



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 Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, powiat lipnowski, woj. kujawsko – pomorskie

(działka nr 5/1 w Kw nr WL1L/00034916/7)



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 5/1 o powierzchni: 3,5719 ha . Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr WL1L/00034916/7 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie.		
Rodzaj nieruchomości		Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej	
Opis nieruchomości	Przedmiotowa działka gruntu o nr 5/1 o powierzchni 3,5719 ha jest zabudowana budynkiem usługowo – pensjonatowym z częścią gastronomiczną o powierzchni użytkowej 1 749,40 m² . Kształt działki korzystny zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynku znajdują się utwardzenia gruntu – podłoże utwardzone tłuczniem oraz ścieżki pieszkie z kostki kamiennej. Na terenie działki nr 5/1 urządzona jest zieleń ozdobna, plac zabaw dla dzieci, a w centralnej części działki znajdują się zbiornik wodny – staw. 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 przez działkę sąsiadującą nr 38/7 – droga wewnętrzna nieutwardzona. W budynku są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni olejowej. 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		3 916 200 zł <i>słownie: trzy miliony dziewięćset szesnaście tysięcy dwieście złotych</i>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego		20 września 2020 r.	
Opracował: mgr inż. Jarosław Jewiak (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)			

SPIS TREŚCI

<i>1. Przedmiot i zakres wyceny.</i>	<i>4</i>
<i>2. Cel wyceny.</i>	<i>4</i>
<i>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.</i>	<i>4</i>
3.1. Podstawy formalne.	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.	4
3.3. Podstawy metodologiczne.	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.	5
<i>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.</i>	<i>5</i>
<i>5. Opis i określenie stanu nieruchomości.</i>	<i>5</i>
5.1. Stan prawny.	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.	11
5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.	11
5.4. Opis nieruchomości.	12
<i>6. Przedstawienie sposobu wyceny.</i>	<i>44</i>
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.	44
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	44
<i>7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.</i>	<i>45</i>
<i>8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.</i>	<i>54</i>
8.1. Analiza transakcji porównawczych.	54
8.2. Porównanie nieruchomości parami.	55
8.3. Obliczenie wartości rynkowej.	56
8.4. Obliczenie wartości sprzedaży wymuszonej i likwidacyjnej.	56
<i>9. Wynik końcowy wyceny.</i>	<i>57</i>
<i>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.</i>	<i>57</i>
<i>11. Załączniki.</i>	<i>58</i>

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **5/1** o powierzchni: **3,5719 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00034916/7** 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/00034916/7.
- 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/00034916/7** 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			1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		5/1	1, 25
Identyfikator działki		040806_2.0021.5/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0021, ŁOCHOCIN	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 KUJAWSKO-POMORSKIE, LIPNOWSKI, LIPNO, ŁOCHOCIN
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00016524 /	
			Nr

					podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			3,5719 HA		25
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
Spis praw związanych z własnością					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer prawa			1		2
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ		
Treść prawa			KAŻDOCZESNYM WŁAŚCICIELOM DZIAŁKI NR 5/1 PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 5/2 W PASIE DROGI O SZEROKOŚCI 5 METRÓW OD NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DO DROGI PUBLICZNEJ - ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 10 UMOWY.		
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 / 825 / 20 / 2 - 2020-06-26, 11:41:57 - INNY WPIS W DZIALE III				
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			1		26
Rodzaj wpisu			INNY WPIS		
Treść wpisu			WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ WIERZycIELA KUJAWSKO DOBRZYŃSKIEGO BANKU SPÓŁDZIELCZEGO WE WŁOCŁAWKU 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, WŁOCŁAWEK, 000495065		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			2		27
Rodzaj wpisu			INNY WPIS		
Treść wpisu			DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY WE WŁOCŁAWKU 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 DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCŁAWEK, 000495065		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			3		28
Rodzaj wpisu			INNY WPIS		

Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY WE WŁOCŁAWKU W SPRAWIE KM 1334/17 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, WŁOCŁAWEK, 000495065	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		29
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ 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 (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KUJAWSKO DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WŁOCŁAWEK, 000495065	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		33
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL ANDRZEJ KRZESIAK W SPRAWIE 813/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO W LIPNIE	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	ANDRZEJ KRZESIAK	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6		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 W LIPNIE	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JÓZEF PODEMSKI , 59043013777	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7		35
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu		DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL GRZEGORZ SUSKI W SPRAWIE KM 815/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LIPNIE	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	GRZEGORZ SUSKI , 68051502391	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	8		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	

PESEL)		1.		
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9		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. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		10		38
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O USTANOWIENIU ZAKAZU 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 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	/ 00033189 /	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI 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	/ 00033189 /	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI 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 / 00033189 / 4		
		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 (SZEŚCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	SPLATA 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 / 00035256 / 9		
		Nr hipoteki	5		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0		
		Nr hipoteki	5		
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037092 / 5		
		Nr hipoteki	3		
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00036679 / 7		
		Nr hipoteki	1		
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033189 / 4		
		Nr hipoteki	5		
	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	SPLATA KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD PRZETERMINOWANYCH NALEŻNOŚCI, PROWIZJI I OPŁAT OD TEJ WIERZYTELNOŚCI ORAZ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, UMOWA KREDYTU NR 40/RB/2012 Z DNIA 2012-10-19	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033189 / 4		

		Nr hipoteki	6	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0	
		Nr hipoteki	6	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00035256 / 9	
		Nr hipoteki	6	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRYŃSKI 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 / 00035256 / 9	
		Nr hipoteki	7	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037092 / 5	
		Nr hipoteki	4	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00036679 / 7	
		Nr hipoteki	2	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033938 / 0	
		Nr hipoteki	7	
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00033189 / 4	
		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, POZNAŃ, 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 / 00033189 / 4	
		Nr hipoteki	8	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00037092 / 5	
		Nr hipoteki	5	

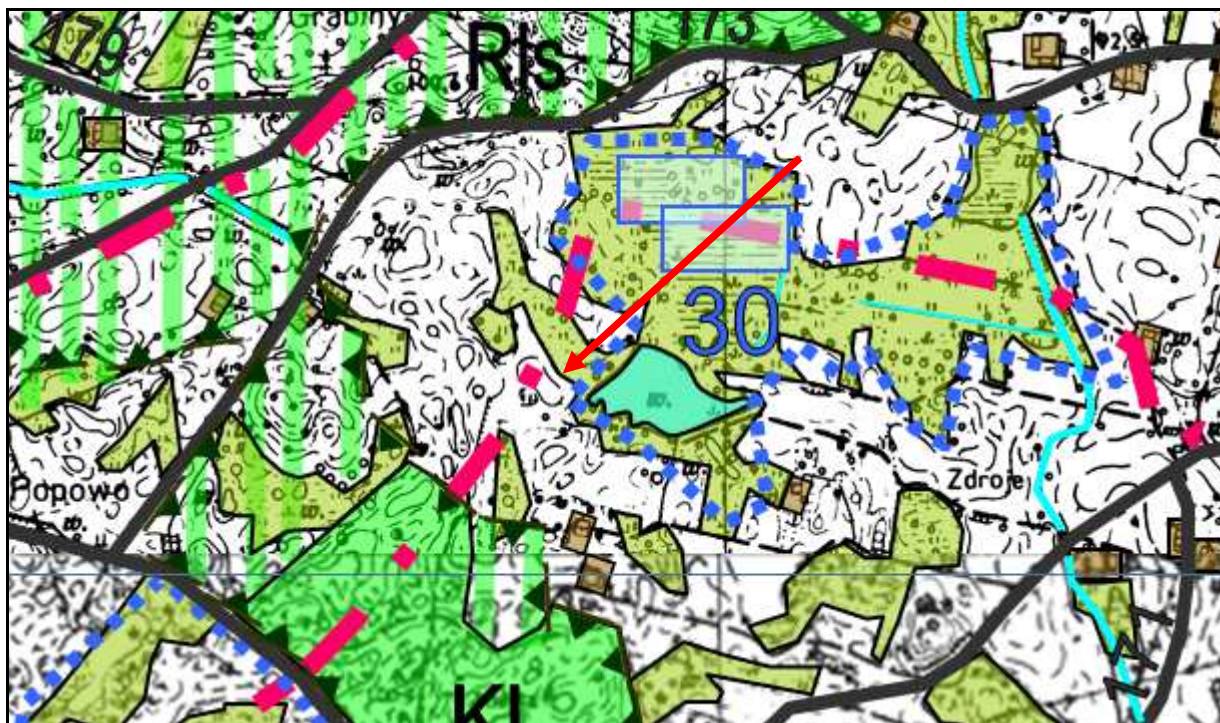
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WL1L / 00036679 / 7	
		Nr hipoteki	3	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	KUJAWSKO-DOBRZYŃSKI BANK SPÓŁDZIELCZY I ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 00049506500000	
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			31493,26 (TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT TRZY 26/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ZALEGŁOŚCI PODATKOWYCH Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I ROLNEGO WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA LIPNO, LIPNO, 910866554	

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.

