

WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-GK-59-JB-11-20-1

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości nieruchomości
położonej w Polańczyku, ul. Równa 52,
gm. Solina, powiat leski, obręb nr 0011,
dz. nr 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252/1, 252/2,
KW nr KS1E/00038195/5



WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzecznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego

WARSZAWA, 17.12.2020 r.

INFORMACJA O AUTORZE OPERATU SZACUNKOWEGO



Joanna Bonda MPAI

telefon: **509-591-641**

e-mail: bonda.joanna@gmail.com

Kwalifikacje

rzeczoznawca majątkowy od 2014 r., uprawnienia zawodowe nr 5873

Wykształcenie kierunkowe

magister inżynier gospodarki przestrzennej

Obecnie zajmowane stanowisko

właściciel firmy zajmującej się wyceną nieruchomości

Ustanowiona jako biegły ds. wyceny nieruchomości:

- ✓ przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
- ✓ przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie

Stanowiska w organizacjach, komisjach i instytucjach zawodowych

- ✓ rzecznik ds. opiniowania *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM) – ogólnopolskiej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

Charakterystyka działalności:

Od 2016 r. MPAI: członek *Polskiego Instytutu Wyceny (Member of Polish Appraisal Institute)*

Od 2014 r. rzeczoznawca majątkowy i drugi szef Działu Wycen Nieruchomości w firmie realexperts.pl sp. z o.o. oraz kierownik zespołu praktykantów.

Od 2010 r. analityk rynku nieruchomości w Dziale Analiz i Wycen Nieruchomości w ogólnopolskiej firmie wyceny nieruchomości realexperts.pl sp. z o.o.

Jako rzeczoznawca specjalizuje się

- ✓ w wycenie nieruchomości związanych z kwestiami zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podziałami nieruchomości;
- ✓ w wycenie nieruchomości komercyjnych: restauracyjno-hotelowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-handlowych, biurowych, służba zdrowia, oświata i kultura, produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatowych usługowych, gospodarczych itp.;
- ✓ w wycenie gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień problemowych – wpływ różnych specyficznych cech, podziały nieruchomości, wpływ hałasu, stref ograniczeń, stref planistycznych i ochronnych.

Działalność specjalistyczna

- ✓ Współautorka analiz rynku nieruchomości wykonywanych w Dziale Analiz realexperts.pl sp. z o.o.
- ✓ Współautorka opracowania na potrzeby kursów przygotowawczych organizowanych przez *Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego* (PIRM) dotyczącego procedur wyceny nieruchomości.

Współautor artykułów w prasie specjalistycznej:

- ✓ *Oplata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości – analiza zagadnienia z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej*, Nieruchomości C.H. Beck nr 8/2015 (204)

Dane kontaktowe



Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



NAJLEPSZA WIEDZA O RYNKU
NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYCENY



I. Opis przedmiotu wyceny

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Adres nieruchomości	
województwo	podkarpackie
powiat	leski
gmina	Solina
miejsowość	Polańczyk
ulica	Równa
nr	52
kod pocztowy	38-610
rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana
obręb	0011, Polańczyk
działka (działki nr)	244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252/1, 252/2
powierzchnia gruntu	17.150 m ²

Nr księgi wieczystej

KS1E/00038195/5

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Lesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2. Zakres wyceny

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości oraz autorskie prawa majątkowe do dokumentacji projektowej nieruchomości
 Obszar wyceniany: całość nieruchomości
 Składnik wyceniany: grunt wraz z częściami składowymi oraz autorskie prawa majątkowe do dokumentacji projektowej

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego oraz określenie wartości autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej dla celów postępowania upadłościowego

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Zamawiający	Syndyk masy upadłości firmy Silver Resorts Management sp. z o.o. (Sygn. postępowania XVIII GUp 209/20)
3.2. Podstawa formalna wyceny	Zlecenie Wyceny Nieruchomości
3.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
3.4. Źródła danych o nieruchomości	Ogłędziny nieruchomości w terenie Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych MS Wypis z ewidencji gruntów Wypis z kartoteki budynków Portal internetowy: https://solina.e-mapa.net/ Portal internetowy: http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_solina Uchwała Nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości Decyzja nr 88/18 z dnia 30.04.2018 r. zatwierdzająca projekt bu-



	<p>dowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Umowa dzierżawy zawarta w dniu 24 lutego 2020 r. Decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 23-11-2017 r. udzielająca pozwolenia wodnoprawnego Decyzja Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie z dnia 12 marca 2018 r. udzielająca pozwolenia wodnoprawnego Decyzja Wójta Gminy Solina z dnia 07.06.2019 r. zezwalająca na usunięcie z terenu nieruchomości drzew Geotechniczne warunki posadowienia dla projektowanej budowy hotelu „Sun&Snow Resorts Solina, czerwiec 2017 Koncepcja Architektoniczna wykonana w lipcu 2017 przez pracownię Czora&Czora Projekt wykonawczy – Architektura wykonany 03.2018 przez pracownię Czora&Czora Projekt wykonawczy - Zagospodarowanie terenu 03.2018 przez pracownię Czora&Czora</p>
3.5.Podstawy metodologiczne	<p>T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r.</i> T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r.</i> T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości, Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.</i></p>

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	17.12.2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	30.10.2020 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	30.10.2020 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	30.10.2020 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej

