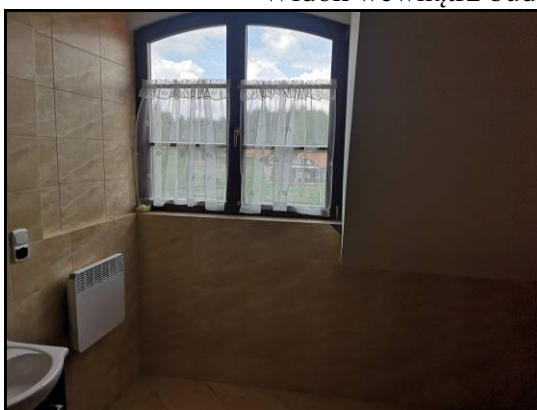
Widok wewnątrz budynku – pokoje gościnne piętro



Widok wewnątrz budynku – pokoje gościnne piętro



Widok wewnątrz budynku – łazienka, piętro



Widok wewnątrz budynku – łazienka, piętro

3. Budynek stajni z częścią mieszkalną

DANE TECHNICZNE :

Powierzchnia zabudowy:	95,30 m ²
Powierzchnia całkowita :	95,30 m ²
Powierzchnia wiaty i tarasu:	44,38 m ²
Powierzchnia użytkowa:	
parteru:	82,01 m ²
wiaty:	38,78 m ²
strychu:	24,61 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA RAZEM bez wiaty :	106,62 m²
Kubatura części zamkniętej i przykrytej ze wszystkich stron:	506,00 m ³
Kubatura części nie zamkniętej i nie przykrytej:	220,00 m ³
KUBATURA RAZEM:	726,00 m³
Max. wysokość budynku:	6,32 m
Kąt pochylenia połaci dachowych:	35 stopni

Zestawianie powierzchni użytkowej budynku, zostało ustalone na podstawie dokumentów – Projekt Budowlany budynku Stajni. Projekt ten został udostępniony na wniosek rzeczoznawcy za pośrednictwem Wydziału Architektury i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Lipnie. Na podstawie w/w dokumentu, ustalono powierzchnię użytkową budynku stajni, którą wykorzystano do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości. Powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej która znajduje się w Wydziale Architektury i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Lipnie, może różnić się od powierzchni użytkowej rzeczywistej budynku Stajni. W budynku mogły być prowadzone prace modernizacyjne, które nie były zgłoszone do odpowiednich organów. Rzeczoznawca w tym wypadku może tylko opierać się na dokumentacji technicznej którą udostępnił jej Wydział Architektury. Poniżej w tabeli podana jest powierzchnia użytkowa z dokumentacji technicznej – Projekt Budowlany Budynku Stajni.

Zestawienie Powierzchni		
Parter		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Komunikacja	16,94 m ²
2	Boks	10,50 m ²
3	Boks	10,50 m ²
4	Boks	10,50 m ²
5	Boks	10,50 m ²
6	Siodlarnia	7,03 m ²
7	Łazienka	4,33 m ²
8	Paszarnia	11,71 m ²
RAZEM		82,01 m ²
Strych		
1	Strych	24,61 m ²
RAZEM		24,61 m ²
Łączna powierzchnia użytkowa		106,62 m ²

Opis techniczny

PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY :

Budynek stajni wolnostojący, parterowy ze strychem, niepodpiwniczony. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, sieć woda – kanalizacja, ogrzewanie własne.

PARTER:

komunikacja, 4 boksy, paszalnica, siodlarnia, łazienka i wiata. STRYCH:
skład na siano i słomę.

FORMA ARCHITEKTONICZNA :

Budynek o zwartej bryle, parterowy ze strychem na składowanie siana i słomy. Całość przykryta jest dachem wielospadowym o kącie nachylenia 35°. Maksymalna wysokość budynku wynosi 6,32m. Nowoprojektowany budynek swoją formą nawiązywać winien do zabudowy występującej w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

KONSTRUKCJA :

Główne rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Projektowany budynek zaprojektowano w technologii murowanej. Główną konstrukcję nośną stanowią będą: ławy betonowe i ściąg, które należy za zbroić konstrukcyjnie. Ściany nośne w układzie mieszanym spięć wieńcem opaskowym, strop z belek drewnianych, dach dwuspadowy, oparty na więźbie o konstrukcji drewnianej, krokwiowo-jętkowej z drewna klasy C-30.

Fundamenty:

Ławy fundamentowe 40x30 cm, ściąg 30x30 cm, oraz słupy betonowe 25x25 cm wykonać z betonu C12/15 (B15) i posadowić na 2 warstwach papy na sucho, ułożonych na podkładzie z chudego betonu gr.10 cm. Ławy fundamentowe za zbroić zgodnie z rysunkiem fundamentów (stal AIII-34GS, strzemiona fi 6, stal A0-St0S). Wszystkie fundamenty należy zaizolować przeciwwilgociowo poprzez dwukrotne naniesienie powłoki bitumicznej. Do obliczeń zostały przyjęte proste warunki gruntowe o normatywnym oporze obliczeniowym podłoża równym 150 kPa. Głębokość posadowienia i zbrojenie fundamentu należy każdorazowo adaptować do warunków lokalnych występujących w miejscu planowanej inwestycji. Na terenach objętych uszkodzeniami górnictwem lub na działkach o dużym spadzie należy sporządzić odrębny projekt fundamentów.

Ściany fundamentowe:

Ściany fundamentowe gr.25cm należy wykonać jako monolityczne z betonu C16/20 (B20) wylewane na mokro w deskowaniu lub jako murowane z bloczków z betonu klasy B15 gr. 25cm. Do murowania ścian fundamentowych z bloczków betonowych użyć zaprawy cementowej. Ściany zaizolować przeciwwilgociowo poprzez dwukrotne naniesienie powłoki bitumicznej. Izolację pionową wynieść ponad teren na wysokość minimum 30cm.

Ściany zewnętrzne:

Ściany zewnętrzne wymurować z pustaków typu "Porotherm 25 P+W" klasy 15, na zaprawie klasy M10. Murując ściany Wzajemnie prostopadłe należy stosować połączenia zapewniające przekazywanie obciążeń pionowych i poziomych z jednej ściany na drugą. Połączenie takie uzyskuje się stosując wiązanie elementów murowych w murze lub łączniki metalowe.

Ściany wewnętrzne:

Ściany wewnętrzne działowe gr. 12cm wykonać z pustaków "Porotherm 11,5 P+W" lub z cegły dziurawki bądź kratówki. Ściany działowe połączyć ze ścianami konstrukcyjnymi na strzępia bądź w pozostawionych bruzdach. Boksy dla koni wydzielić stosując systemowe, rozwiązania.

Strop:

Nad częścią przeznaczoną na stajnię zaprojektowano strop z belek drewnianych o przekroju 14x24cm opartych w gniazdach wg. rys. K/3. Wymiary gniazda powinny zapewniać 3 do 4 cm luzu między drewnem a murem lub betonem dla należytej wentylacji gniazda. Belki stropowe oprzeć na podkładkach dębowych. Podkładki umieścić w gniazdach i ułożyć na papie. Głowę belki zabezpieczyć przed zagrzybieniem środkami grzybobójczymi.

Co czwartą lub piątą belkę zakotwić w ścianach. Kotew wykonać z płaskownika 40x10, 50x15 mm i przybić jednym końcem do belki u góry lub z boku; drugi koniec kotwi wykonać w kształcie ucha, w które wchodzi zatyczka długości 50 do 70 cm, wykonana ze stali okrągłej o średnicy 30 mm lub z płaskownika. Zatyczkę ustawić pionowo i dokładnie obmurować cegłą na zaprawie cementowej. W celu usztywnienia konstrukcji zastosować drewniane przewiązki mocowane prostopadłe do belek stropowych. Od góry do belek przybić deski podłogowe. Do deskowania użyć desek wyprofilowanych na pióro i wpust.

Wieniec opaskowe:

Bezpośrednio pod murlatą wykonać wieniec opaskowy gr.25x20cm, na całym obwodzie z betonu C16/20 (B20), w którym należy umieścić kotwy stalowe ocynkowane (śruby fajkowe gwintowane 0 16mm), za pomocą których przymocować murlatę na podkładzie z paska papy nie piaskowej na sucho. Wieniec za zbroić podłużnie prętami A-III 34GS), strzemiona 0 6 (stal A-O St OS).

Nadproża:

Nadproża zewnętrzne zaprojektowano jako żelbetowe wylewane na mokro z betonu C16/20 (B20). Nadproża należy za zbroić prętami ze stali A-III 34 GS (pręty zbrojenia głównego) i A-O StOS (strzemiona) zgodnie z rysunkami. Nadproża wewnętrzne wykonać z systemowych prefabrykowanych belek nadprożowych "Porotherm 11.5" lub nadproży L-19.