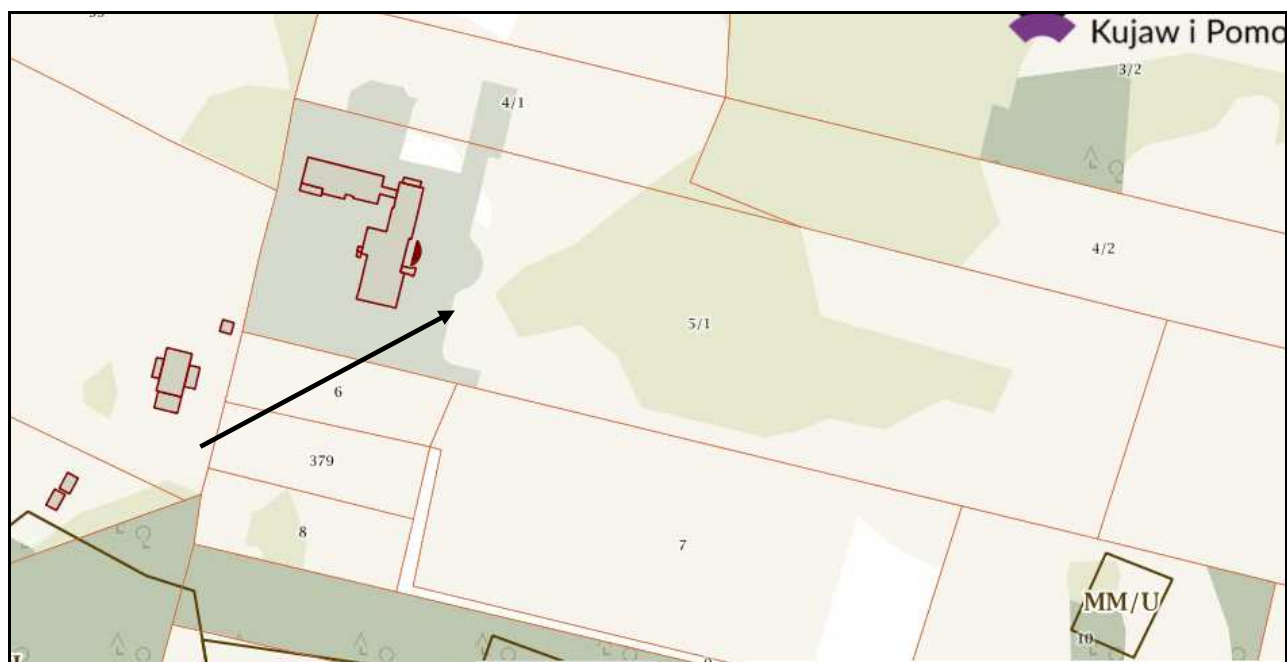
Jednostka ewidencyjna	040806_2 Lipno
Obręb ewidencyjny	Łochocin 0021
Nr działki	5/1
Powierzchnia gruntu łączna [ha]	3,5719
Rodzaj użytku	Bi – 0,8092, N – 1,1288, ŁVI – 0,0344, PsV – 0,6919, RIVa – 0,2858, RV – 0,3073, RVI – 0,3145
Jednostka Rejestrowa	G.271
Księga wieczysta	WL1L/00034916/7

5.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne.

Dla wycenianej nieruchomości (działka nr 5/1 – obręb Łochocin, 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 wód otwartych, rowów i cieków.



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



Widok z satelity na działkę nr 5/1

5.4. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin w obrębie ewidencyjnym Łochocin 0021, gmina Lipno, powiat lipnowski. Działka nr 5/1 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 zabudową jednorodzinną i zabudową 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, a bezpośredni przez działki sąsiadujące – brak

bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – działka nr 38/7. Lokalizacja i dostępność komunikacyjna dobra.

Opis działki gruntu:

Przedmiotowa działka gruntu o nr **5/1** o powierzchni **3,5719 ha** jest zabudowana budynkiem usługowo – pensjonatowym z częścią – gastronomiczną o powierzchni użytkowej **1 749,40 m²**. Kształt działki korzystny zbliżony do prostokąta, nieutrudniający zagospodarowania. Wokół budynku znajdują się utwardzenia gruntu – podłoże utwardzone tłuczniem oraz ścieżki piesze z kostki kamiennej. Na terenie działki nr 5/1 urządzona jest zieleń ozdobna, plac zabaw dla dzieci, a w centralnej części działki znajduje się zbiornik wodny – staw. Całość tworzy zwartą i w pełni użytkową kompozycję. Pozostała część działki jest niezabudowana porośnięta roślinnością niską oraz częściowo zabagniona. Teren działki na dzień wyceny jest w obrębie zabudowy jest użytkowany i zagospodarowany. Urządzona jest droga wewnętrzna oraz parkingi dla samochodów. Dojazd do nieruchomości bezpośredni przez działkę sąsiadującą nr 38/7 – droga wewnętrzna nieutwardzona. W budynku są następujące instalacje: energia elektryczna, wodna i kanalizacyjna, oświetlenie, alarmowa, ogrzewanie z kotłowni olejowej. Według zapisów Studium działka położona na terenach rolnych, pastwisk oraz wód otwartych, rowów i cieków. Dostęp do działki na dzień wyceny możliwy bezpośrednio poprzez działki sąsiadujące. Lokalizacja dobra, dostępność komunikacyjna średnia.



Widok satelitarny na działkę nr 5/1

Zdjęcia ogólne nieruchomości



Widok ogólny na budynek – „Zajazd Jan”



Widok ogólny na budynek – „Zajazd Jan”



Widok na zieleni ozdobną oraz na utwardzenia wokół budynku



Widok na zieleni ozdobną oraz na utwardzenia wokół budynku – drogi wewnętrzne



Widok ogólny na budynek – „Zajazd Jan”



Widok ogólny na budynek – „Zajazd Jan”



Widok ogólny na budynek – „Zajazd Jan”



Widok ogólny na budynek – „Zajazd Jan”



Plac zabaw dla dzieci



Plac zabaw dla dzieci



Plac zabaw dla dzieci



Widok ogólny na zbiornik wodny – staw



Widok ogólny na zbiornik wodny – staw



Widok ogólny na zbiornik wodny – staw



Widok ogólny na zbiornik wodny – staw



Widok ogólny na zbiornik wodny – staw

Opis zabudowań

Budynek usługowo – pensjonatowy z częścią gastronomiczną

Dane techniczne

Pow. zabudowy – 1 077,20 m²

Pow. całkowita – 2 145,00 m²

Pow. użytkowa – 1 749,40 m²

Kubatura – 5 364,10 m³

Zestawianie powierzchni użytkowej budynku, zostało ustalone na podstawie dokumentów – Projekt Budowlany budynku pensjonatowego Cykada i jego kolejnych rozbudów. 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 pensjonatowego, którą wykorzystano do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości. Powierzania 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 pensjonatowego Cykada. 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 Pensjonatowego Cykada i jego rozbudów.

Zestawienie Powierzchni		
Piwnica		
L.P.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1	Segment I	145,60 m ²
2	Segment II	148,20 m ²
3	Segment III	89,70 m ²
4	Segment IV	88,80 m ²
5	Segment V	24,80 m ²
6	Segment VI	101,90 m ²
7	Segment VII	35,80 m ²
RAZEM		634,80 m ²
Parter		
1	Segment I , II, III	395,30 m ²
2	Segment IV	89,30 m ²
3	Segment V	10,90 m ²
4	Segment VI	101,70 m ²
5	Segment VII	212,00 m ²
RAZEM		809,20 m ²
Poddasze		
1	Segment II, III	214,90 m ²
2	Segment IV	90,50 m ²
RAZEM		305,40 m ²
Łączna powierzchnia użytkowa		1749,40 m ²

Budynek Pensjonatowy Cykada - Segmenty I, II, III

OGÓLNA KONCEPCJA TECHNOLOGICZNA

Projektuje się budynek w technologii tradycyjnej ze stropami wylewanymi na mokro na miejscu budowy. Podpiwniczenie – częściowe. Ilość kondygnacji nadziemnych -1 + poddasze użytkowe. Dach drewniany dwuspadowy o kącie nachylenia 30 i 35 stopni. Układ ścian nośnych - mieszany

Fundamenty

Projektuje się ławy żelbetowe wylewane na mokro na placu budowy z betonu B20. Fundamenty obliczono na maksymalny opór graniczny $q_{fn}=205\text{kPa}$, tj. maksymalne jednostkowe naciski na grunt nie mogą przekroczyć $q_{rs}=205\times 0,9\times 0,9=166\text{ kPa}$. Przyjęto, że obciążenie na fundament od Windy towarowej nie przekracza $q_t = 10\text{ kN/m}^2$. Przyjęto ławy wysokości $h = 45\text{ cm}$ zbrojone podłużnie $\phi 12$ (34GS) i poprzecznie strzemionami $\phi 6$ co 18 i 25 cm. Stopy fundamentowe zbroić siatką $\phi 12$ (34GS). Dodatkowo ławy o dużych odsadzkach zbroić poprzecznie prętami $\phi 12$ (34GS). Chudy beton gr. 10 cm.