KS1E/00038195/5

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Lesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	<p>Położenie: województwo: podkarpackie, powiat: leski, gmina: Solina, miejscowość: Polańczyk Obręb: 0011, Polańczyk Działki nr: 246, 247, 250, 251 Sposób korzystania: Bi - inne tereny zabudowane Działki nr: 252/2, 252/1 Sposób korzystania: dr – drogi Działki nr: 244, 245, 249 Sposób korzystania: Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Obszar całej nieruchomości: 1,7150 ha</p>
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	Silver Resorts Management sp. z o.o., Warszawa
Dział III Prawa, roszczenia	Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu i przechodu przez działki nr: 252/2, 251, 246, 247, 252/1 i 244 szlakiem



<p>i ograniczenia</p>	<p>drożnym oznaczonym linią czerwoną na mapie z dnia 07.11.1994 r. nr 4528-10/94 - na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr: 239, 240, 243, 242, 241 i 248 (po przeniesieniu z księgi wieczystej KS1E/00002490/2)</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o przeniesienie w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich lokalu mieszkalnego nr C.1.27 położonego w budynku nr C przy ulicy Równej. Roszczenie na rzecz: Bogdan Kulka.</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokalu numer B.1.12 i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu. Roszczenie na rzecz: Bogdan Kulka.</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokalu numer B.1.9 i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu. Roszczenie na rzecz: Łukasz Damian Tomasik i Jadwiga Monika Iskra Tomasik</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokalu numer B.0.10 i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu. Roszczenie na rzecz: Ewa Maria Korulczyk</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokalu numer B.1.10 i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu. Roszczenie na rzecz: Anna Sobieraj, Ryszard Sobieraj</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokalu numer B.1.11 i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu. Roszczenie na rzecz: Jacek Zbigniew Podsiadło, Agnieszka Joanna Lewińska.</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie o wybudowanie budynku oraz wyodrębnienie lokalu numer a.2.6 i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu. Roszczenie na rzecz: KM Rubaszkiewicz sp. z o.o., Warszawa</p>
<p>Dział IV Hipoteki</p>	<p>2. Hipoteka umowna w wysokości 1.334.000,00 zł, rodzaj wierzytelności: wierzytelności obligatariuszy wynikające z wyemitowanych przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B2 na podstawie uchwały nr 58/16 z dnia 06.06.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B2, inne informacje: hipoteka zabezpiecza również odsetki ustawowe za okres od dnia wymagalności do dnia zapłaty, jak również ewentualne koszty dochodzenia roszczeń, wynikających z wyemitowanych przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B2 na podstawie uchwały nr 58/16 z dnia 06.06.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B2, wierzyciel hipoteczny: Radosław Władysław Jendrzejczak.</p> <p>3. Hipoteka umowna w wysokości: 893.200,00 zł, rodzaj wierzytelności: wierzytelności obligatariuszy wynikające z wyemitowanych przez spółkę pod firmą fundusz stabilnego rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B3 na podstawie uchwały nr 62/16 z dnia 26.07.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B3, inne informacje: hipoteka zabezpiecza również odsetki ustawowe za okres od dnia wymagalności do dnia zapłaty, jak również ewentualne koszty dochodzenia roszczeń, wynikających z wyemitowanych przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B3 na podstawie uchwały nr 62/16 z dnia 26.07.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B3, wierzyciel hipoteczny: Radosław Władysław Jendrzejczak.</p> <p>4. Hipoteka umowna w wysokości: 301.600,00 zł, rodzaj wierzytelności: wierzytelności obligatariuszy wynikające z wyemitowanych przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B4 na podstawie uchwały nr 12 z dnia 05.09.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B4, zmienionej na podstawie uchwały nr 1 z dnia 15.09.2016 r. w sprawie przedłużenia terminu subskrypcji obligacji serii B4, inne informacje: hipoteka zabezpiecza również odsetki ustawowe za okres od dnia wymagalności do dnia zapłaty, jak również ewentualne koszty dochodzenia roszczeń, wynikających z wyemitowanych przez spółkę pod Firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B4 na podstawie uchwały nr 12 z dnia 05.09.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B4, zmienionej na podstawie uchwały nr 1 z dnia 15.09.2016 r. w sprawie przedłużenia terminu subskrypcji obligacji serii B4, wierzyciel hipoteczny: Radosław Władysław Jendrzejczak.</p> <p>5. Hipoteka umowna w wysokości: 800.400,00 zł, rodzaj wierzytelności: wierzytelności obligatariuszy wynikające z wyemitowanych przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B5 na podstawie uchwały nr 2 z dnia 10.09.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B5, inne informacje: hipoteka zabezpiecza również odsetki ustawowe za okres od dnia wymagalności do dnia zapłaty, jak również ewentualne koszty dochodzenia roszczeń, wynikających z wyemitowanych przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z o.o. z/s w Warszawie obligacji serii B5 na podstawie uchwały nr 2 z dnia 10.09.2016 r. w sprawie emisji obligacji serii B5, wierzyciel hipoteczny: Radosław Władysław Jendrzejczak.</p>

	<p>6. Hipoteka umowna w wysokości: 243.600,00 zł, rodzaj wierzytelności: wierzytelności obligatariuszy wynikających z wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 02.11.2016 r. przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obligacji serii B6, inne informacje: hipoteka zabezpiecza również ewentualne odsetki ustawowe za okres od dnia wymagalności do dnia zapłaty, jak również zapłatę ewentualnych kosztów dochodzenia roszczeń wynikających z wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 02.11.2016 r. przez spółkę pod firmą Fundusz Stabilnego Rozwoju spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obligacji serii B6, wierzyciel hipoteczny: Radosław Władysław Jendrzejczak.</p> <p>7. Hipoteka umowna łączna w wysokości: 742.625,00 zł, rodzaj wierzytelności: wierzytelności obligatariuszy wynikające z wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 28.02.2018 r. przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obligacji serii B1, księga współobciążona: KI1B/00079038/6, inne informacje: hipoteka zabezpiecza również odsetki wynikające z wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 28.02.2018 r. przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obligacji serii B1, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar.</p>
--	--

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (...)