Wieżba dachowa:

Zaprojektowano ustrój krokwiowo - jętkowy. Krokwie oparte będą na murze za pomocą murlat. Murlaty kotwić do wieńca za pomocą śrub fajkowych. Pod murlatę położyć pasek papy nie piaskowej na sucho. Konstrukcję więźby wykonać z drewna świerkowego lub sosnowego klasy co najmniej C30 o wilgotności <22%. Drewnianą konstrukcję dachu należy zabezpieczyć do stopnia

niezapalności przy użyciu certyfikowanych środków (FOBOS M-4, OGNIIOCHRON lub inny równorzędny).

Pokrycie dachu:

Zaprojektowano dach nad budynkiem jako wielospadowy o kącie nachylenia połaci 35° w stosunku do poziomu. Pokrycie dachu wykonać z dachówki ceramicznej bądź cementowej. Dachówki montować według wytycznych producenta.

System orywnowania:

Odprowadzenie wód opadowych z dachu zaprojektowano poprzez system rynien z PVC fi 100 mm ułożonych ze spadkiem 0,5% w kierunku rur spustowych, a dalej rurami spustowymi z PVC Ø 70mm na działkę Inwestora lub do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

Izolacje:

- przeciwwilgociowa - ściany fundamentowe należy zabezpieczyć przeciwwilgociowo przez dwukrotne naniesienie powłoki hydroizolacyjnej lub zastosowanie specjalnych membran przeznaczonych do wykonywania izolacji przeciwwilgociowych. Izolacje wykonać min. 30cm ponad grunt. W przypadku wystąpienia wód gruntowych w poziomie posadowienia, w ramach adaptacji zaprojektować odrębne zabezpieczenie budynku.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Zaproponowano stolarkę okienną i drzwiową wykonaną z PCV natomiast wrota, drzwi zewnętrzne do boksów oraz drzwi na strych wykonać z drewna. Okna należy montować w środku grubości pustaków ściany zewnętrznej. Stolarka powinna spełniać wymogi normowe pod względem izolacyjności cieplnej dla odpowiedniej strefy klimatycznej i ochrony p. pożarowej.

Elementy wykończeniowe:

Podłogi - podłogowe płytki ceramiczne antypoślizgowe, beton zatarty na gładko. Ściany- tynki cementowo-wapienne trójwarstwowe kat. III lub IVf lub płyty kartonowo- gipsowe na ruszcie stalowym (w pomieszczeniach „mokrych” zastosować płyty kartonowo gipsowe zielone). Ściany malowane farbami wewnętrznymi kredowymi lub emulsyjnymi; w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych - płytki ceramiczne.

Kolorystyka:

Elewacje - w kolorze białym / jasno pastelowym ;
Cokół - w kolorze ciemno brązowym;
Dach - w kolorze ciemno brązowym;
Elementy drewniane - w kolorze brązowym.

Obróbki blacharskie:

Zastosować typowe rozwiązania obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej, powlekanej w kolorze dachówki.

Ochrona cieplna budynku:

Ze względu na charakter budynku (budynek gospodarczy nieogrzewany, pobyt ludzi - sporadyczny) nie dokonano analizy ochrony cieplnej budynku.



Widok satelitarny na budynek stajni

Zdjęcia nieruchomości



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok ogólny na budynek stajni z częścią mieszkalną



Widok wewnątrz budynku – stajnie



Widok wewnątrz budynku – stajnie



Widok wewnątrz budynku – stajnie

4. Budynek stróżówki – gospodarczy

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 16,00 m²

Pow. użytkowa – 10,70 m²

Zestawienie Powierzchni		
Piwnica		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Pomieszczenie	10,70
Łączna powierzchnia użytkowa		10,70 m ²

Opis techniczny

Budynek gospodarczy – stróżówka to obiekt parterowy, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej. Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowany z elementów drobnowymiarowych z suporeksu z ociepleniem styropianowym. Dach konstrukcji drewnianej, czterospadowy kryty dachówką. Stolarka okienna PCV. Na podszadkach płytki ceramiczne. Ściany

malowane w jasnych kolorach. Ogrzewanie własne elektryczne, instalacja elektryczna, sieć woda – kanalizacja.



Widok satelitarny na budynek stróżówki

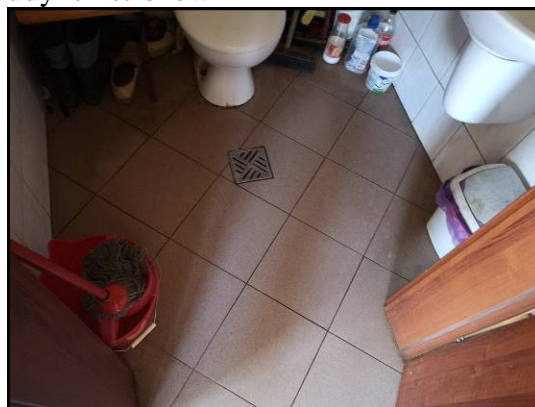
Zdjęcia nieruchomości



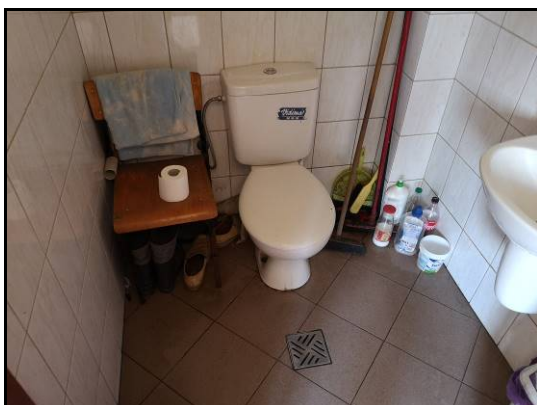
Widok ogólny na budynek stróżówki



Widok ogólny na budynek stróżówki



Widok ogólny na budynek stróżówki



Widok wewnątrz budynku stróżówki



Widok wewnątrz budynku stróżówki



Widok wewnątrz budynku stróżówki



Widok wewnątrz budynku stróżówki



Widok wewnątrz budynku stróżówki

Zestawienie powierzchni budynków na terenie działki nr 38/7

Zestawienie Powierzchni Budynków		
Działka nr 38/7		
L.P.	Nazwa Budynku	Powierzchnia użytkowa
1	Karczma	134,40 m ²
2	Dworek Małgorzata	323,20 m ²
3	Stajnia	106,62 m ²
4	Budynek Gospodarczy stróżówka	10,70 m ²
Łączna powierzchnia użytkowa		574,92

5. Obiekty małej architektury nietrwałe związane z gruntem

5.1. Altana o wymiarach zewnętrznych 3,5 x 3,5 m o konstrukcji drewnianej na słupach z dachem czterospadowym kryty dachówką.



5.2. Drewutnia o wymiarach zewnętrznych 4,1x 5,0 m o konstrukcji drewnianej na słupach i ścianami z desek z dachem dwuspadowym kryty dachówką.



5.3. Altana o wymiarach zewnętrznych 3,0 x 3,0 m o konstrukcji drewnianej na słupach z dachem czterospadowym kryty dachówką.



5.4. Plac zabaw



6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR) określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. W przypadku stawki czynszu jej poziom podlega takim samym zasadom jak poziom wartości rynkowej.

6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Biorąc pod uwagę przepisy prawne, rodzaj nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości, o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, jej wartość określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Zastosowano następującą procedurę postępowania:

- zdefiniowano rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- określono cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny,
- dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości,
- dokonano wyboru 3 nieruchomości porównawczych o znanych cenach i cechach,
- skorygowano ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku ze względu na zmianę poziomu cen wskutek upływu czasu,
- dokonano wyboru cech różniących dla poszczególnych par,
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomościami porównawczymi,
- określono różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi,
- ustalono wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku w zależności od ceny nieruchomości sprzedanej oraz od różnic pomiędzy cenami w każdej parze porównawczej,
- ustalono ostateczną wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku jako średnią z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- ustalono wartość wycenianej nieruchomości przez przemnożenie wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynku przez jego powierzchnię.

Ze względu na postępowanie upadłościowe w wycenie została również obliczona wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych oraz wartość likwidacyjna

RYNKOWA WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ jest to *przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży nieruchomości na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś nieruchomości sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.*

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj nieruchomości, stan techniczny, stan użytkowy, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową poprzez stopień utraty wartości.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są, w zakresie możliwym do przeprowadzenia:

- ☐ szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ☐ ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ☐ ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Korekta cena przy sprzedaży wymuszonej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 25-30% ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 30%.