Jako poziom posadowienia przyjęto:

- 4,14 m p.p.p. (poniżej poziomu parteru) przy wejściu zewnętrznym do piwnicy
- 3,44 m p.p.p. w części podpiwniczonej
- 1,69 m p.p.p. w części niepodpiwniczonej

Różnicę poziomów należy niwelować za pomocą ław schodkowych. Jako poziom parteru przyjęto maksymalnie 0,47 m powyżej poziomu terenu istniejącego. Głębokość przemarzania gruntu przyjęto dla III-iej strefy klimatycznej $h_z=1,20\text{ m}$. Poziom posadowienia i: szerokość ław należy każdorazowo adaptować do miejscowych warunków geotechnicznych zgodnie z PN-81/B-03020. W czasie wykonywania wykopów i ław fundamentowych należy przewidzieć środki zabezpieczające przed rozmoczeniem, wysuszeniem lub przemarznięciem podłoża, zalaniem wykopu przez wody gruntowe, powierzchniowe lub opadowe. W przypadku uplastycznienia się podłoża (np. długotrwałe opady przy gruncie spoistym) warstwy uplastycznione należy bezwzględnie wybrać i zastąpić warstwą grubego żwiru, który należy ręcznie wbić w dno wykopu.

Ściany fundamentowe i piwniczne

Ściany zewnętrzne piwnic oraz ściany między piwnicą a częścią niepodpiwniczoną (ściany zasypane gruntem z jednej strony) projektuje się grubości 25 cm, wylewane z betonu B 20. Ściany wewnętrzne - za wyjątkiem ścian między piwnicą a częściami niepodpiwniczonymi, które są wylewane z betonu B 20 - projektuje się jako murowane z bloczków betonowych M2 i M4 na zaprawie klasy 5 M.

Ściany zasypane gruntem z obu stron jak też ściany nie zasypane z obu stron oraz ścianę pomiędzy częścią mieszkalną i salą rekreacyjną- można wykonywać jako murowane z bloczków jak wyżej.

Fundamenty murowane należy powiązać z fragmentami wylewanymi. W celu zapobieżenia powstaniu rys skurczowych w ścianach wylewanych, należy wykonać odpowiednie zbrojenie przeciwskurczowe np. pręty $\phi 6$ ze stali A-III w rozstawie poziomym co 50 cm i w rozstawie pionowym co 75 cm od strony zewnętrznej i wewnętrznej ścian. Należy pamiętać też o prawidłowej pielęgnacji świeżego betonu. Przyjęto ocieplenie ścian fundamentowych i piwnicznych 10 cm oraz zewnętrzną warstwę dociskową gr.12cm. Projektuje się zwieńczenie wszystkich ścian wieńcem żelbetowym wysokości $h=25\text{cm}$ w części mieszkalnej i $h=30\text{cm}$ na ścianach sali rekreacyjnej. Wieńce za zbroić wg przekrojów konstrukcyjnych. Dodatkowo w ścianie zewnętrznej piwnicy (ściana z rdzeniami poz.5.6.) wykonać wieńiec w połowie wysokości ściany (poziom góry 1,55 m p.p.p.). Wieńiec dodatkowy kotwić w ścianach bocznych na min.80 cm. Zasypywanie ścian piwnic można rozpocząć dopiero po osiągnięciu pełnej wytrzymałości

betonu ścian, wieńców, stropu nad piwnicą i posadzki piwnic (beton grub.10 cm, z wkładkami odpowiednich siatek). Izolacje wykonać wg rys. architektury.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Ściany zewnętrzne parteru i poddasza projektuje się z cegły i pustaków ceramicznych gr. 25 cm np. U-220 (grupa 1 i 2), kategorii I o $f_b = 15$ MPa na zaprawie cementowej klasy 5M. Projektuje się ocieplenie 12 cm.

Jako warstwę licową ścian zewnętrznych przyjęto ścianę gr.12 cm. z pustaków ceramicznych, otynkowaną, alternatywnie ściany zewnętrzne poddasza wykończone szalówką drewnianą. Warstwy zewnętrzne i wewnętrzne ściany powinny być połączone ze sobą za pomocą kotew stalowych $\phi 6$ zabezpieczonych przed korozją. Maksymalny rozstaw kotew nie powinien przekraczać 45 cm w pionie oraz 45 cm w poziomie. W narożnikach i przy otworach kotwy należy zagęścić.

Do murowania ścian zewn. zaleca się stosować zaprawę cementową z dodatkiem plastyfikatora ze względu na kotwy łączące warstwy ściany.

Ściany wewnętrzne projektuje się grubości 25 cm z cegły i pustaków ceramicznych (grupa 1 i 2), kategorii I o $f_b=15$ MPa na zaprawie cemento - wapiennej klasy 5M. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne należy łączyć ze sobą na strzępia zazębiające się co warunkuje jednoczesne ich murowanie.

W miejscach oparcia podciągów i nadproży należy przemurować bezpośrednio pod belką 3 warstwy z cegły pełnej zgodnie z rozchodzeniem się naprężeń w ścianie.

Ściany działowe

Na parterze i poddaszu projektuje się grubości 12 cm z cegły dziurawki Pd-1; Pd-2 na zaprawie cementowo-wapiennej klasy 3M. Na poddaszu na części ścian pełniących rolę usztywniającą (rys.7/k) wykonać wieniec żelbetowy. Ściany działowe należy łączyć ze ścianami nośnymi na strzępia zazębiające się, co warunkuje jednoczesne wznoszenie murów.

Stropy między kondygnacyjne

Stropy projektuje się wylewane „na mokro” z betonu B20 zbrojone stalą 34GS podłużnie, St0S-b poprzecznie, wg rysunków konstrukcyjnych. W sali rekreacyjnej strop antresoli stanowią belki 18/18 cm.

Klatka schodowa

Projektuje się wylewaną „na mokro” z betonu B20, zbrojoną podłużnie i poprzecznie wg rysunków konstrukcyjnych.

Słupy - trzpień żelbetowe (w ścianach konstrukcyjnych)

Projektuje się żelbetowe, zbrojone podłużnie (34GS) i poprzecznie strzemionami $\phi 6$ (wg normy). Przy wylewaniu należy zachować ciągłość zbrojenia. Trzpień żelbetowy powiązać z murem ścian,

Nadproża i podciągi

Projektuje się wylewane „na mokro” z betonu B20, zbrojone podłużnie (34GS) i poprzecznie strzemionami (St0S-b) wg rysunków konstrukcyjnych.

Wieńce

Projektuje się wysokości 25,26 i 30 cm wylewane „na mokro” z betonu B20 zbrojone podłużnie 4 ϕ 12 (34GS) i poprzecznie $\phi 6$ (St0S-b) co 15 i 25 cm. Wykonać wg przekrojów konstrukcyjnych. Zakład prętów na połączeniach wszystkich wieńców min 80 cm. W wieńcach żelbetowych na których opiera się konstrukcja dachu umieścić kotwy $\phi 16$. W miejscach oparcia płatwi lukarny frontowej wykonać wieniec podwyższony wg. rys konstrukcyjnych. W wieńcach stropowych

należy umieścić pręty Zbrojeniowe słupków ścianek kolankowych. Na poddaszu wykonać również wieńce na ścianach o zmiennej wysokości (biegnących wzdłuż krokwi) i powiązać je z wieńcami poziomymi.

Kominy

Projektuje się kominy murowane z cegły pełnej ceramicznej kategorii I o minimum $f_b=20$ MPa na zaprawie cementowej klasy 5M. W miejscach przechodzenia przez stropy należy wykonać wieńiec żelbetowy połączony z wieńcem stropu. Komin wewnętrzny i zewnętrzny w sali rekreacyjnej łączyć ze sobą kotwami stalowymi f_i 8 w co czwartej spoinie.

Więźba dachowa

Nad częścią mieszkalną

Projektuje się więźbę dachową z drewna klasy C30 wg PN-B-03150. Podstawowe przekroje krokwi $b/h=8/20$; jętek $b/h=2 \times 6/20$ cm; słupów 18/18 cm, płatwi $b/h = 18/24$ cm; murlat 18/18 cm. Usztywnienie podłużne stanowią, płatwie z mieczami oraz tarcza sztywna płaszczyzny jętek. Jętki od góry należy obić płytą OSB3 gr.25 mm. Więźbę dachową zaprojektowano dla pokrycia dachowego typu ciężkiego (dachówka ceramiczna lub betonowa $q_k = 0,95$ kN/m²) dla I-ej strefy wiatrowej i III ej śniegowej.