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. (...).

Pozostaje w mocy po sprzedaży: ujawniona w dziale III. służebność przejazdu i przechodu przez działki nr: 244, 246, 247, 251, 252/1 i 252/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek nr: 239, 240, 243, 242, 241 i 248.

Nie pozostają w mocy po sprzedaży: ujawnione w dziale IV. hipoteki

Inne informacja na temat stanu prawnego nieruchomości

Stan przedstawiony w Księdze Wieczystej zgody jest ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów:

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
244	4		tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.1300	0.1300	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.244							
Rejon statystyczny: 423912							
245	4		tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.0684	0.0684	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.245							
Rejon statystyczny: 423912							
246	4		inne tereny zabudowane	Bi	0.1866	0.1866	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.246							
Rejon statystyczny: 423912							
247	4		inne tereny zabudowane	Bi	0.0267	0.0267	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.247							
Rejon statystyczny: 423912							

249	6		inne tereny zabudowane	Bi	0.1252	0.1252	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.249			Rejon statystyczny: 423912				
250	6		inne tereny zabudowane	Bi	0.0820	0.0820	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.250			Rejon statystyczny: 423912				
251	6		tereny przemysłowe	Ba	0.0407	1.0553	KS1E/00038195/5
			inne tereny zabudowane	Bi	1.0146		
252/1	4		drogi	dr	0.0042	0.0042	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.252/1			Rejon statystyczny: 423912				
252/2	4		drogi	dr	0.0366	0.0366	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.252/2			Rejon statystyczny: 423912				
Razem powierzchnia działek :						1.7150 ha	
Słownie : jeden ha. siedem tysięcy sto pięćdziesiąt m. kwadr.							

Informacje dotyczące umowy dzierżawy

Szacowana nieruchomość jest przedmiotem umowy dzierżawy. Umowa została zawarta dnia 24.02.2020 r. pomiędzy Silver Resort Management sp. z o.o. a Piotrem Kędzorem.

Przedmiot umowy: nieruchomość położona w Polańczyku, gmina Solina, powiat leski, województwo podkarpackie, działki nr: 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252/2 o powierzchni 1,78 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KS1E/00038195/5, zwaną potocznie „Półwysep Zjawia”.

Dzierżawca oświadcza, że na nieruchomości zamierza zrealizować inwestycję w postaci pola kempingowego i namiotowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Obowiązki stron:

Dzierżawca zobowiązuje się do przystosowania nieruchomości do celów prowadzenia na niej działalności gospodarczej polegającej na wyremontowaniu zabudowań i utworzeniu ciągów komunikacyjnych, uzyskaniu odpowiedniego dostępu do koniecznych mediów, we własnym zakresie i na własny koszt.

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu umowy oraz wyposażenia i wniesionego mienia od zdarzeń losowych takich jak powódź, pożar, huragan lub kradzież oraz od odpowiedzialności cywilnej.

Dzierżawca własnym kosztem doprowadzi do uzyskania przyłączy do niezbędnych mediów, w tym energii, wody i kanalizacji oraz uporządkuje ww. nieruchomość.

Dzierżawca po zakończeniu niniejszej umowy w sposób inny niż upływ czasu w niej określony, może żądać od Wyzierżawiającego zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych przez niego nakładów (szacunkowo 95.000 zł). Dzierżawca zdecyduje które rzeczy pozostawi na nieruchomości, a które zostaną przez niego zabrane. Wyzierżawiający nie będzie miał prawa żądania od dzierżawcy przywrócenia nieruchomości do stanu z dnia odbioru.

Czynsz: 2.200 zł brutto miesięcznie począwszy od dnia 10 lutego 2021 r.

W pierwszym roku obowiązywania umowy Dzierżawca zapłaci czynsz roczny w wysokości 5.000 zł brutto do dnia 1 czerwca 2020 r.

Wyzierżawiający nie jest obowiązany do uiszczania jakichkolwiek innych opłat związanych z niniejszą umową, w szczególności zaś opłat czy podatków związanych z nieruchomością.

Czas trwania umowy: Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. 10 lat.

Pozostałe istotne ustalenia:



Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy Wydzierżawiający nie może wynająć, wydzierżawić lub na podstawie innej czynności prawnej umożliwić jakiegokolwiek podmiotowi prowadzenie działalności podobnej do tej którą prowadził będzie Dzierżawca przez okres 2 lat od rozwiązania umowy. Jeśli w okresie określonym w niżej wymienionym ustępie ktokolwiek podejmie na nieruchomości działalność podobną do działalności Dzierżawcy (kemping, pole namiotowe, hotel, motel, gastronomia, etc.) Wydzierżawiający zapłaci mu odszkodowanie w kwocie stanowiącej równowartość poniesionych nakładów na nieruchomość w wysokości 95.000 zł.

Strony ustalają, że w wypadku sprzedaży przez Wydzierżawiającego przedmiotu niniejszej umowy, Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo pierwokupu.

Zgodnie z art. 107, 108, 109 Prawa upadłościowego:

Art. 107. 1. Umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego wiąże strony, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości został wydany najemcy lub dzierżawcy.