Korekta ceny przy sprzedaży likwidacyjnej

Przy ustalaniu wysokości korekty oparto się na analizie poziomu cen sprzedaży uzyskanych w licytacjach komorniczych oraz sprzedaży przez syndyków masy upadłościowej. Wysokość upustów przy tego typu sprzedażach wynosi 50-60% wartości godziwej (rynkowej) ze względu na wielkość przyjęto współczynnik 50%.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości:** nieruchomości gruntowe zabudowane o funkcji usługowej, hotelowej, pensjonatowej
- **obszar rynku:** rynek powiatu lipnowskiego, oraz rynek ogólnopolski
- **okres badania cen:** od 2018r. do 2020r.

Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 roku województwo kujawsko-pomorskie liczy ponad 2.100 tys. mieszkańców i rozciąga się na powierzchni 18 tys. km kw. łącząc ze sobą trzy sąsiadujące dotąd województwa - bydgoskie, toruńskie i włocławskie. Jest regionem położonym w obrębie dwóch podstawowych jednostek geograficznych - Pasa Wielkich Dolin i Pojezierzy, skupiających mniejsze makroregiony: Pojezierze Południowo-Pomorskie, Dolinę Dolnej Wisły, Pradolinę Toruńsko-Eberswaldzką, Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, Pojezierze Wielkopolskie i Nizinę Południowo-wielkopolską. Ośią geograficznej struktury przestrzennej województwa są: równoleżnikowa Pradolina Wisły-Noteci i południkowa Dolina Dolnej Wisły. Obok Wisły, dwie ważne rzeki (Noteć - dopływ Odry i Brda - dopływ Wisły) tworzą ciągi hydrologiczne integrujące byłe województwa w jeden funkcjonalny region. Największe miasta województwa - Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz, oraz świecie położone są nad Wisłą.

Administracyjnie województwo podzielone jest na 19 powiatów ziemskich i 4 miasta na prawach powiatu. Wśród 144 gmin 17 jest miejskich, 34 miejsko-wiejskie i 93 wiejskie. W województwie jest 51 miast i 3.569 miejscowości wiejskich. Siedzibą wojewódzkich władz samorządowych jest Toruń, zaś Urząd Wojewódzki mieści się w Bydgoszczy.

Województwo jest 7 w kraju pod względem zajmowanej powierzchni i stanowi 5, 7% obszaru Polski. Do największych powiatów należą: świecki, włocławski, zaś najmniejszy jest aleksandrowski. Na terenie województwa wykształciły się charakterystyczne zespoły miast: Świecie-Chełmno, Aleksandrów Kujawski-Ciechocinek-Nieszawa oraz Bydgoszcz-Toruń-Inowrocław. Zagospodarowanie dzielących je przestrzeni stworzy im nowe możliwości rozwojowe.

Ludność miejska skupia się przede wszystkim w największych miastach. Obok trzech stolic byłych województw, obejmujących 55% ludności miejskiej, do dużych miast należą Grudziądz i Inowrocław. 16 miast zalicza się do średniej wielkości. Rozmieszczenie ludności na obszarach wiejskich jest bardzo nieregularne. Gęstość zaludnienia waha się od 32 do 164 osób/km. Wśród największych pod względem liczby mieszkańców znajdują się gminy podmiejskie, położone w strefach silniej zurbanizowanych oraz gminy o dużej powierzchni. Dominują gminy powiatów toruńskiego, nakielskiego, inowrocławskiego i bydgoskiego. Najmniejsze gminy położone są w powiatach: aleksandrowskim, lipnowskim, brodnickim i włocławskim.

Pod względem społeczno-gospodarczym województwo kujawsko-pomorskie zajmuje środkowe miejsce w kraju. Bydgoszcz jest potężnym ośrodkiem przemysłowym i wraz z Toruniem, Włocławkiem, Grudziądem i okręgiem inowrocławskim reprezentuje przemysł chemiczny, maszynowy, spożywczy, tekstylny, celulozowy, mineralny i poligraficzny. Województwo posiada dobrze i równomiernie ukształtowaną sieć drogową z dziewięcioma drogami międzyregionalnymi,

w tym dwiema o znaczeniu międzynarodowym. Dobrze rozwinięta jest też sieć linii kolejowych. Województwo ma dogodne połączenia z największymi miastami: Warszawą, Gdańskiem, Szczecinem, Poznaniem, Wrocławiem, Łodzią i Krakowem. Znaczenie regionu wzrośnie wraz z budową autostrady A-1 oraz dróg ekspresowych. W województwie działa 9 uczelni, siedzibę mają dwa biskupstwa. Najwyższej rangi placówki kultury skupione są w Bydgoszczy i Toruniu. Toruń jest piątym w kraju ośrodkiem zabytkowo-turystycznym, przed Chełmnem i pasem miejscowości Inowrocław - Mogilno. Ciechocinek i Inowrocław są liczącymi się w kraju uzdrowiskami a Pojezierze Brodnickie i Bory Tucholskie rejonami turystyczno-wypoczynkowymi.

Spośród firm działających na terenie województwa, największą ich liczbę notuje się w powiatach grodzkich: w Bydgoszczy - ponad 38 tys., w Toruniu - ok. 20 tys. i Włocławku - 12,3 tys. W gronie powiatów ziemskich zdecydowanie wyróżnia się inowrocławski, liczący ponad 10 tys. podmiotów, podczas gdy w pozostałych liczba ta wynosi od trzech do pięciu tys., a najmniejsza - w powiecie grudziądzkim nie przekracza 1300. Na uwagę zasługuje fakt, że w kilku gminach wiejskich, położonych w strefach podmiejskich dużych miast, występuje bardzo wysoki stan rozwoju przedsiębiorczości, niekiedy przekraczający wskaźniki notowane w miastach. Do gmin takich należą: Białe Błota (prawie tyle podmiotów ile w całym powiecie grudziądzkim), Osielesko, Wielka Nieszawka, Lubicz, Nowa Wieś Wielka. Z kolei obszary wiejskie o najłagodniejszym stanie przedsiębiorczości położone są najczęściej na peryferiach byłych województw lub poza głównymi ciągami komunikacyjnymi. Są to gminy: Łasin oraz Strzelno, Lubień Kujawski, Izbica Kujawska, Nowe, Świecie nad Osą, Lubraniec, Ciechocin.

W strukturze własnościowej zdecydowanie dominują podmioty będące własnością prywatną. Jest ich prawie 137 tys., tj. 96%. Drugą pod względem liczebności grupę stanowią firmy będące własnością komunalną (2,2 tys. - 1,5%). Ponad 1300 firm stanowi własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, zaś około 300 - własność zagraniczną. Pozostałe 2 tys. podmiotów reprezentuje różne formy własności mieszanej, przeważnie z udziałem własności prywatnej. Zdecydowana większość podmiotów prywatnych to firmy małe. Ponad 100 pracowników zatrudnia zaledwie 0,23% tych firm, natomiast wśród podmiotów państwowych odsetek ten stanowi ok. 25%.

Powiat Lipnowski zamieszkuje 66.575 mieszkańców, co stanowi ok. 3% ludności województwa kujawsko - pomorskiego /przy niezbyt wysokim wskaźniku zaludnienia wynoszącym 68 osób/1km²/. Wskaźnik zaludnienia dla województwa kujawsko - pomorskiego wynosi 117 osób/km². Ludność powiatu zamieszkuje 1016 km² w 9 gminach, w tym 1 miejskiej, 2 miejsko - wiejskich i 6 wiejskich. Największy udział procentowy w ogólnej liczbie ludności ma gmina miejska Lipno, którą zamieszkuje 14 791 mieszkańców, co stanowi ok. 23% ogółu ludności i gmina wiejska Lipno z liczbą ludności 11 444 tj. 16,5%, w których łącznie zamieszkuje 39% ludności powiatu. Powiat Lipnowski, obejmujący powierzchnię 1015,6 km² i zamieszkiwany przez 68.067 mieszkańców (stan na 31.12.2016r.), położony jest w obrębie Pojezierza Dobrzyńskiego, w jego południowo - wschodniej części. Na linii Lipno - Dobrzyń nad Wisłą przebiega granica między platformą prekambryjską, a antyklinorium kujawsko - pomorskim. Budowa geologiczna tej strefy jest dość oryginalna i trudno w Polsce znaleźć podobną. Wyraża się ona przez sfałdowania i spękania warstw skalnych. Występują tu liczne pagórki, a także wały o różnej orientacji. Dominują płaskie i faliste wysoczyzny morenowe zbudowane na powierzchni z glin i piasków zwałowych. Najwyraźniej zarysowuje się pasmo wzniesień ciągnące się od okolic Grodzienia przez Chrostkowo w kierunku Rypina.