Kąt połąci dachowej 35 stopili. Płatwie lukarny frontowej wzmocnić dwoma ceownikami G160. Słup i płatwie stalowe należy ocieplić ponad jętkami, a także zabezpieczyć antykorozyjnie drewno, stal i miejsce styku obu tych elementów. W połączeniach krokwi i jętek oprócz gwoździ stosować po dwie śruby f_i 16, a w połączeniach krokwi z murlatą łączniki stalowe i dwie śruby f_i 16. 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. Przy łączeniu wszystkich elementów oprócz łączników stosować połączenia ciesielskie. Ścianki lukarny, oparte na podwójnych krokwiach, należy wykonać jako drewniane szkieletowe, obite płytą OSB gr. 12 mm.

Nad salą rekreacyjną

Projektuje się więźbę dachową dwuwarstwową z drewna klasy C 30 wg PN-B-03150. Podstawowe przekroje: krokwie nośne $b/h=18/18$ cm; jętki i kleszcze $b/h=2 \times 8/20$ cm; słupy $b/h=18/18$ cm, płatwie $b/h = 20/26$ cm; 18/24cm. Usztywnienie podłoża stanowią płatwie z mieczami oraz jętki i kleszcze. Górną warstwę stanowi ruszt z elementów $b/h=4/22$ cm Więźbę dachową zaprojektowano dla pokrycia dachowego typu ciężkiego (dachówka ceramiczna lub betonowa $q_k = 1,30$ kN/m²) dla I-ej strefy wiatrowej i III-ej śniegowej. Kąt połąci dachowej 30 stopni.

Rozbudowa budynku pensjonatowego Segmenty IV, V, VI, VII

Przedmiotem opracowania jest zagospodarowanie terenu dla działki nr 5/1 i 4 położonych w Łochocinie gm. Lipno Opracowanie pokazuje zwiększenie powierzchni zabudowy poprzez zaprojektowanie dodatkowych segmentów budynku, oraz lokalizację szczelnego zbiornika na ścieki.

Zagospodarowanie terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; przyłączem energetycznym, wodociągowym i oczyszczalnią ścieków oraz budowie parkingu dla ok. 30 stanowisk dla pojazdów samochodowych i zjazdu z jł drogi dojazdowej prywatnej (dz. Nr 38/7) na terenie działki oznaczonej numerem 5/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Łochocin, gm. Lipno zostało zaprojektowane i uzyskano pozwolenie na budowę nr ArB-7351-488/09 (Decyzja nr 494/2009) wydana przez Starostę Lipnowskiego dn.27 listopada 2009r.

Zaprojektowano budynek pensjonatu parterowy z użytkowym poddaszem i całkowitym podpiwniczeniem. Kondygnacja podziemna przeznaczona została na pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze służące do obsługi podstawowej funkcji budynku oraz częściowo na pomieszczenia usługowe; bar, pomieszczenia rekreacyjne; siłownia z zapleczem socjalnym, gabinety masażu, sauna. Na kondygnacji parteru zaprojektowano salę bankietową wraz z pomieszczeniami obsługi sali, część administracyjną, pokoje dla gości. Kondygnacja poddasza- pokoje do wynajęcia, sala konferencyjna. Pokoje gościnne wyposażone w łazienki, pokoje z łazienkami na parterze umożliwiają korzystanie osobom niepełnosprawnym.

FORMA ARCHITEKTONICZNA

Budynek wg projektu typowego składa się z 3-ech segmentów w tym dwa podpiwniczone. Zmianą do projektu będzie całkowite podpiwniczenie oraz doprojektowanie kolejnych 4-ech części zwanych segmentami. Obiekt składa się z 7-iu segmentów- brył połączonych ze sobą o zróżnicowanej formie. Zabudowa w kształcie litery „L”, którą tworzą część pensjonatowa z częścią basenową. Prosta forma architektoniczna nawiązuje do tradycji zabudowań wiejskich. Użyto naturalnych materiałów wykończeniowych elewacji tj; dachówka, kamień, drewno.

OPIS FUNKcjONALNY

Budynek pensjonatu z 15-oma pokojami do wynajęcia. Pokoje dwuosobowe z łazienkami. Na parterze znajdują się sala bankietowa wraz z pomieszczeniami do obsługi sali (kuchnia, zmywalnia, magazyn), sala ogólna, pomieszczenia administracyjne oraz pokoje do wynajęcia. W parterze zaprojektowano także basen z zapleczem sanitarnym. Część basenowa połączona jest komunikacyjnie z częścią pensjonatową poprzez łącznik (piwnica-parter) ale posiada też odrębne wejście z poziomu terenu. W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia gospodarcze, kotłownię oraz pomieszczenia rekreacyjne (siłownia, dwa gabinety masażu, sauna, szatnie, pom. higieniczno-sanitarne), a także bar. Na poddaszu zaprojektowano; pokoje do wynajęcia, salę konferencyjną.

OPIS TECHNOLOGICZNY

Samodzielne pokoje gościnne z łazienką. Sala bankietowa służyć ma także jako stołówka z wydawaniem posiłków dla gości zamieszkujących w pensjonacie przygotowywanych w przyległej kuchni. Bar w piwnicy będzie funkcjonował w godzinach popołudniowych i wieczornych (imprezy taneczne dla gości pensjonatu). Będzie możliwość korzystania z posiłków przygotowanych w kuchni na poziomie baru. Przewidziano dwa pomieszczenia socjalne z węzłem sanitarnym dla pracowników. Jedno dla pracowników gastronomii drugie dla pozostałych pracowników (obsługa gości pensjonatu.) Pomieszczenia rekreacyjne przeznaczone są dla gości pensjonatu. Goście mogą korzystać w określonych godzinach z masażu suchego, sauny, siłowni oraz basenu. Przy basenie przewidziano pełen węzeł sanitarny oddzielnie dla mężczyzn, kobiet i dla osób niepełnosprawnych. Zaplanowano również bufet przy basenie z możliwością spożywania napoi z naczyń jednorazowego użytku. Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna. W pomieszczeniach piwnicznych o funkcji usługowej przewidziano instalację wentylacji mechanicznej i klimatyzacji.

OPIS SZCZEGÓŁOWY

Fundamenty;

Podłoże gruntowe pod fundamentem jest niejednorodne. Grunt stanowi piasek drobno i gruboziarnisty, miejscowo gliny piaszczyste. Poziom wód gruntowych może okresowo przewyższać poziom ' posadowienia ław fundamentowych dlatego należy przyłożyć szczególną uwagę do starannej izolacji poziomej i pionowej piwnicy. Należy też wykonać drenaż opaskowy wokół budynku z odprowadzeniem wody do studzienek zbiorczych oraz zastosować system pomp

samo włączających w razie podniesienia się poziomu wody gruntowej. Głębokość przemarzania gruntu przyjęto dla I-ej strefy klimatycznej $h_z=1,0\text{m}$. Różnicę poziomów należy niwelować za pomocą ław schodkowych. Rzędna projektowana posadzki parteru (część pensjonatowa) 97,0 m n p m. Rzędna projektowana posadzki parteru (część basenowa) 96,74 m n p m.

Ściany;

Ściany piwniczne i fundamentowe:

zewewnętrzne- z bloczków betonowych M2 i M4 gr.24cm na zaprawie klasy 5M, ocieplenie ścian 10cm i 12cm warstwa dociskowa (błoczek betonowy)

wewnętrzne- z bloczków betonowych gr. 12cm

Ściany nadziemne:

- **zewewnętrzne-** z cegły i pustaków ceramicznych gr. 24cm np. U-220 (grupa 1i2), kategorii I o $f_b=15\text{Mpa}$ na zaprawie cementowej klasy 5M. ocieplenie gr. 12cm, warstwa licowa ścian zewnętrznych gr. 12cm z pustaków ceramicznych, otynkowana. Warstwa zewnętrzna z wewnętrzną powinna być połączona ze sobą za pomocą kotew stalowych 06 zabezpieczonych przed korozją. Maksymalny rozstaw kotew nie przekracza 45cm w pionie oraz 45 cm w poziomie. W narożnikach i przy otworach kotwy należy zagęścić.

- **wewnętrzne-** z cegły i pustaków ceramicznych gr. 24cm np. U-220 (grupa 1 i 2), kategorii I o $f_b=15\text{Mpa}$ na zaprawie cementowo- wapiennej klasy 5M. ściany zewnętrzne i wewnętrzne należy łączyć ze sobą na strzepyenia zazębiające się co warunkuje jednocześnie ich murowanie. W miejscach oparcia podciągów i nadproży należy przemurować bezpośrednio pod belką 3 warstwy cegły pełnej zgodnie z rozchodzeniem się naprężeń w ścianie. działowe- z cegły dziurawki gr. 12cm, Pd-1,Pd-d na zaprawie cementowo-wapiennej klasy 3M.