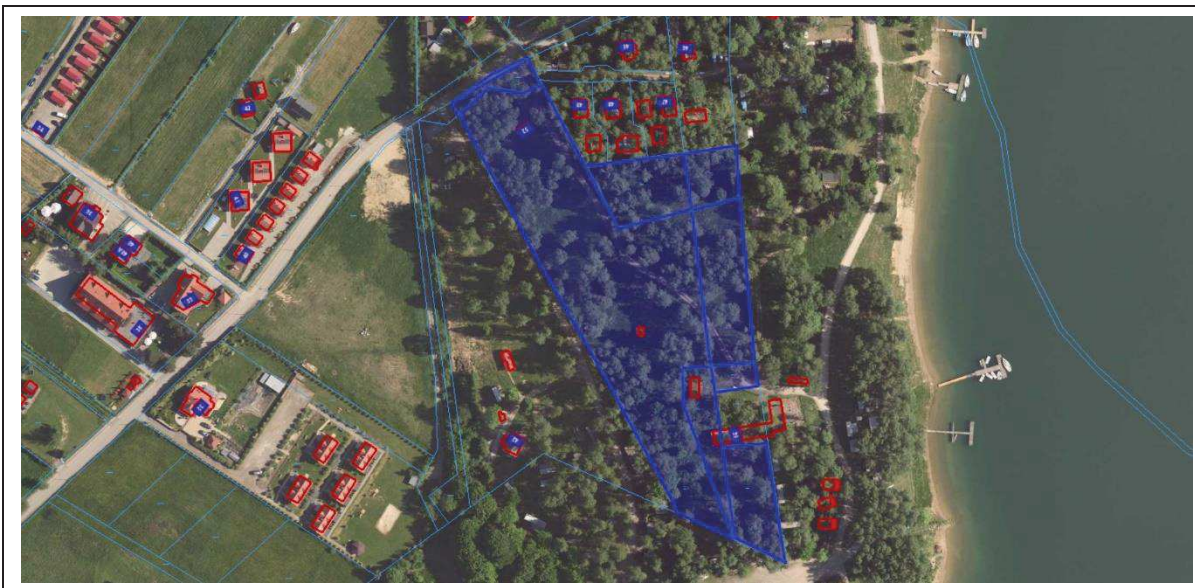
Art. 108. Sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym.

Art. 109. 1. Na podstawie postanowienia sędziego-komisarza syndyk wypowiada umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Sędzia-komisarz może wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie.

2. Druga strona rozwiązanej umowy może dochodzić w postępowaniu upadłościowym odszkodowania z powodu rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy przed terminem przewidzianym w umowie, zgłaszając te wierzytelności sędziemu-komisarzowi.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Zamawiającego został złożony wniosek do Sądu o zgodę na wypowiedzenie umowy dzierżawy.

5.2. Mapa terenu nieruchomości z zaznaczeniem granic nieruchomości



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dane dokumentu planistycznego

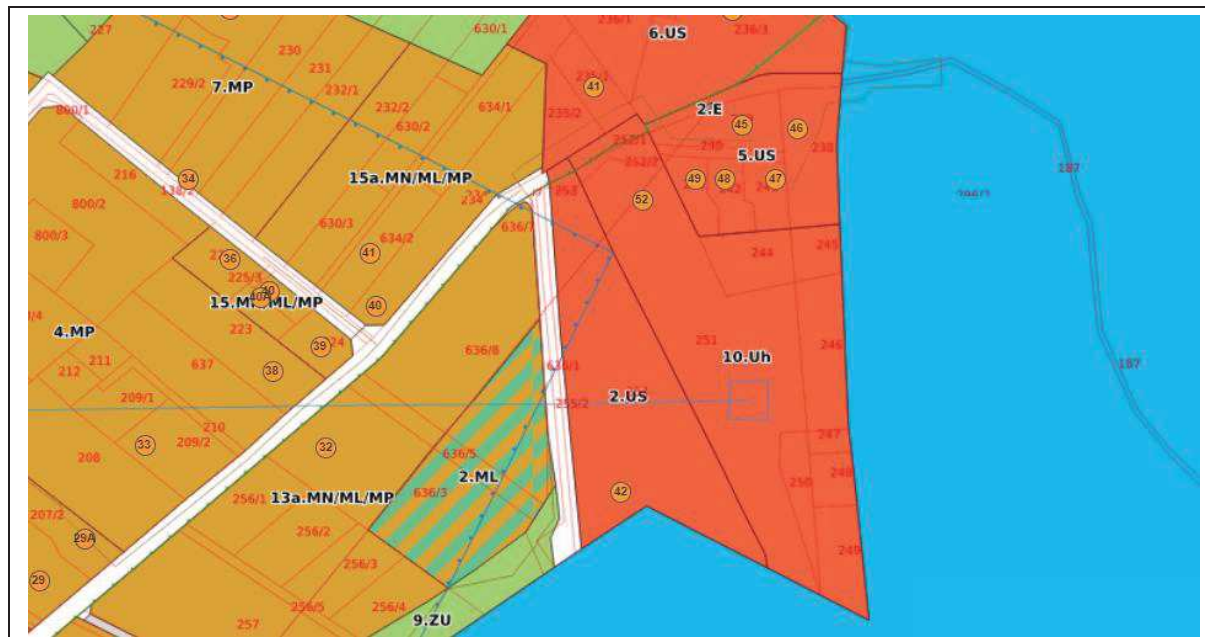
Uchwała Nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uzdrowisko Polańczyk

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

10.Uh – tereny usług



5.3.2. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości



5.3.3. Opis przeznaczenia terenu

Przeznaczenie podstawowe – usługi hotelarskie, realizowane jako zespół hotelowy z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne.