W powiecie istnieje 8 placówek (w tym 6 szkół: Zespół Szkół im. Romualda Traugutta w Lipnie, Zespół Szkół Technicznych im. Ziemi Dobrzyńskiej w Lipnie, Zespół Szkół Specjalnych im. J. Korczaka w Lipnie, Zespół Szkół im. Związku Młodzieży Wiejskiej w Dobrzyniu nad Wisłą, Zespół Szkół im. Waleriana Łukasińskiego w Skępem oraz Publiczna Szkoła Muzyczna I stopnia

w Lipnie), które są prowadzone przez Powiat Lipnowski. Różnorodność tych szkół oraz rozmieszczenie na terenie całego powiatu sprzyja rozwojowi szkolnictwa i chęci pogłębiania wiedzy. Szereg kursów dla osób chcących wzbogacić swoją wiedzę bądź zmienić kwalifikacje prowadzi Powiatowy Urząd Pracy. Działalność ochrony zdrowia w Powiecie Lipnowskim kształtowana jest przede wszystkim przez aktywność placówki Szpital Lipno Sp. z o. o., która swą działalność w zakresie: lecznictwa zamkniętego, ambulatoryjnej opieki specjalistycznej, stomatologii, lecznictwa psychiatrycznego, neurologii, ginekologii, rehabilitacji leczniczej w postaci stacjonarnej i ambulatoryjnej oraz opieki nad przewlekle chorymi w zakładach opiekuńczo – leczniczych obejmuje mieszkańców Powiatu Lipnowskiego oraz Gmin: Czernikowo z Powiatu Toruńskiego i Zbójno z Powiatu Golubsko – Dobrzyńskiego. Działalność gospodarcza i społeczna w dużej mierze jest uzależniona od transportu, który jest instrumentem wymiany dóbr i usług. Usługi świadczone przez transport muszą być wytworzone i świadczone tam, gdzie jest na nie zapotrzebowanie. Jednocześnie nie wolno zapominać o bezpieczeństwie ruchu pojazdów, ochronie środowiska oraz dostępności dla różnych podmiotów.

Sieć drogową Powiatu Lipnowskiego stanowią drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. W stolicy Powiatu, Lipnie krzyżują się trasy ruchu tranzytowego. Na osi zachód – wschód przebiega DK nr 10 Szczecin – Toruń – Płońsk (Warszawa) i północ – południe DK nr 67 Lipno – Włocławek stanowiąca łącznik z DK nr 1 Gdańsk – Toruń – Łódź – Cieszyn. DK nr 10 Szczecin – Toruń – Lipno – Sierpc przebiega przez miejscowości: Kikół, Lipno, Karnkowo, Skępe, Wólkę, gdzie miejscowość Skępe posiada obwodnicę. Łączna długość dróg krajowych na obszarze Powiatu wynosi 50km. Sieć dróg wojewódzkich tworzy dogodne połączenie komunikacyjne z sąsiednimi powiatami. Na terenie Powiatu jest 7 odcinków dróg wojewódzkich, z tego ze stolicy Powiatu wychodzą 3 drogi wojewódzkie: Rypin – Lipno, Lipno – Wielgie – Dyblin, Lipno – Płock. Łączna długość dróg wojewódzkich na terenie Powiatu wynosi 115km.

Drogi powiatowe w Powiecie Lipnowskim stanowią nieco ponad 22% wszystkich dróg (administruje nimi Zarząd Dróg Powiatowych w Lipnie). Z łącznej długości dróg powiatowych, tj. 358,17km nawierzchnię twardą posiada 324,34km (blisko 91%). Dróg gminnych i miejskich na terenie Powiatu jest 1238,84 km (~77%).

Na terenie Powiatu Lipnowskiego działa ponad 4,8 tys. podmiotów gospodarczych. Wśród wszystkich firm 95,8% to podmioty o wyłącznej lub przeważającej własności prywatnej. Sektor publiczny skupia 4,2% podmiotów. Na uwagę zasługuje fakt, iż firm z udziałem kapitału zagranicznego działa w Powiecie kilkanaście. W strukturze branżowej działających przedsiębiorstw zdecydowanie najliczniejszą grupę stanowią podmioty prowadzące działalność handlową oraz usługi. W Powiecie Lipnowskim ich udział wynosi prawie połowę.

Gmina Lipno to nowoczesna gmina, położona w centrum Polski o wyjątkowym kolorycie. Spotkacie tu Państwo przyjaznych, otwartych i uśmiechniętych ludzi, odnajdziecie niezwykle krajobrazy, zabytki wielowiekowej historii, z drugiej zaś strony odkryjecie dynamicznie rozwijające się miejscowości i miejsce wielu inwestycji. Do priorytetowych zadań, które postawiły przed sobą władze naszej gminy należą budowa kanalizacji oraz remont i budowa nowych dróg. Cieszę się jednak, że oprócz obowiązkowych zadań jakie należą do wójta, związanych np. z rozwojem i rozbudową infrastruktury na terenie naszej gminy, pomimo ogólnie trudnej sytuacji ekonomicznej w kraju, każdego roku udaję się zabezpieczyć środki na sport i kulturę, akcje związane z profilaktyką zdrowotną, pomoc najuboższym czy też wspieranie uzdolnionej młodzieży. Cieszy fakt, iż gmina systematycznie rozwija się o czym świadczyć może ciągle rosnąca liczba osób, która decyduje się zamieszkać na terenie Gminy Lipno oraz zadowoleni mieszkańcy.

Gmina Lipno zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie leszczyńskim i graniczy z gminami: Śmigiel, Osieczna, Świąciechowa, Włoszakowice i miastem Leszno. Jest to obszar o szczególnych walorach przyrodniczych oraz turystycznych. Tereny rolnicze zajmują 72% powierzchni obszaru, a lasy blisko 21% (szczegółowo struktura gruntów Gminy zostanie przedstawiona w kolejnych rozdziałach). Gmina zajmuje powierzchnię 103,43 km². Obszar ten zamieszkuje 7.352 osób (stan na koniec 2015 roku), gęstość zaludnienia wynosi 70,8 osób/km².

Gmina jest bardzo korzystnie usytuowana pod względem skomunikowania z innymi ośrodkami w województwie oraz w całym kraju. Bezpośrednio przez miejscowość Lipno poprowadzona jest droga krajowa nr 5 Poznań–Wrocław. Układ drogowy Gminy reprezentuje 3-stopniową strukturę: droga krajowa, drogi powiatowe oraz gminne. Układ sieci drogowej przedstawia poniższy rysunek, natomiast jej szczegółowego opisu dokonano w Podrozdziale 7.5. Drogownictwo.

Wartość rynkową nieruchomości jest rozumianą jako przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku za sprzedaż nieruchomości tego samego rodzaju określona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami o funkcji hotelowo restauracyjnej, hotelowej oraz ze względu na formę zabudowy (budynek wzorowany na pałac) również rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych pałacami. Rynek tego typu nieruchomości jest słabo rozwinięty nie tylko na terenie powiatu lipnowskiego ale również na terenie województwa kujawsko pomorskiego , gdzie w ciągu roku 2017- 2019 zanotowano tylko 4 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości o podobnej funkcji . W celu określenia przedziału cen rynkowych sprzedaży budynków z restauracją rozszerzono badanie rynku po teren całego kraju

Nieruchomości zabudowane budynkami hotelowymi z restauracją

Data transakcji	Województwo	Miasto/Gmina	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchni a działki	Pow użytko wa	Cena 1 mkw pu	Opis
2018-12-18	Kujawsko - Pomorskie	Lubraniec	1 000 000 zł	12 342	800,00	1 250,00 zł	zabudowana dwoma budynkami niemieszkalnymi, wykorzystywane jako dom weselny z częścią hotelową, murowane pod dachem krytym blachą trapezową o łącznej pow. użyt. ok 800m ² i budynek magazynowy, murowany pod dachem krytym blachodachówką o po. użyt. 20m ² , wybudowane w latach 80-tych xxw, modernizowane w 2009 roku, budynkiem magazynowym pod dachem krytym eternitem o pow. użytkowej ok 345 m ² wybudowany w latach 70-tych xxw, budynek magazynowy, murowany pod dachem krytym eternitem o pow. użyt. ok 380m ² , wybudowany w latach 70-tych rok zak. budowy: 2009, pow. zabudowy: 245, liczba kond.: 2 + inne niemieszkalne, rok zak. budowy: 2009,
2018-06-19	kujawsko-pomorskie	GRUDZIĄDZ	984 553 zł	4 086	743,00	1 325,10 zł	d zabudowane: budynek hotelowy o 3-kond., nadziemnych, podpiwniczony z wiatrolapem, podjazd dla niepełnosprawnych; pu. 743 m ² , wybudowany w 1953 r, pz. 321 m ² ; kondygnacyjny garaż, wybudowany w 1954 r
2018-04-27	Kujawsko-pomorskie	Białe Błota	1 000 000 zł	1 555	750,00	1 333,33 zł	Euro Hotel Restauracja murowany cześciowo dwukondygnacyjny budynek restauracyjno-hotelowy z poddaszem użytkowym, kryty blachodachówką wybudowany w 1999 r. , kuchnia recepcja , sala restauracyjna, 12 pokoi