Strop:

Strop wg projektu typowego zaprojektowany jako monolityczny wylewany na mokro. Wprowadzono zmianę na prefabrykowane płyty żerańskie szer.90 i 120cm wg zestawienia, oraz prefabrykowane płyty sprężone SP 20/A6/R6 o dł. = 9,0m

Schody:

- wewnętrzne projektuje się jako żelbetowe płytowe wylewane na mokro
- zewnętrzne projektuje się jako żelbetowe na gruncie

Słupy, trzpienie ścienne:

Projektuje się jako żelbetowe, wylewane na mokro, zbrojone podłużnie stalą 34GS, poprzecznie strzemionami fi 6 StOS, beton B20. trzpienie żelbetowe powiązać z murem ścian.

Podciągi:

Projektuje się jako żelbetowe, wylewane na mokro, zbrojonych podłużnie stalą (34GS), poprzecznie strzemionami fi 6 (StOS), beton B20. wg rysunków konstrukcyjnych.

Nadproża:

Projektuje się jako żelbetowe prefabrykowane z elementów typu L19, drzwiowe i okienne o długości i rozmieszczeniu jak pokazano na rys. konstrukcyjnych.

Wieńce:

Projektuje się jako żelbetowe wys. 24cm wylewane na mokro z betonu B20 i zbrojone stalą podłużnie 4 fi 12 (34GS) poprzecznie strzemionami fi 6 (StOS) co 20cm. Zakład prętów na połączeniach wszystkich wieńców min. 80cm. W wieńcach na których opiera się konstrukcja

dachu umieścić kotwy fi 16. W wieńcach stropowych należy zamocować pręty zbrojeniowe trzpieni ścianek kolankowych.

Wieżba dachowa:

Nad segmentami 1,11,111 bez zmian wg projektu typowego

Nad segmentem IV projektuje się wieżbę z drewna klasy C30 wg PN-B-03150. Dach dwuspadowy z facjatami pokryty dachówką o kącie nachylenia połaci 35° i 31° dla facjat .

Elementy konstrukcyjne wieźby dachowej ;

Krokiew 8x18cm

Kleszcze 2(8x20)cm

Słupki 14x14 cm

Miecze 14x14cm

Płatew 14x18 cm

Murłata 14x14 cm

Podwalina 14x10 cm

Nad segmentem V projektuje się zadaszenie z poliwęglanu przezroczystego na stelażu metalowym wg odrębnego opracowania. Kształt pokrycia półkolisty $r=235\text{cm}$.

Nad segmentem VI projektuje się wieżbę z drewna klasy C30 wg PN-B-03150. Dach dwuspadowy pokryty dachówką o kącie nachylenia połaci 27° Elementy konstrukcyjne wieźby dachowej ;

Krokiew 8x18cm

Kleszcze 2(8x20)cm

Słupki 14x14 cm

Miecze 14x14cm

Płatew 14x18 cm

Murłata 14x14 cm

Podwalina 14x10 cm

Nad segmentem VII dach dwuspadowy pokryty dachówką o kącie nachylenia połaci 27° Projektuje się dźwigar stalowy kratowy - wiązlar W.1

w rozstawie co 2,8m

Kształtowniki stalowe L60x60x6 i L40x40x4 spawane ze sobą ze stali St3SX, elektrody ER 1.46

Płatwie drewniane 8x12cm

Zabezpieczenia antykorozyjne:

Wszystkie elementy konstrukcji stalowej oczyścić mechanicznie do 2-go stopnia czystości, a następnie malować 1-krotnie farbą do gruntowania przeciwrzdzewną miniową-60%. Malowanie nawierzchniowe dwukrotnie farbą flatową nawierzchniową ogólnego stosowania. Prace malarskie wykonywać w temp. 10-25 stopni C. Konstrukcję zabezpieczyć antykorozyjnie w klasie M-1. (malowanie farbami gruntową i nawierzchniowymi o łącznej grubości 80mm).

Izolację

Przeciwwilgociowa

- pionowa ścian zewnętrznych piwnicy - folia kubełkowa, dysperbit na siatce

- pozioma posadzki- -folia polietylenowa 2 warstwowo

- dachu- papa asfaltowa z przesmarowanymi zakładami

- paroizolacja dachu- z folii PE gr. 0,15 mm bezpośrednio pod płytę gkf.

Termiczna

- pionowa ścian zewnętrznych- styropian FS-15 gr. 12cm
- pionowa ścian piwnicy-polistyren ekstrudowany gr.10cm
- dachu- z wełny mineralnej gr. 20cm
- pozioma posadzki parteru- styropian FS-20 gr. 5cm
- pozioma posadzki piwnicy- styropian FS-20 gr. 5cm
- w części basenowej- styropian FS-20 gr. 10cm

Zdjęcia nieruchomości



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan



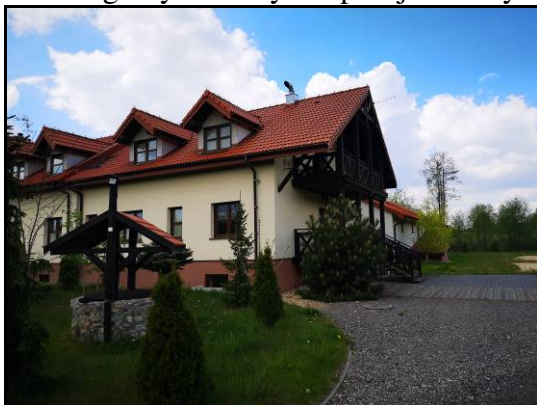
Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – plac zabaw dla dzieci



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – utwardzenia przed budynkiem



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – utwardzenia gruntu przed budynkiem



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – front budynku



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – front budynku



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – zaplecze budynku



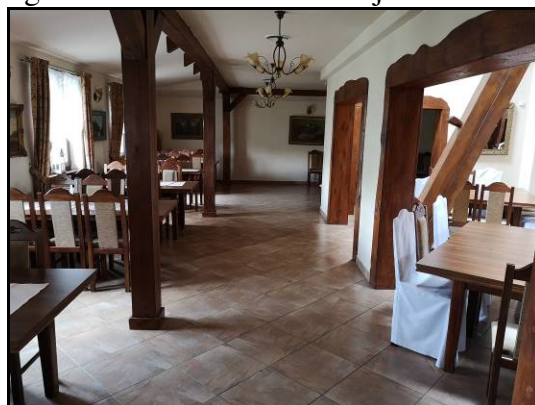
Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – zaplecze budynku