Zasady zagospodarowania terenu:

- obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiego rodzaju usług, za wyjątkiem gastronomii dla obsługi usług hotelarskich;
- powierzchnia zabudowy na terenie inwestycji nie może przekroczyć 40% jego powierzchni;
- obowiązuje realizacja budynku hotelowego jako bryły rozczłonkowanej o zróżnicowanej wysokości, od parteru po maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne od strony przystokowej, w tym jedna w poddaszu. Wysokość budynku nie może przekroczyć w głównej kalenicy wysokości 17 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej;
- realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci 300 - 450;
- dopuszcza się realizację płaskich stropodachów, pełniących funkcje terenów biologicznie czynnych, z dopuszczeniem ich użytkowania jako terenów rekreacyjnych oraz realizację dachów w formie tarasów widokowych i rekreacyjnych;
- zakaz przesuwania w pionie połaci dachowych o wspólnej kalenicy;
- obowiązuje zakaz stosowania na elewacjach sidingu z tworzyw;
- zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i połaci dachowych. Obowiązuje stosowanie na elewacjach budynków kolorów pastelowych;
- dopuszcza się lokalizację pól do gier sportowych w tym trawiastych boisk, kortów tenisowych, pola dla minigolfa, placów zabaw dla dzieci, ścieżek spacerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury, tarasów widokowych, altan, zadaszeń, miejsc do grillowania, urządzonych miejsc na ognisko itp.;
- dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych z poddaszem użytkowym o kubaturze nie większej niż 250 m³, realizowanych jako wolnostojące, wysokość budynków nie może przekroczyć w kalenicy wysokości 7 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej. Obowiązuje realizacja dachów jako dwuspadowych lub wielospadowych z zakazem realizacji dachów o kalenicy przesuniętej w pionie. Obowiązuje realizacja dachów o kącie nachylenia połaci pomiędzy 300 - 450;
- obowiązek zabezpieczenia istniejących skarp oraz skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów naturalnych typu kamień i drewno oraz roślinności;
- obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Dopuszcza się ogrodzenie ażurowe z bali drewnianych o wys. do 1,20 m, na podmurówce z kamienia o wys. do 0,80 m. Dopuszcza się realizację żywopłotów, z zastosowaniem gatunków krzewów takich jak: jałowiec, leszczyna, głóg oraz gatunków zimozielonych;
- obowiązuje uwzględnienie terenów biologicznie czynnych, w tym terenów zieleni, na po-

- wierzchni nie mniejszej niż 50% terenu inwestycji;
- obowiązuje realizacja miejsc postojowych nie mniej niż 1 na 5 miejsc noclegowych. Obowiązek wkomponowania miejsc postojowych w zielen drzewiasto – krzewiastą.

Dodatkowe informacje:

- obszar wysokiej ochrony GZWP nr 430 (Głównego Zbiornika Wód Podziemnych),
- strefa ochrony uzdrowiskowej "C",
- przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5.3.4. Dodatkowe informacje dotyczące stanu planistycznego i prawnego

Dla przedmiotowej nieruchomości została wydana Decyzja Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 23-11-2017 r. udzielająca pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na wprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenu obiektu hotelowego Hotel „Sun&Snow Resorts Solina” w Polańczyku, wylotem zlokalizowany, na działce ew. 255/2 w Polańczyku, w odległości ok. 30 m od brzegu, do wód zbiornika wodnego Solina. Decyzją nr 52/2018/KUZ z dnia 29.06.2018 r. Prezes Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję z dnia 23 listopada 2017 r.

Dnia 12 marca 2018 r. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie wydał decyzję udzielającą pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego – betonowego wylotu, zlokalizowanego na działce nr 296/2, służącego do wprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz z odwodnienia wykopów, z terenu obiektu hotelowego Hotel „Sun&Snow Resorts Solina” do ziemi poprzez rów w km 0+040 oraz do wód zbiornika wodnego Solina, wraz z umocnieniem dna i skarp rowu w obrębie wylotu oraz udzielającą pozwolenia na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz odwodnienia wykopów z terenu obiektu hotelowego Hotel „Sun&Snow Resorts Solina” ww. wylotem zlokalizowanym na działce 296/2 do rowu w km 0+040 oraz do wód zbiornika wodnego Solina.

Dla przedmiotowej nieruchomości wydana została przez Starostę Leskiego decyzja nr 88/18 z dnia 30 kwietnia 2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę kilku-segmentowych budynków typu hotelowego o trzech kondygnacjach nadziemnych wraz z segmentem recepcyjno-klubowym o jednej kondygnacji podziemnej wraz z podbasaniem oraz wewnętrzną instalacją gazową, budowę obiektu technicznego stacji transformatorowej z agregatem prądotwórczym i miejscem składowania odpadów i zagospodarowania terenu, w tym: budowa dojazdów, dróg wewnętrznych wraz z drogą pożarową z miejscem do zawracania, budowa parkingów, budowa chodników wraz ze ścieżkami rekreacyjnymi na terenie inwestycji, budowę pylonów informacyjno-reklamowych, uzbrojeniem terenu w granicach opracowania, w tym: instalacja wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gazu, zasilaniem elektrycznym, oświetleniem terenu, kanalizacja teletechniczna, hydrantowa, zasilaniem elementów reklamowych i informacyjnych, monitoringiem obiektu 0 system CCTV, systemem odprowadzania wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych wraz z podziemnym zbiornikiem retencyjnym, przebudową istniejącego uzbrojenie kolidującego z projektowanymi budynkami oraz planowanym zagospodarowaniem terenu, w tym kabli nn i instalacji wodociągowej na działkach nr ew. 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252/1, 252/2 obręb 11 Polańczyk.

Decyzja stała się prawomocna dnia 23 sierpnia 2018 r.

Na decyzję Wojewody Podkarpackiego z dnia 23.08.2018 r. wniesiona została skarga. Wojewoda Podkarpacki dnia 29.10.2018 r. przekazał skargę Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Rzeszowie wnosząc o jej oddalenie.