2018-06-27	Małopolskie	Czorsztyn	5 400 000 zł	17 990	3 738,00	1 776,89 zł	budynek stacji trafo, murowany wybudowany technologią tradycyjną, kryty papą na lepiku, pow. zab 12,84m ² i kubaturze 113mkw budynek hotelu KINGA WELNESS wraz z karczmą, piętrowy, podpiwniczony, z użytkowym poddaszem, oprócz parametrów pow. całkowita 5067,34 m ² ; AN powołuje się na szczegóły budynku zawarte w operacie Rz. M. Mppz - 15.1UT
2018-01-24	małopolskie	Gdów	1 463 415 zł	7 761	2 008,24	2 082,01 zł	Na działce budynek konferencyjno-hotelowy o pow. użytkowej 2008,24m ² ; Pozwolenie na bud- 2009; Pozw. na użytkowanie- 2012r; Wjazd z dr wojewódzkiej, parking dla 56 samochodów, komunikacja wewnętrzna, szczelny zbiornik na ścieki snaitarne o pow. 36m ³ . Budynek restauracji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków
2017-12-28	małopolskie	Wieliczka	664 200 zł	2 717	325,00	2 043,69 zł	Działka zabudowana bud. murowanym, dwukond., o pow. zab. 213 m ² i pow. całkowitej 325 m ² , przeznaczonym pod pensjonat. Dane z EGİB: bud. hotelowy - pensjonat (murowany), 2 kond. nadziemne, brak kond. podziemnych, pow. zab. 214 m ² , rok zakończenia budowy 2005. lata 2000-2009
2019-05-07	Pomorskie	Stegna	900 000 zł	4 501	720,00	1 250,00 zł	Budynek zajazdu przydrożnego z miejscami noclegowymi o pow. około 720 m ² .
2019-04-04	śląskie	Ustroń	3 400 000 zł	5 384	1 614,00	2 106,57 zł	Na działkach nr 257/7 i nr 257/8 położony jest budynek restauracji "Parkowa" wraz z częścią hotelowo-biurową oraz baru "Pod Brzozą". Pozostała część nieruchomości jest niezabudowana, ogrodzona, Budynek restauracji ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków
2019-10-31	Wielkopolskie	Czerwonak	2 100 000 zł	3 787	720,00	2 916,67 zł	Budynek restauracyjny o pow. 274m ² oraz budynek hotelowy o pow. 446m ² (p.u. 395m ²).
2019-06-19	zachodniopomorskie	Mielno	2 400 000 zł	1 621	1 471,65	1 630,82 zł	Hotel Planeta *** Hotel & Restauracja część usługowa 946,36 m ² część mieszkalna 516,07 m ²
minimalna jednostkowa cena transakcyjna						1 250,00 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna						2 916,67 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna						1 771,51 zł	
Delta C						1 666,67 zł	

Nieruchomości zabudowane budynkami hotelowymi

Data transakcji	Województwo	Miasto/Gmina	Cena łączna działki i budnetto	Powierzchnia działki(e k)	Pow. użytkowa	Cena 1 mkw pu	Opis
2018-06-19	kujawsko-pomorskie	GRUDZIĄDZ	984 553 zł	4 086	743,00	1 325,10 zł	dz. 75/15 o pow. 1.611 m ² oraz dz. 14/38 o pow. 2.391 m ² zabudowane: budynek hotelowy o 3-kond., nadziemnych, podpiwniczony z wiatrołapem, podjazd dla niepełnosprawnych; pu. 743 m ² , wybudowany w 1953 r, pz. 321 m ² ; kondygnacyjny garaż, wybudowany w 1954 r
2018-07-31	Lubelskie	Jastków	1 100 000 zł	2 800	432,37	2 544,12 zł	Nieruchomość zabudowana - budynkiem usługowo-hotelowym - hotel "BELLIS" kat. ** (dwie gwiazdki). Budynek murowany, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony o pow. zab. 277 m ² , pow. użyt. 432,37 m ² , r.b. 2005. PZP - tereny mieszkalnictwa niskiego - MN.

2017-07-07	mazowieckie	Sochaczew	2 500 000 zł	13 100	1 316,80	1 898,54 zł	ZABUDOWANA: wybudowanym w 1997 roku bud.hotelowym hotel Sonata o pu390m2; wybud. W 2001 r. bud.hotelowym o pu 926,80m2; wybud. W 1997r. Bud.mieszkalnym o pu 163 m2; wybud.w 1997 r. bud.gospodarczym o pu 212 m2 w tym około 75 m2 pow.zaadaptowanego strychu na cele mieszkalne; wybud.w 2000r. bud.gospodarczym o pu 50 m2; wybud.w 1997r. bud.garażowym o pu 30 m2 ; BUDOWLAMI: nawierzchnie utwardzone pow. 1757 m2 wraz z przyłączami; oświetlenia terenu zewnętrznego, parkowego 37 ozdobnych i 4 reflektorach ; ogrodzeniem z ażurowych płyty betonowych długości ok 350 mb i wysokości 2 mb ; urządzoną zielenia o pow. ok 9288 m2
2017-11-21	warmińsko-mazurskie	Olsztyn	10 455 000 zł	39 415	7 646,40	1 367,31 zł	HOTEL MANOR Dz.43,45/5,45/2 = 39.415 m2 10.455.000,- Budynek główny z 1999r. o Pz=3186m2(3kond.) + budynki pomocnicze z 1999r. : o Pz.244(3kond) , Pz122(1k) i Pz58m2(1k)
2017-10-20	warmińsko-mazurskie	Miłomłyn	6 300 000 zł	41 072	4 058,80	1 552,18 zł	HOTEL MIŁOMŁYN Dz.3025/126,128-129,632/4,8-9,634/6-7 = 41.072 m2 6.300.000,- Zabudowana HOTELEM o standardzie 3* o pow. użytkowej 4058,80m2 , składający się z 54 pokoi gościnnych -110 miejsc noclegowych , 3 sale konferencyjne , restauracja , nowoczesne centrum medyczne , strefa aqua Mazuria , ogrodzony park – las sosnowy , trasy do uprawiania nornic walking , strefa Viral SPA Gospody z wyposażeniem o Pz=684m2 (2kond.) położona przy „starej” „7”
minimalna jednostkowa cena transakcyjna						1 325,10 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna						2 544,12 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna						1 737,45 zł	
Delta C						1 219,02 zł	

Nieruchomości zabudowane zespołami pałacowymi

Lp	Data transakcji	Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. użytkowa	Pow. gruntu (m2)	Cena 1 mkw pu (zł)	Cena nieruchomości (zł)
1	2018-03-30	wielkopolskie	poznański	Tarnowo Podgórne	Lusowo	1 122,00	10 500	2 317,29 zł	2 600 000 zł
2	2017-12-20	małopolskie	tarnowski	Zakliczyn	Stróże	1 188,00	47 170	2 104,38 zł	2 500 000 zł
3	2017-06-08	wielkopolskie	koniński	Ślesin	Biskupie	913	40 710	2 902,52 zł	2 650 000 zł
4	2016-04-29	mazowieckie	legionowski	Serock	Jadwisin	3 693,60	1 001 909	2 165,91 zł	8 000 000 zł
5	2016-01-21	małopolskie	nowotarski	Raba Wyżna	Sielawa	235	8 069	3 234,04 zł	760 000 zł
6	2016-06-13	lubuskie	świebodziński	Świebodzin	Lubinicko	1 142,80	131 157	1 789,25 zł	2 044 750 zł
7	2015-06-22	wielkopolskie	szamotulski	Obrzycko	Kobylniki	1 050,00	60 168	2 190,48 zł	2 300 000 zł
8	2015-05-06	śląskie	zawierciański	Szczekociny	Szczekociny	1 212,35	69 452	3 712,00 zł	4 500 010 zł
9	2015-04-14	wielkopolskie	gostyński	Borek	Karolew	948,8	69 471	2 703,79 zł	2 565 360 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 789,25 zł	
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								3 712,00 zł	
średnia jednostkowa cena transakcyjna								2 600,30 zł	
Delta C								1 922,75 zł	