Widok ogólny na budynek pensjonatowy – Zajazd Jan – zaplecze budynku



Widok wewnątrz budynku część gastronomiczna – restauracja

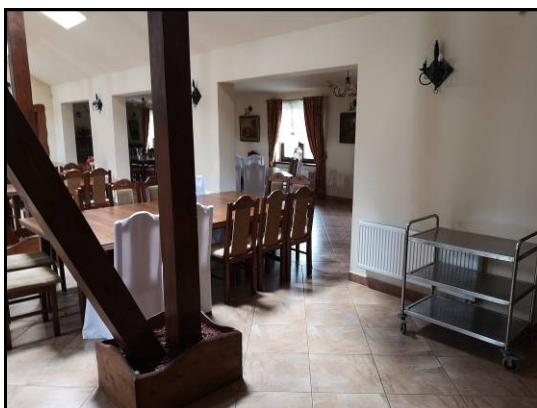


Widok wewnątrz budynku część gastronomiczna



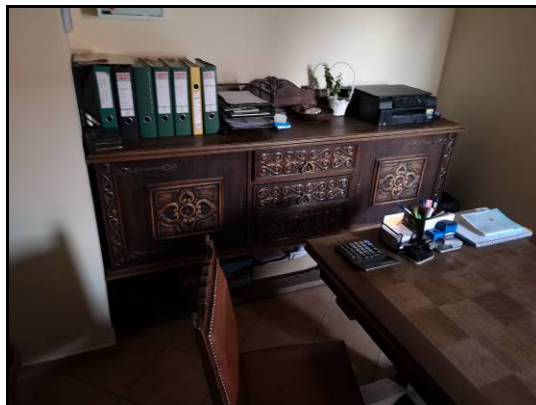


Widok wewnątrz budynku część gastronomiczna – restauracja

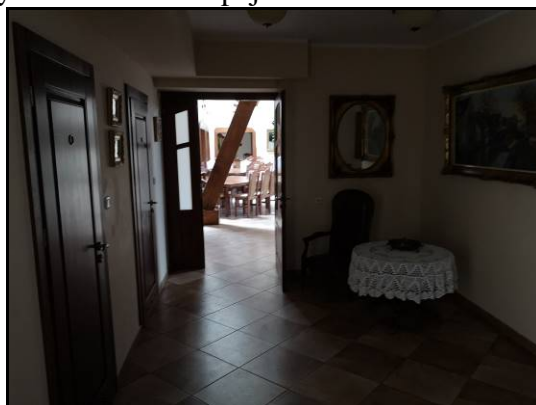




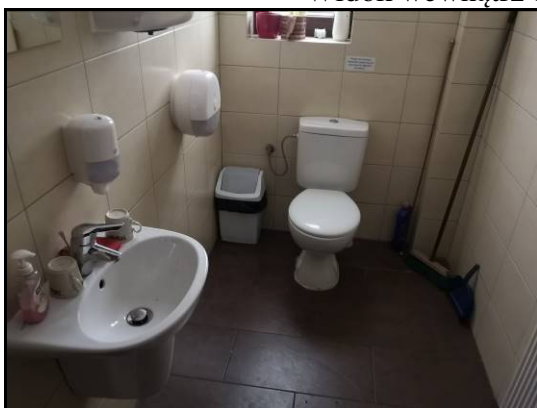
Widok wewnątrz budynku – biuro recepcja



Widok wewnątrz budynku – biuro recepcja



Widok wewnątrz budynku – sanitariat



Widok wewnątrz budynku – sanitariat





Widok wewnątrz budynku – sala bankietowa



Widok wewnątrz budynku – sala bankietowa



Widok wewnątrz budynku – sala bankietowa



Widok wewnątrz budynku – sala bankietowa



Widok wewnątrz budynku – sala bankietowa



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe – łazienka



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



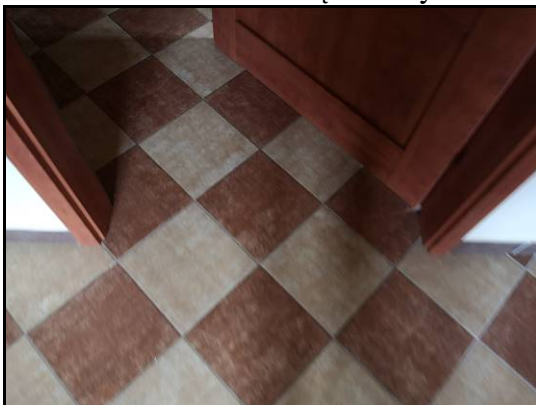
Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe oraz korytarz



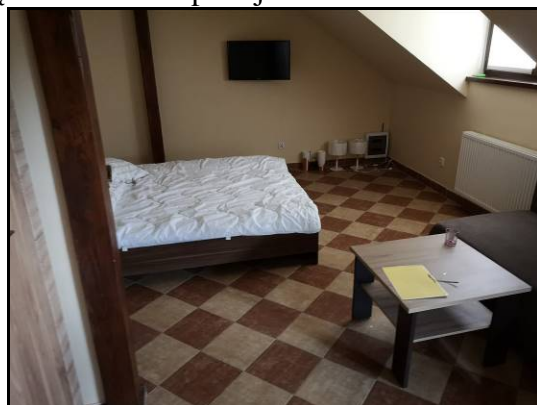
Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



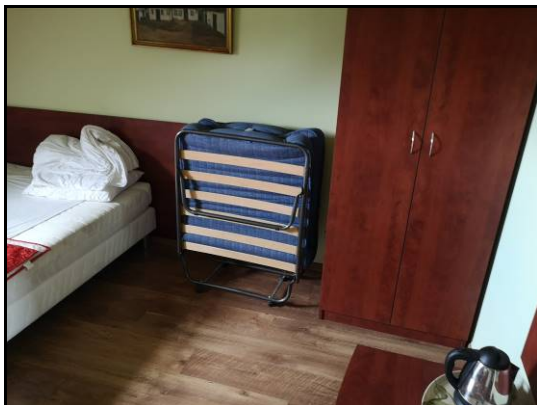
Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe – łazienka



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – klatka schodowa



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe



Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe

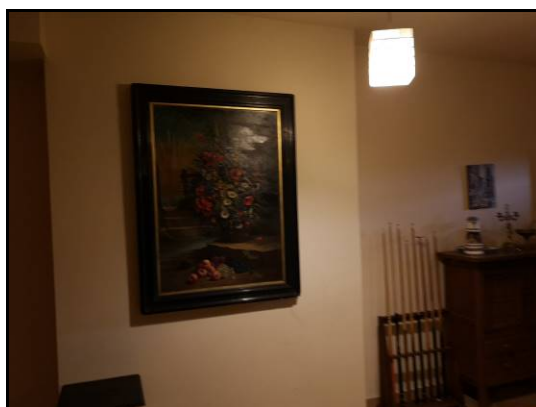
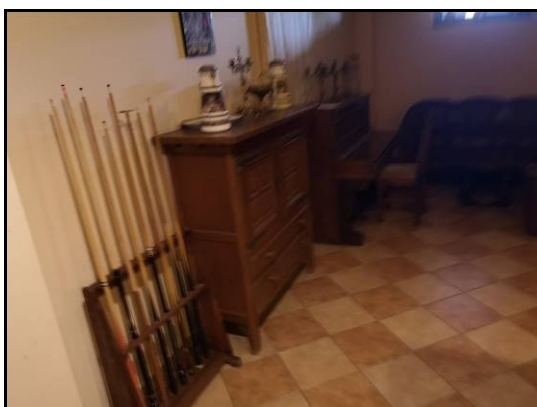


Widok wewnątrz budynku – część hotelowa – pokoje hotelowe

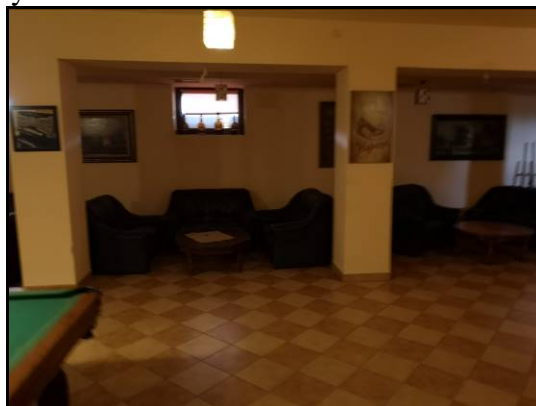




Widok wewnątrz budynku – sala zabawa



Widok wewnątrz budynku – sala zabawa



Widok wewnątrz budynku – sala zabawa



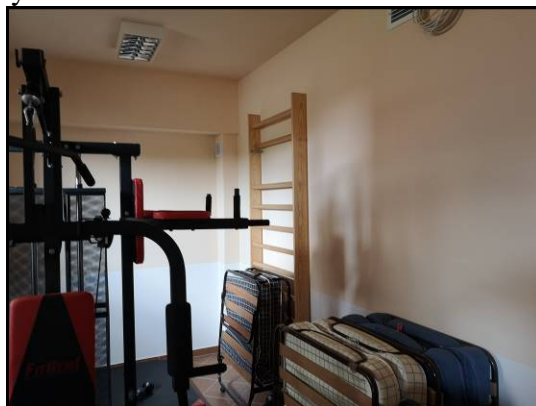
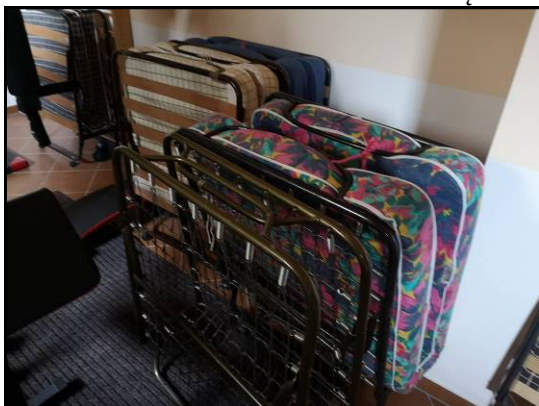
Widok wewnątrz budynku – sala zabawa



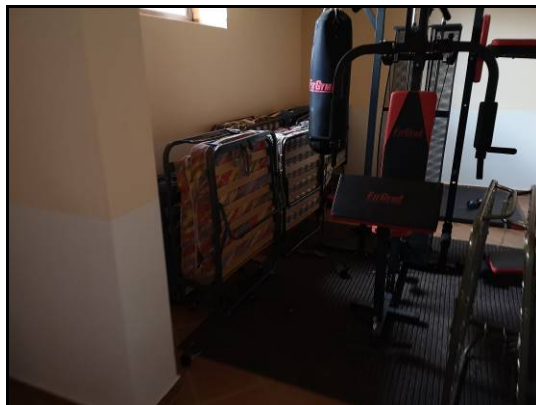
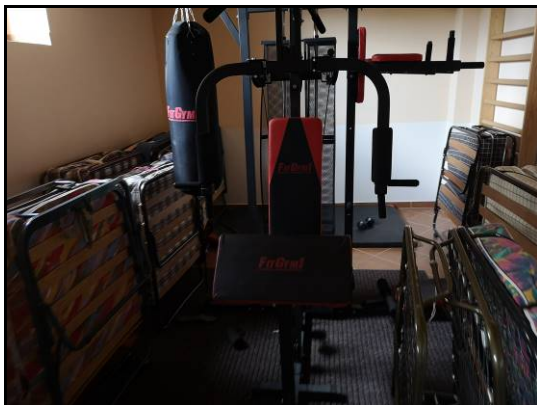
Widok wewnątrz budynku – sala zabawa