Dnia 23.01.2019 r. WSA w Rzeszowie wydał wyrok (sygn. II SA/Rz 1242/18) uchylający decyzję I i II instancji.

Fragment uzasadnienia do wyroku: *„W rozpoznawanej sprawie nie doszło jednak do zmiany treści służebności obciążającej nieruchomości objęte planowaną inwestycją i określenia innego jej przebiegu, słusznie zatem podnoszą skarżący, że prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zostało ograniczone, czego nie wzięły pod uwagę orzekające w sprawie organy”.*

„Mając wszystkie te okoliczności na względzie i stwierdzając naruszenie przepisów prawa materialnego (...) oraz naruszenie przepisów postępowania (...) – Sąd uchylił zarówno zaskarżoną decyzję, jak i decyzję pierwszoinstancyjną Starosty [...] z dnia [...] kwietnia 2018 r.”

Zgodnie z projektem wykonawczym branży architektonicznej pracowni Czora&Czora:

Przedmiotem inwestycji jest obiekt typu hotelowego Aparthotel „Sun&Snow Resorts Solina”, składający się z dwóch budynków hotelowych o trzech kondygnacjach naziemnych oraz budynku recepcyjno-klubowego o jednej kondygnacji podziemnej i pomieszczeniami podbasenia oraz trzech kondygnacjach naziemnych. Obiekty zaprojektowano jako rozczłonkowane i wielosegmentowe. Funkcje usługowe (recepcja wraz z pomieszczeniem administracji, bar, restauracja z kuchnią, zespół sal konferencyjnych z zapleczem cateringowym, strefa basenowa z saunami salą ćwiczeń, tarasem, oraz niezbędnym zapleczem technicznym, pokoje masażu, zespół pomieszczeń socjalnych i gospodarczych pracowników hotelu, pomieszczenia techniczne) wydzielono i zaprojektowano w osobnym segmencie recepcyjno-klubowym, zlokalizowanym przy wjeździe na teren inwestycji. Funkcje hotelowo-mieszkalne zaprojektowano w 6 segmentach połączonych łącznikami komunikacyjnymi. Budynki ustawione równolegle do pasa brzegowego jeziora.

Dojazd do obiektu zaprojektowano od strony ul. Równej. Od strony wjazdu zaprojektowano parkingi dla gości hotelowych, interesantów oraz pracowników hotelu.

Parametry planowanej inwestycji:

- powierzchnia całkowita ogółem: 14.621,74 m² + 65,67 m²;
- powierzchnia zabudowy: 4.456,87 m² + 65,67 m²;
- powierzchnia użytkowa: 12.510,07 m² + 63,09 m²;
- powierzchnia utwardzona: 3.150 m², w tym:
 - powierzchnia dróg dojazdowych: 815 m²,
 - powierzchnia drogi pożarowej: 1.580 m²,
 - powierzchnia chodników: 754 m²,
- powierzchnia parkingów: 2.135 m²,
- powierzchnia miejsc postojowych: 1.908 m²,
- liczba miejsc parkingowych: 145 mp.

Dane ogólne:

Zespół budynków			
Parametr	Budynek A	Budynek B	Budynek C
Wymiary obiektu			
długość x szerokość w osiach budynku	34,55 x 18,00m	40,20 x 97,00m	16,80 x 107,70m
długość x szerokość w obrysie ścian zewnętrznych	40,27 x 22,73m	40,61 x 97,76m	17,43 x 108,46m
wysokość w attyce:	12,41m	10,41m	10,41m
wysokość w attyce pom. kotłowni / klatki schodowej:	15,35m	13,15m	13,15m
Liczba kondygnacji	3 naziemne + 2 podziemne	3 naziemne	3 naziemne
Rzędna poziomu posadzki w budynku	+/- 0,00=429,00mnpm	+/- 0,00=429,00mnpm	+/- 0,00=427,30mnpm
Powierzchnia użytkowa brutto			
użytkowa	1089,79m ²	3872,20m ²	3679,21m ²
pomocnicza	547,77m ²	390,76m ²	203,33m ²
ruchu	713,07m ²	1057,77m ²	956,17m ²
razem	2350,63m ²	5320,73m ²	4838,71m ²
Powierzchnia użytkowa brutto ogółem	12 510,07m²		

Powierzchnia całkowita			
Poziom -2	266,17m ²	-	-
Poziom -1	636,91m ²	-	-
Poziom 0	645,19m ²	1998,81m ²	1811,90m ²
Poziom +1	645,19m ²	1998,47m ²	1811,40m ²
Poziom +2	542,02m ²	1998,47m ²	1811,40m ²
Dach	28,56m ²	190,28m ²	236,97m ²
razem	2764,04m ²	6186,03m ²	5671,67m ²
Powierzchnia całkowita ogółem	14 621,74m²		
Powierzchnia zabudowy	646,15m²	1998,81m²	1811,90m²
Powierzchnia zabudowy ogółem	4 456,87m²		
Kubatura	8 079,63m³	19 750,71m³	18 047,51m³
Kubatura ogółem	45 877,85m³		
Budynek stacji trafo z agregatem i miejscem gromadzenia odpadów			
Wymiary obiektu	17,75x3,7m		
Liczba kondygnacji	1 nadziemna		
Rzędna poziomu posadzki w budynku	+/- 0,00=430,75mnpm		
Powierzchnia użytkowa	63,09m²		
Powierzchnia całkowita	65,67m²		
Powierzchnia zabudowy	65,67m²		

Układ funkcjonalny obiektu:

Budynek	Typ pokoju			Liczba osób
	Pokoje 2-osobowe	Apartamenty 2-modułowe 4-sobowe	Apartamenty 3-modułowe 6-sobowe	
Budynek A				
Piętro II	8	3	-	28
	11			28
Budynek B				
Parter	43	3	-	98
Piętro I	49	3	-	110
Piętro II	10	6	11	110
	125			318
Budynek C				
Parter	48	-	-	96
Piętro I	48	-	-	96
Piętro II	-	6	12	96
	114			288
Budynki A + B + C				
suma	206	21	23	634
Suma ogółem	250			634

Poniżej przedstawiono schemat zagospodarowania nieruchomości:



5.3.5. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości

5.3.5.1. Uwarunkowania eksploatacyjne i inwestycyjne nieruchomości

W przypadku nieruchomości zabudowanych najczęstszym sposobem optymalnego wykorzystania jest sposób wykorzystania aktualny, tj. najwyższą wartość wycenianej nieruchomości ma ona jako nieruchomość zabudowana, przeznaczona do kontynuowania pełnionej przez nią dotychczas funkcji, ze względu na fakt, że zazwyczaj główna wartość nieruchomości tkwi w jej zabudowie.

Jednak w wypadku nieruchomości położonych bardzo atrakcyjnie bądź zagospodarowanych nieoptymalnie lub zabudowanych obiektami w złym stanie techniczno-użytkowym sposobem optymalnego jej wykorzystania może być wykorzystanie jej jako gruntu inwestycyjnego. Dzieje się tak wtedy, gdy nieruchomość jako grunt inwestycyjny dla nowej funkcji/zabudowy, po pomniejszeniu o koszty uwolnienia gruntu (koszt rozbiórki istniejącej substancji na terenie), warta jest istotnie więcej niż nieruchomość zabudowana w funkcji aktualnej. Oznacza to, że cała wartość nieruchomości dla potencjalnego inwestora tkwi w gruncie i jest ona właśnie jako taki grunt inwestycyjny na rynku postrzegana.

5.3.5.2. Przyjęty sposób optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz uwzględniając fakt, że w wypadku szacowanej nieruchomości jest ona zabudowana budynkami w złym stanie technicznym nie kwalifikującym się do eksploatacji, w wyniku czego nie może ona z inwestorskiego punktu widzenia, tj. dla potencjalnego nabywcy, być postrzegana jako zabudowana, w związku z czym przyjęto SOW nieruchomości jako gruntu inwestycyjnego o funkcji usługowej z przeznaczeniem do realizacji zabudowy hotelowej.

5.3.6. Informacje na temat stanu prawnego nieruchomości związane z przepisami *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*

Zgodnie z definicją zawartą w Art. 2. Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego "nieruchomość rolna" - należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że przepisy *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* dotyczące ograniczeń w możliwości nabycia nieruchomości oraz prawa pierwokupu w przypadku przedmiotowej nieruchomości **nie mają** zastosowania w przypadku sprzedaży wycenianej nieruchomości.

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Polańczyk
 Charakter miejscowości: wieś wczasowo-uzdrowiskowa w województwie podkarpackim, w powiecie leskim, w gminie Solina
 Liczba ludności: 848
 Charakter gminy Solina: gmina wiejska
 Liczba mieszkańców gminy: 5.298
 Powierzchnia gminy: 184,25 km²
 Gęstość zaludnienia w gminie: 28,7 os./km²

5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	0011 Polańczyk
Długość geograficzna	22,436441 E
Szerokość geograficzna	49,367922 N
Odległość od centrum gminy	ok. 4 km
Odległość od centrum powiatu	ok. 13,5 km

5.4.3. Mapa lokalizacji nieruchomości



5.4.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Klasa drogi	lokalna (gminna)
Oznaczenie drogi	ul. Równa
Standard drogi dojazdowej	asfaltowa
Utrudnienia w dojeździe	brak
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni

5.5. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa letniskowa, tereny rekreacyjne, Jezioro Solińskie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
od strony północnej	ulica Równa, dalej zabudowa rekreacyjna Camping Patelnia oraz Zakładowy Obiekt Socjalny w Polańczyku
od strony południowej	teren przy linii brzegowej Jeziora Solińskiego ze stacją wodną
od strony wschodniej	teren przy linii brzegowej Jeziora Solińskiego z pomostami cumowniczymi

	czymi oraz plażą
od strony zachodniej	zabudowa letniskowa, camping, zabudowa jednorodzinna

5.6.1. Stan zagospodarowania nieruchomości

Zagospodarowanie	nieruchomość wykorzystywana jako pole kampingowe i namiotowe
Kształt	nieregularny, umożliwiający racjonalne zagospodarowanie
Ukształtowanie terenu	teren z niewielką różnicą poziomu terenu od ok 426 m n.p.m. do ok. 430 m n.p.m.
Ogrodzenie	teren nieruchomości ogrodzony

5.6.2. Występujące utrudnienia eksploatacyjne/inwestycyjne

Teren porośnięty jest drzewami. Dnia 07.06.2019 r. przez Wójta Gminy Solina wydana została decyzja zezwalająca na usunięcie z terenu nieruchomości drzew oraz do obowiązku posadzenia drzew zastępczych jako warunek niewnoszenia opłaty za usunięcie drzew. Termin usunięcia drzew został wyznaczony do dnia 29.02.2020 r. a termin posadzenia drzew zastępczych do dnia 15.11.2018 r. oraz termin urządzenia zieleni zgodnie z projektem wykonawczym zieleni wykonanym przez Pracownię CZORA&CZORA do dnia 15.11.2021 r.

Na nieruchomości występuje spadek terenu ok 4 m ((od ok 426 m n.p.m. (w południowej części) do ok. 430 m n.p.m. (w północnej części)).

Przez teren przebiega droga gruntowa, wzdłuż której na fragmencie biegnie rów.