Lp	Obraz	Opis pełny
1		Wzniesiony został na planie wydłużonego prostokąta jako budowla dwukondygnacyjna. Część centralna nakryta jest niskim dwuspadowym dachem. Gmach otrzymał formę neoromantyczną z elementami gotyku. Do korpusu od strony wschodniej przylega wieloboczna neogotycka wieża zwieńczona machikułami i blankowaniem. Przy wieży usytuowany jest parterowy aneks. Wysokie okna umieszczone w rozglifionych wnękach zamknięte łukiem Tudorów. Na przełomie XIX i XX wieku rodzina von Palm dobudowała do pałacu dwukondygnacyjne skrzydło mieszczące salę balową. Budynek otacza park, od strony południowej bezpośredni dostęp do Jeziora Lusowskiego.
2		Dwór Dunikowskich z XVIII-XIX w., gruntownie przebudowany ok. 1930 r. pseudobarokowy. Murowany, parterowy, podpiwniczony, na planie prostokąta, twutraktowy, z korytarzem między traktami. Od frontu sześciokolumnowy portyk, nad którym taras z kamienną balustradą. Środkowa część fasady podkreślona trójkątnym tympanonem. W użytkowym poddaszu facjata mieszkalna. Dach czterospadowy, łamany, kryty dachówką ceramiczną. Nieruchomość zabudowana dodatkowo budynkiem gospodarczym i oficyną. Wokół dworu park z 1 poł. XX w., krajobrazowy, o zatartej kompozycji przestrzennej, z podjazdem przed portykiem i stawem.
3		zespół pałacowy, nr rej.: 260/2 z 15.02.1984 Pałac z pocz. XX w. Dwór późnoklasycystyczny z elementami neobaroku. Budynek parterowy, nakryty dachem dwuspadowym, z centralnie umieszczonym, nieznacznym, piętrowym ryzalitem. Wejście osłania skromny portyk kolumnowy, nad którym znajduje się niewielki, półokrągły balkon akcentowany dużym, półkolistym oknem. Zarówno ryzalit, jak i cały budynek obiega balustrada na wysokości dachu, ozdobiona wazonami. Elewacje zdobi ponadto skromny detal architektoniczny. Układ wnętrz dwutraktowy. Park krajobrazowy z 2. poł. XIX w. o pow. około 4,5 ha.
4		Pałac Radziwiłłów - Zespół pałacowo-parkowy w Jadwisinie pochodzi z końca XIX wieku, otoczony jest parkiem (rezerwat przyrody). Stanowi pozostałość puszczy serockiej. Neoklasycystyczny pałac zbudowano w latach 1896-1898 dla Radziwiłłów, Macieja i Jadwigi z Krasińskich. Został odtworzony z zachowaniem części o charakterze barokowym oraz angielskim. Od 2009 r. w pałacu znajdował się Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, udostępniony w części turystom jako baza noclegowa.
5		Zabytkowy zespół dworsko-parkowy z XVIII w, złożony z murowanego dworu o pow. użyt. 235 m2 krytego gontem drewnianym (9 izb) oraz murowany spichlerz. Na działce są także zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Budynki pozostają w dostatecznym stanie technicznym (od 10 lat nie są użytkowane). Nieruchomość wpisana do rejestru zabytków

6		Pałac z zabudową folwarczną wpisany do rej. zabytków. Założenie dworsko-parkowe składa się z dworu zbudowanego ok. 1800 r., dobudowanego w 1886 r. pałacu w neorenesansowym stylu oraz parku. Klasycystyczny dwór zbudowano na rzucie prostokąta, przylegający do niego pałac wyróżnia się dwiema wieżami zwieńczonymi cebulastymi hełmami oraz bogato zdobionymi elewacjami. We wnętrzach zachowało się sporo elementów dawnego wykończenia
7		Pałac o charakterze neorenesansowym, zbudowany w latach 1886-1887 dla Tadeusza Twardowskiego przez architekta Zygmunta Gorgolewskiego. Pałac piętrowy, murowany. Elewacje wykonano w surowej cegle z obramieniami z tynku i piaskowca. Sylwetka dachu urozmaicona dużą ilością ozdobnych wieżyczek i sterczyn. Park ze stawem z wyspą. W 1990 roku budynek został całkowicie odnowiony, obecnie - hotel.
8		Kompleks pałacowy położony w południowo-wschodniej części miasta, przy ul. Senatorskiej wniesiony został w stylu wczesnoklasycystycznym (barkowo-klasycystycznym) około 1770r. przez architekta Ferdynanda Naxa dla Franciszka i Urszuli z Morsztynów Dembińskiej. Pałac składa się z głównego korpusu oraz dwóch ćwierćkolistych arkadowych galerii łączących z nim dwie symetrycznie rozstawione oficyny z lat 70-tych XVIII. Ponadto w założeniu pałacowym w 1 poł. XIX w. wzniesiono dodatkowo dwa pawilony po obu stronach zach. końca wydłużonej elipsy obszernego dziedzińca. Budynek pałacu jest murowany z cegły na rzucie prostokąta z ryzalitami pośrodku obu fasad, powierzchnia użytkowa pałacu to 1212,35 m ² , kubatura 7500m ³ , powierzchnia użytkowa pozostałych zabudowań założenia pałacowego to 1993,31m ² , ponadto w obrębie nieruchomości znajdują się zabudowania gospodarcze. Instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, grzewcza, odgromowa i telefoniczna wymagają odtworzenia. Obiekt wymaga remontu i modernizacji, a także przeprowadzenia prac mających zapobiec destrukcji obiektu – każdorazowo w zgodzenie z zaleceniami wojewódzkiego konserwatora zabytków.
9		Pałac późnoklasycystyczny z poł. XIX w. Budynek podpiwniczony, piętrowy, dziewięcioosiowy, ze znacznym ryzalitem w fasadzie zwieńczonym trójkątnym frontonem i poprzedzonym wysokimi schodami. Elewacje zdobione licznymi podziałami, gzymsami i boniowaniem.

Kolorem zielonym zaznaczono transakcje z województwa kujawsko pomorskiego

Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków o funkcji restauracyjno hotelowej na terenie Polski kształtują się tu na poziomie **od 1250 do 2900 zł/m²**. Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży budynków o funkcji hotelowej na terenie Polski kształtują się tu na poziomie **od 1300 do 2500 zł/m²**. Rozpiętość cenowa transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych zespołami pałacowymi na terenie Polski kształtują się tu na poziomie **od 1790 do 3700 zł/m²**.

Baza cen transakcyjnych

Data transakcji	Województwo	Miasto/Gmina	Ulica	Nr działki(ek)	Cena łączna działki i budnetto	Powierzchnia działki(ek)	Pow. użytkowa	Cena 1 mkw pu
2018-12-18	Kujawsko - Pomorskie	Lubraniec	Słowackiego 26	695/4, 695/5, 695/6	1 000 000 zł	12 342	800,00	1 250,00 zł
2018-06-19	kujawsko-pomorskie	GRUDZIĄDZ	LEGIONÓW 53	75/15, 1/4, 14/38	984 553 zł	4 086	743,00	1 325,10 zł
2018-04-27	Kujawsko-pomorskie	Białe Błota	Szubińska 93	115/17	1 000 000 zł	1 555	750,00	1 333,33 zł
2018-06-27	Małopolskie	Czorsztyn	Zamkowa 6	149/3, 149/4	5 400 000 zł	17 990	3 738,00	1 776,89 zł
2018-01-24	małopolskie	Gdów	Brak	999/3	1 463 415 zł	7 761	2 008,24	2 082,01 zł
2017-12-28	małopolskie	Wieliczka	Czarnochowska 30	1715	664 200 zł	2 717	325,00	2 043,69 zł
2019-05-07	Pomorskie	Stegna	Nieznana	40/5	900 000 zł	4 501	720,00	1 250,00 zł
2019-04-04	śląskie	Ustroń	Hutnicza	257/7, 257/8, 218/2, 218/4, 5029/1, 217/5	3 400 000 zł	5 384	1 614,00	2 106,57 zł
2019-10-31	Wielkopolskie	Czerwonak	Poznańska	258/7, 258/8	2 100 000 zł	3 787	720,00	2 916,67 zł
2019-06-19	zachodniopomorskie	Mielno	Wojska Polskiego 4	54/20, 54/21	2 400 000 zł	1 621	1 471,65	1 630,82 zł
2018-06-19	kujawsko-pomorskie	GRUDZIĄDZ	LEGIONÓW 53	75/15, 1/4, 14/38	984 553 zł	4 086	743,00	1 325,10 zł
2018-07-31	Lubelskie	Jastków	Dębówka Kol. 28B	94	1 100 000 zł	2 800	432,37	2 544,12 zł
2017-07-07	mazowieckie	Sochaczew	brak	50/1,49/1	2 500 000 zł	13 100	1 316,80	1 898,54 zł
2017-11-21	warmińsko-mazurskie	Olsztyn	Kanarkowa 47	43, 45/5, 45/2	10 455 000 zł	39 415	7 646,40	1 367,31 zł
2017-10-20	warmińsko-mazurskie	Miłomłyn	Ostródzka 2B	3025/126, 128- 129,632/4 ,8- 9,634/6-7	6 300 000 zł	41 072	4 058,80	1 552,18 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 250,00 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								2 916,67 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna								1 760,16 zł
Delta C								1 666,67 zł