Widok wewnątrz budynku – sala zabawa



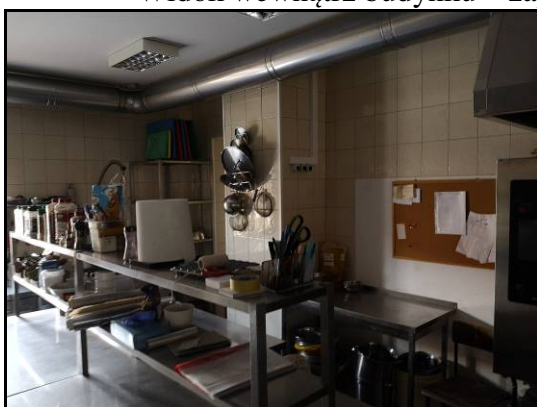
Widok wewnątrz budynku – siłownia



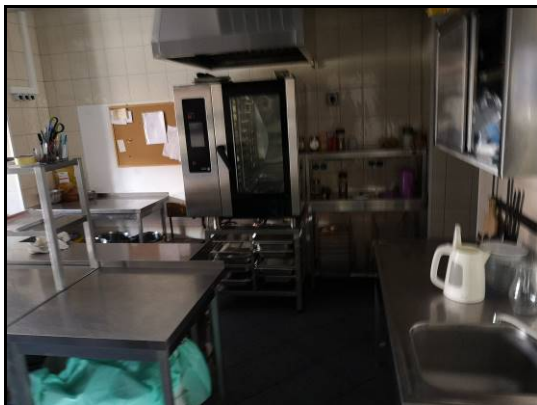
Widok wewnątrz budynku – siłownia



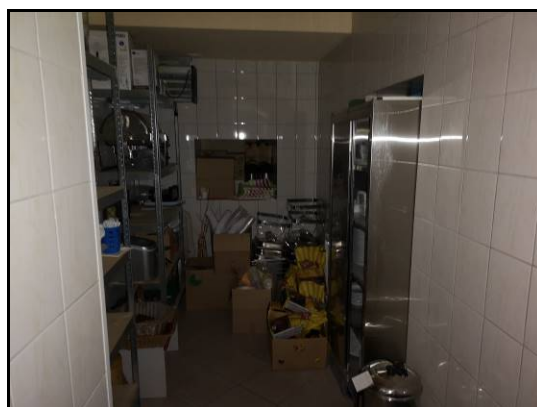
Widok wewnątrz budynku – zaplecze gastronomiczne – kuchnia



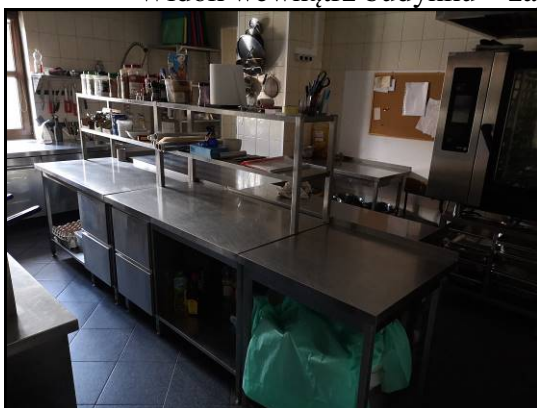
Widok wewnątrz budynku – zaplecze gastronomiczne – kuchnia



Widok wewnątrz budynku – zaplecze gastronomiczne – kuchnia



Widok wewnątrz budynku – zaplecze gastronomiczne – kuchnia



Widok wewnątrz budynku – zaplecze gastronomiczne – kuchnia



Widok wewnątrz budynku – część gospodarcza – kotłowania



Widok wewnątrz budynku – część gospodarcza – kotłowania, zaplecze infrastruktury technicznej



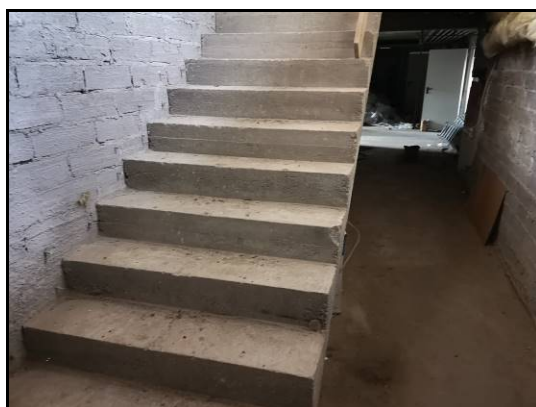
Widok wewnątrz budynku – część gospodarcza – kotłowania – piece na olej



Widok wewnątrz budynku – część gospodarcza – kotłowania – piece na olej



Widok wewnątrz budynku – część gospodarcza – kotłownia – piece na olej



Widok wewnątrz budynku – część gospodarcza – stacja uzdatniania wody



6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Wskazanie rodzaju określanej 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), Osielsko, Wielka Nieszawka, Lubicz, Nowa Wieś Wielka. Z kolei obszary wiejskie o najsłabszym 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: leczenia zamkniętego, ambulatoryjnej opieki specjalistycznej, stomatologii, leczenia psychiatrycznego, neurologii, ginekologii, rehabilitacji leczniczej w postaci stacjonarnej i ambulatoryjnej oraz opieki nad przewlekłe 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, Świeciechowa, 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	Powierzchnia działki(ek)	Pow użytkowa	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 800m2 i budynek magazynowy, murowany pod dachem krytym blachodachówką o po. użyt. 20m2, wybudowane w latach 80-tych xxw, modernizowane w 2009 roku, budynkiem magazynowym pod dachem krytym eternitem o pow. użytkowej ok 345 m2 wybudowany w latach 70-tych xxw, budynek magazynowy, murowany pod dachem krytym eternitem o pow. użyt. ok 380m2, 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 m2, wybudowany w 1953 r, pz. 321 m2; 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. Mpzp - 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 EGiB: 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 bud netto	Powierzchnia działki (ek)	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 wiatrolapem, 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, dwutraktowy, 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 późno klasycystyczny 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 Krasieńskich. 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 późno klasycystyczny 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]			1749,4	3738,00		2008,24		1316,80	
4	Powierzchnia działki [m ²]			35719	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	średnia	duża	125,00	duża	125,00	średnia	0,00
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			166,67		291,67		500,00
13	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. po poprawkach				1943,56		2373,68		2398,54	
14	Suma wartości bezwzględnych poprawek				416,67		458,33		333,33	
16	Wartość rynkowa 1 m ² p.u. budynku liczona jako średnia arytmetyczna ważona [zł]				2238,59					

8.3. Obliczenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową nieruchomości (W_n) obliczono stosując następującą formułę:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego budynku wraz z działką gruntu

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

$$W_n = 1749,40 \text{ m}^2 \times 2238,59 \text{ zł/m}^2 = 3\,916\,189,35 \text{ zł} \text{ przyjęto } 3\,916\,200 \text{ zł}$$

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:

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

$$W_{WS} = 3\,916\,200 \text{ zł} \times 0,8 \times 0,8 = 2\,506\,368 \text{ zł} \approx 2\,506\,400 \text{ zł}$$

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

$$W_{LS} = 3\,916\,200 \text{ zł} \times 0,5 = 1\,958\,100 \text{ zł}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr **5/1** o powierzchni: **3,5719 ha**. Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00034916/7** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lipnie, według stanu na dzień wyceny wynosi:

W trybie sprzedaży rynkowej

3 916 200 zł

słownie: trzy miliony dziewięćset szesnaście tysięcy dwieście złotych

W trybie sprzedaży wymuszonej

2 506 400 zł

słownie: dwa miliony pięćset sześć tysięcy czterysta złotych

W trybie sprzedaży likwidacyjnej

1 958 100 zł

słownie: milion dziewięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sto 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.