Do dalszych wyliczeń przyjęto transakcje zaznaczone na zielono

Ceny osiągnięte w trakcie negocjacji mogą jednak odbiegać od średniej ceny uzyskiwanej na rynku, można więc mówić o pewnej niestabilności rynku nieruchomości tego typu. Analiza aktów notarialnych przeprowadzona na szerokim rynku ogólnopolskim upoważnia do stwierdzenia, że ceny jednostkowe i popyt wykazują tendencję spadkową w przypadku położenia nieruchomości w odległości od miast (im mniejsze miasto tym niższe ceny) i ciągów komunikacyjnych (im niższy statut drogi dojazdowej tym niższe ceny jednostkowe). Największy jednak wpływ na ceny tego

typu nieruchomości ma stan techniczny zabudowy, lokalizacja, powierzchnia użytkowa i powierzchnia działki. W wyniku szczegółowej analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, w tym wywiadów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami w zakresie preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy rynkowe:

- a) lokalizacja
- b) powierzchnia użytkowa budynku
- c) sposób użytkowania
- d) powierzchnia działki
- e) infrastruktura dodatkowa.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

8.1. Analiza transakcji porównawczych.

W celu określenia wartości nieruchomości zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości. Za jednostkę porównawczą do analiz przyjęto cenę 1 m² powierzchni użytkowej zabudowy, gdyż ona decyduje o wartości całej nieruchomości. Do przeprowadzenia analiz przyjęto nieruchomości o podobnych walorach i ekspozycji.

Zestawienie wyselekcjonowanych transakcji

Data transakcji	Województwo	Miasto/Gmina	Ulica	Nr działki(ek)	Cena łączna działki i bud netto	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu
2018-06-27	Małopolskie	Czorsztyn	Zamkowa 6	149/3, 149/4	5 400 000 zł	17 990	3 738,00	1 776,89 zł
2018-01-24	małopolskie	Gdów	Brak	999/3	1 463 415 zł	7 761	2 008,24	2 082,01 zł
2017-07-07	mazowieckie	Sochaczew	brak	50/1,49/1	2 500 000 zł	13 100	1 316,80	1 898,54 zł
minimalna jednostkowa cena transakcyjna								1 776,89 zł
maksymalna jednostkowa cena transakcyjna								2 082,01 zł
średnia jednostkowa cena transakcyjna								1 919,15 zł
Delta C z całej bazy								1 666,67 zł

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej zabudowy na analizowanym rynku zawiera się pomiędzy ceną minimalną (1 250 zł/m² p. u.) i ceną maksymalną (2 916,67 zł/ m² p.u.).

$$\text{Delta C } (\Delta C) = C_{\max} - C_{\min} = 2\,916,67 \text{ zł/m}^2 - 1\,250,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,666,67 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęte wagi poszczególnych cech rynkowych oraz zakresy kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.u.]
1	lokalizacja	25	416,67 zł
2	sposób użytkowania	30	500,00 zł
3	powierzchnia działki	20	333,33 zł
4	powierzchnia użytkowa	15	250,00 zł
5	infrastruktura dodatkowa	10	166,67 zł
razem		100	1 666,67 zł

Charakterystyka rynku i nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Dla scharakteryzowania rynku przyjęto następującą klasyfikację cech rynkowych :

- **lokalizacja:** słaba, dobra, bardzo dobra (kryterium stanowi położenie w okolicy miasta, im większy ośrodek miejski tym wyższa cena),
- **sposób użytkowania:**
 - Centrum konferencyjne Hotel restauracja Bdb,
 - Hotel restauracja db
 - Hotel mieszkaniowe i gospodarcze słaby
- **powierzchnia użytkowa :** mała do 1000 m², średnia 1000-2000 m² duża ponad 2000 m²
- **powierzchnia działki:** mała do 10000 m², średnia 10000-20000 m² duża ponad 20000 m²
- **infrastruktura dodatkowa:** słaba- brak zagospodarowania działki i budowli towarzyszących o charakterze rekreacyjnym, dobra- działka zagospodarowana brak budowli towarzyszących o charakterze rekreacyjnym, bardzo dobra- działka zagospodarowana z budowlami towarzyszącymi o charakterze rekreacyjnym .

8.2. Porównanie nieruchomości parami.

Lp.	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Data transakcji			20.09.2020	27.06.2018		24.01.2018		07.07.2017	
2	Cena transakcyjna [zł/m ²]				1 777 zł		2 082 zł		1 899 zł	
3	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]			574,92	3738,00		2008,24		1316,80	
4	Powierzchnia działki [m ²]			29233	17990		7761		13100	
5	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]	Opis	Poprawka [zł/m ²]
6	lokalizacja	25	416,67 zł	db	bdb	-208,33	db	0,00	db	0,00
7	sposób użytkowania	30	500,00 zł	db	db	0,00	db	-250,00	słaby	250,00
8	powierzchnia działki	20	333,33 zł	duża	średnia	166,67	mała	333,33	średnia	166,67
9	powierzchnia użytkowa	15	250,00 zł	mała	duża	250,00	duża	250,00	średnia	125,00
10	infrastruktura dodatkowa	10	166,67 zł	bdb	db	83,33	db	83,33	db	83,33
12	Suma poprawek	100	1 666,67 zł			291,67		416,67		625,00
13	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				2068,56		2498,68		2523,54	
14	Suma wartości bezwzględnych poprawek				541,67		583,33		458,33	
16	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				2363,59					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (Wn) obliczono stosując następującą formułę:

$$Wn = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku wraz z działką gruntu

C – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej (z tabeli).

$$Wn = 574,92 \text{ m}^2 \times 2363,59 \text{ zł/m}^2 = 1\,358\,875,16 \text{ zł} \text{ przyjęto } 1\,358\,900 \text{ zł}$$

8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.

Określenie wartości nieruchomości przy sprzedaży szybkiej (wymuszonej)

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży wymuszonej największy wpływ ma czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży wymuszonej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 3 – 5 miesięcy. Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej.

Sektor rynku nieruchomości w którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest sektorem średnio dynamicznej sprzedaży co znaczy, że czas niezbędny do zbycia nieruchomości jest dość długi.

Przy określeniu wartości przy szybkiej sprzedaży zastosowano następujące wskaźniki:

T – współczynnik spadku wartości spowodowany skróceniem czasu ekspozycji

T = 0,7-0,9 – czas ekspozycji krótki i bardzo krótki

T = 1,0 – czas ekspozycji typowy dla danego rodzaju nieruchomości

T = 1,1 – czas ekspozycji wydłużony przy zwiększonych nakładach na promocję nieruchomości

K – współczynnik spadku wartości związany z rodzajem nieruchomości:

K = 0,7 – nieruchomości tereny przemysłowe i składowe

K = 0,8 – nieruchomości komercyjne

K = 0,9 – nieruchomości rolne

K = 1,0 – nieruchomości mieszkaniowe,

Wartość wymuszonej sprzedaży określono ze wzoru:

$$W_{WS} = W_R \times T \times K$$

$$W_{WS} = 1\,358\,900 \text{ zł} \times 0,8 \times 0,8 = 869\,696 \text{ zł} \approx 869\,700 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że na wartość sprzedaży likwidacyjnej największy wpływ ma również czas ekspozycji nieruchomości na rynku. W przypadku sprzedaży likwidacyjnej czas ekspozycji ograniczony jest do minimum i wynosi 1 - 3 miesięcy. Ponadto ekspozycja taka jest niepełna i ograniczona. Z uwagi na ten fakt osiągnięta przy takiej sprzedaży wartość będzie znacząco niższa od wartości rynkowej i waha się w przedziale około 40-50% wartości rynkowej. Przy określeniu poziomu wartości przy sprzedaży likwidacyjnej przyjęto współczynnik 0,5

$$W_{LS} = 1\,358\,900 \text{ zł} \times 0,5 = 679\,450 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **38/7** o powierzchni: **2,9233 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00033189/4** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