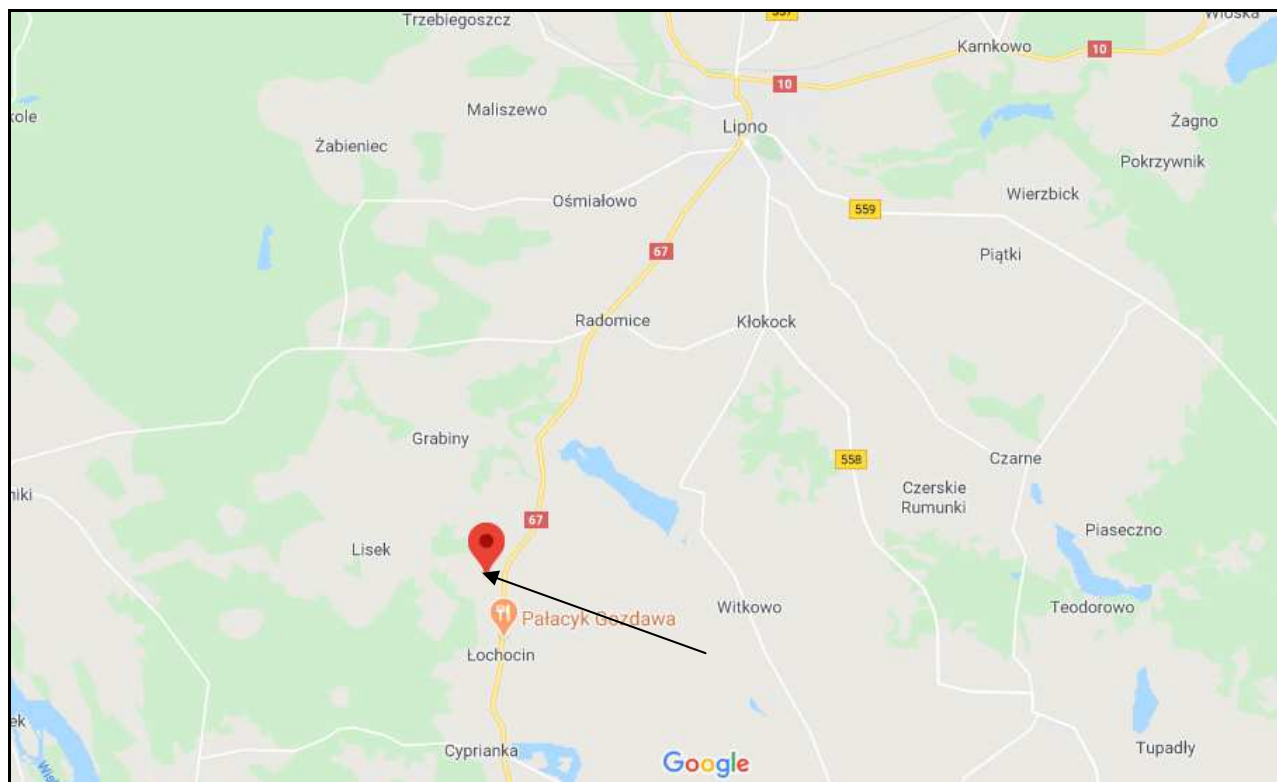
1. Wypis z ewidencji gruntów,
2. Mapa z ewidencji gruntów,
3. Mapa lokalizacji wycenianej nieruchomości.

Operat zawiera 58 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. Słodkowskiej 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 nieruchomości gruntowa zabudowana stanowiąca działkę nr **5/1** o powierzchni: **3,5719 ha**, zlokalizowana jest w miejscowości Łochocin, obręb 0021 Łochocin, gmina Lipno, lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie. Dla szacowanej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **WL1L/00034916/7** 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/00034916/7	3 916 200 zł	45,37 %	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	
				31 493,26 zł	GMINA LIPNO, LIPNO, 910866554	



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
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
		100 000 EUR 100 000 EUR
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		
5	Składka łączna: 391,48 PLN	
	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	
7	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.	
8	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula na 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.	
9	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, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 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, Alior 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/em 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, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 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)
DSPOCZA/19G12_01/20200731.1358/proddpu05-159138437.3/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 pisać 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 informacje, 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 Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą 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. 602 354 860
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 : 66.6621.1086.2020

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : lipnowski
Jednostka ewidencyjna : 040806_2 LIPNO
Obręb : 0021 ŁOCHOCIN

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-05-18

Jednostka rejestrowa : G.271

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JAN JERZY KLIMECKI Rodzice: WALDEMAR, JADWIGA SŁODOWSKA 8; 87-800 WŁOCLAWEK;	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
5/1		ŁOCHOCIN	inne tereny zabudowane	Bi	0.8092	3.5719	WL1L/00034916/7
			łąki trwałe	ŁVI	0.0344		
			nieużytki	N	1.1288		
			pastwiska trwałe	PsV	0.6919		
			grunty orne	RIVa	0.2858		
			grunty orne	RV	0.3073		
			grunty orne	RVI	0.3145		
Id działki: 040806_2.0021.5/1 Wartość gruntów:							

3.5719 ha

Razem powierzchnia działek :

Słownie : trzy ha. pięć tysięcy siedemset dziewiętnaście m. kwadr.

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

Sporządził : Barbara Walewska

Z up. STAROSTY

2020-05-18

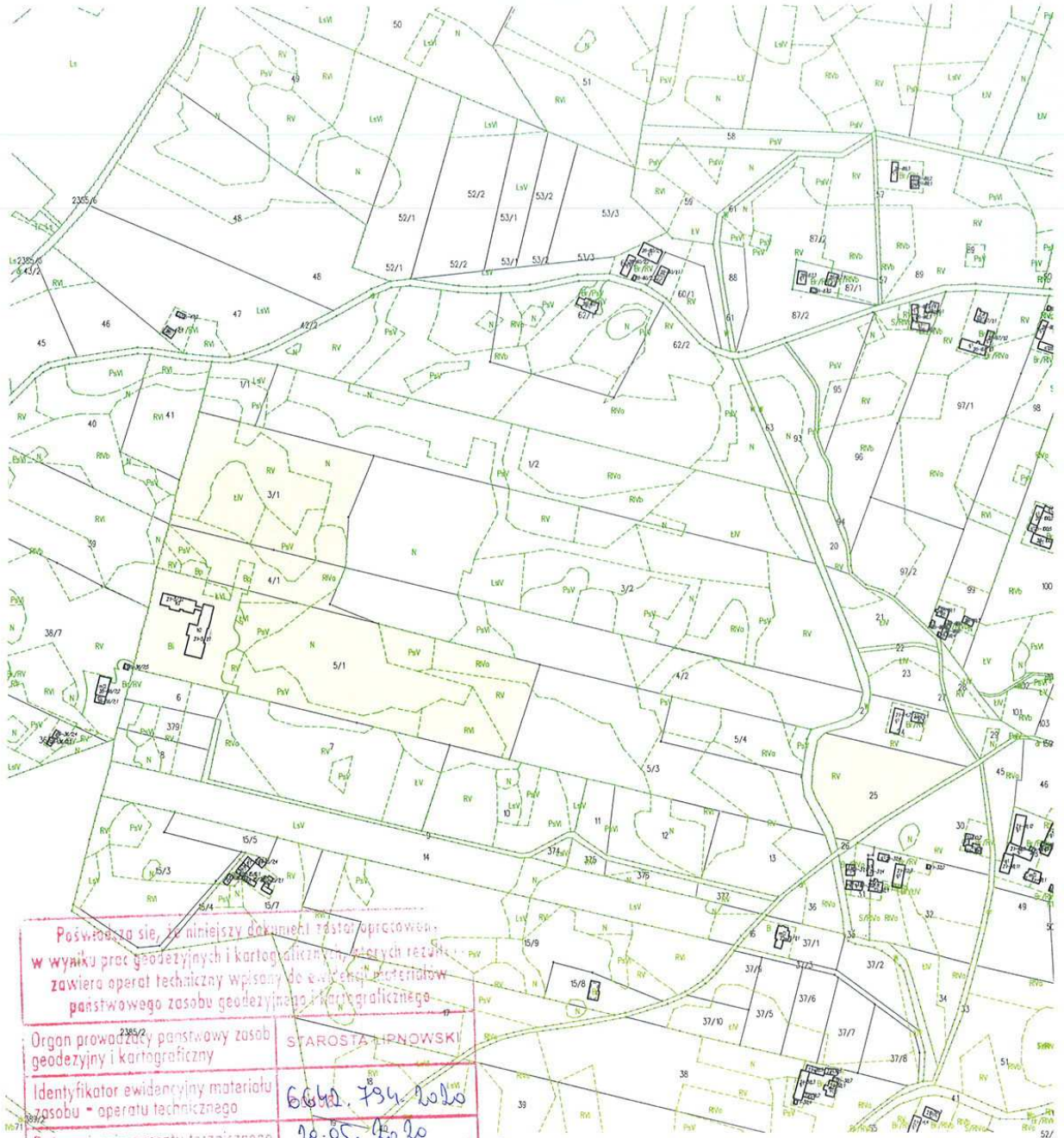
[Signature]
Jadwiga UZARSKA
POMOCNIK STAROSTY
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 2

Województwo kujawsko-pomorskie
Powiat lipnowski
Gmina: Lipno
Obręb: Łochocin
Działka nr: 3/1, 4/1, 5/1, 25

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:5000



Posiada się, że niniejszy dokument został opracowany
w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultatem
zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LIPNOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego	6642.734.2020
Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu	20.05.2020 z up. STAROSTY
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Joanna Wszelaki Podinspektor ds. Geodezji i Kartografii

Lipno, dnia 20.05.2020 r.

Sporządził: Joanna Wszelaki dnia 2020-05-20