1 358 900 zł

słownie: milion trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset złotych

W trybie sprzedaży wymuszonej

869 700 zł

słownie: osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

679 450 zł

słownie: sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach rynkowych. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość. Określona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości oscyluje w średnich granicach wartości rynkowych. Wartość ta może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na rynku nieruchomości.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
3. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom (w tym o podatek VAT), jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

11. Załączniki.

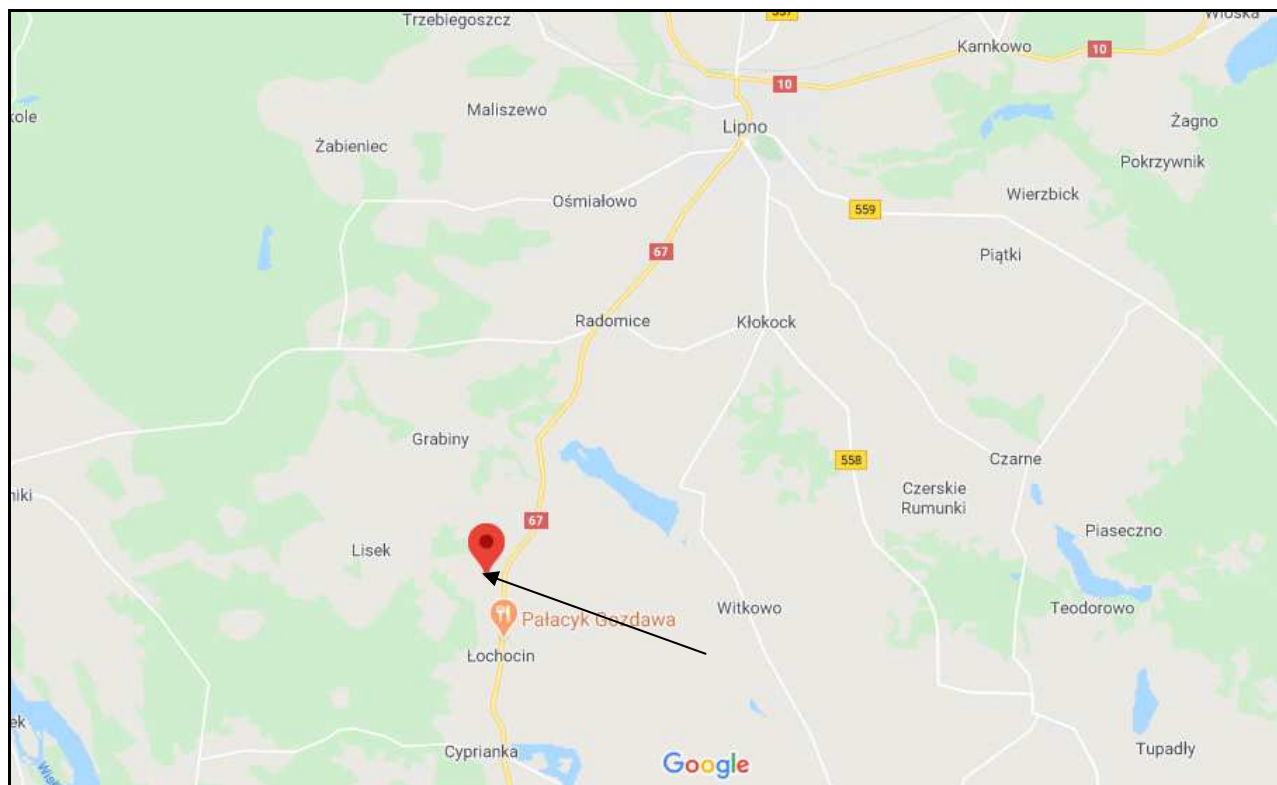
1. Wypis z ewidencji gruntów,
2. Mapa z ewidencji gruntów,
3. Mapa lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Operat zawiera 65 ponumerowanych stron.

Operat szacunkowy sporządził:
mgr inż. Jarosław Jewiak

(data, pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

MAPA LOKALIZACYJNA



Zestawienie obciążonych składników majątkowych, nieruchomości gruntowej zabudowanej Syndyka Masy Upadłości Jana Klimeckiego zamieszkałego we Włocławku 87-810, ul. Śłodkowskiej 8

Zgodnie z - Art. 319. Ust. 4. Prawo upadłościowe

„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”

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr **38/7** o powierzchni: **2,9233 ha**, zlokalizowana jest w miejscowości Popowo, obręb 0028 Popowo, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00033189/4** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie. Wyżej wyceniana nieruchomość obciążona jest hipotekami. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Syndyka masy upadłości Bartosz Grenda wyżej wymienione nieruchomości poza hipotekami nie są obciążone innego rodzajem prawami.

Zgodnie z art. 317 ust. 2 Prawa upadłego

„(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 „,

W związku z powyższym należy stwierdzić, że żadne hipotek, którymi obciążone są składniki przedsiębiorstwa, nie pozostają w mocy po sprzedaży.

Zestawienie obciążonej nieruchomości

W poniżej tabeli dokonano zastawienia praw (hipotek) obciążających wycenianą nieruchomość. W tabeli podano jej wartość, wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości nieruchomości.

L.P	Nieruchomość objęta księgą wieczystą	Wartość nieruchomości	Udział % składnika	Wartość hipoteki	Wierzyciel hipoteczny	Uwagi
1	WL1L/00033189/4	1 358 900 zł	15,80 %	1 400 000,00 zł	KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU	
				1 000 000,00 zł	KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU	
				800 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
				600 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
				400 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
				3 800 000,00 zł	SGB - BANK S.A. ODDZIAŁ FINANSOWE-CENTRUM BIZNESU, POZNAŃ, 00484824700000	
				600 000,00 zł	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1021966704

1 Okres ubezpieczenia: od 03.08.2020 r. do 02.08.2021 r.

2 Ubezpieczający: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON

Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL

Telefon: +48566611871

REGON: 870613341

3 Ubezpieczony: JAROSŁAW JEWIAK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON

Adres siedziby: ODRODZENIA 3 m. 13, 87-100 TORUŃ
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL

Telefon: +48566611871

REGON: 870613341

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
100 000 EUR	100 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 391,48 PLN

5		Jednorazowo
	Kwota w PLN	391,48
	Termin płatności	14.08.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

69 1240 6960 3014 0110 1032 8329
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021966704

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego

otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

4. ☒ * 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 posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

5. ☒ * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe TVR).

6. ☒ * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

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

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 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, Allor 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.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 56, 00-676 Warszawa.

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/BE20

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 całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DŚPOCZA/19G12_01/20200731.1358/proddppu05-159138437.3/FILE/pc:100000282339247

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

JAROSŁAW JEVIK BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI BON
E-mail: BIURO@BONTORUN.COM.PL
Telefon: +48566611871

Data zawarcia umowy: 31.07.2020 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

JAROSŁAW JEVIK BIURO OBSŁUGI
NIERUCHOMOŚCI BON
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

AGENT UBEZPIECZANIA
PZU SA w Toruniu
Andrzej Kumiński
tel. 602 93 80
kom. 602 354 867

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

DSP/P/1021966704/5648/pc:100000282339247/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

STAROSTA LIPNOWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GG.6621.1086.2020

Województwo : kujawsko-pomorskie

Powiat : lipnowski

Jednostka ewidencyjna : 040806_2 LIPNO

Obręb : 0028 POPOWO

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-05-18

Jednostka rejestrowa : G.201

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JAN JERZY KLIMECKI Rodzice: WALDEMAR, JADWIGA SŁODOWSKA 8; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
38/7		POPOWO	inne tereny zabudowane	Bi	0.0399	2.9233	WL1L/00033189/4
			grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.2658		
			nieużytki	N	0.1032		
			pastwiska trwałe	PsV	0.0320		
			pastwiska trwałe	PsVI	0.2261		
			grunty orne	RIVb	0.1896		
			grunty orne	RV	1.3882		
			grunty orne	RVI	0.6785		
Id działki: 040806_2.0028.38/7 Wartość gruntów:							

Strona: 1

Razem powierzchnia działek : 2.9233 ha

Słownie : dwa ha. dziewięć tysięcy dwieście trzydzieści trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-05-18

Sporządził : Barbara Walewska

Z up. STAROSTY
2020-05-18
Jadwiga Uziarska
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 2