Przez teren nieruchomości przebiegają sieci: wodociągowa oraz elektroenergetyczna niskiego napięcia. Są to zarówno sieci obsługujące zlikwidowane lub nieczynne obiekty jak również sieci zaspotrujące w media istniejące obiekty w miejscowości. W ramach planowanego założenia planowane jest przełożenie istniejącego uzbrojenia. Dodatkowo przez teren nieruchomości przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, posadowiony jest też słup elektroenergetyczny.

Niewielka część działki 251 położona jest w zasięgu terenu i obszaru z wodami leczniczymi. Źródła nieeksploatowane.

Na terenie nieruchomości posadowione są dwa budynki aktualnie nieużytkowane. W celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego budynki należałoby usunąć.

Część budynku posadowionego na działce sąsiedniej nr 248 przekracza granicę działki wycenianej nr 250.

Zgodnie z brzmieniem art. 151 kodeksu cywilnego: *„Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granicę sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nie uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.”*

Powyższe roszczenia właściciela nieruchomości na podstawie art. 151 k.c. stanowią element stanu prawnego szacowanej nieruchomości. Właściciel nieruchomości szacowanej może żądać:

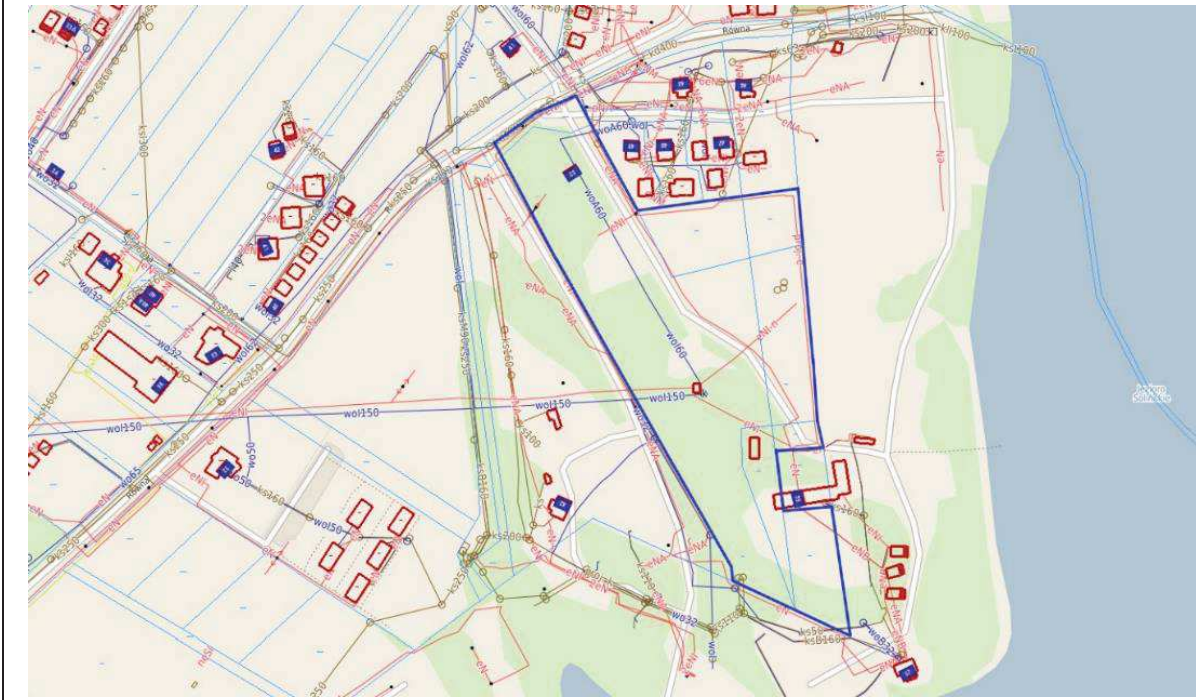
- ✓ wykupienia gruntu pod przekroczonym fragmentem budynku,
- ✓ ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej,
- ✓ przywrócenia stanu poprzedniego (gdy granice przekroczono z winy umyślnej).

Zgodnie z opracowaniem Geotechniczne warunki posadowienia dla projektowanej budowy hotelu „Sun&Snow Resorts Solina, wykonanego w czerwcu 2017 na badanym obszarze występują proste warunki gruntowe. Nie stwierdzono niekorzystnych zjawisk i procesów destabilizujących podłoże gruntowe. Obszar objęty badaniami znajduje się poza terenami zaliczanymi do „obszarów zagrożonych podtopieniami.

Podsumowanie: występujące utrudnienia pozwalają w dalszym stopniu na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.

5.7. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Przez nieruchomość przebiega sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. W zasięgu znajduje się sieć kanalizacyjna i gazowa.



II. Określenie wartości rynkowej (WR) oraz wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomości

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) oraz wartość likwidacyjną (WL) przy sprzedaży w trybie przetargowym.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

„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.”

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW 2 3.7.: *„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy”.*

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). *„Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.*

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podjęcie: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „*W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku*.”

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*”.

Zgodnie z § 4.4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „*Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości*”.

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

7. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia: „*Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji*”.

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: „*Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków*”.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCS) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{\min}, C_{\max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W(\text{zł}/\text{m}^2) = C_{\text{śr.}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W(\text{zł}/\text{m}^2)$ – wartość jednostkowa w $\text{zł}/\text{m}^2$,

$C_{\text{śr.}}$ – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości nieruchomości

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.4.:

„Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);”

Uwzględniając powyższe określa się rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek obrotu gruntami niezabudowanymi oraz zabudowanymi, gdzie zabudowania nie stanowią elementu wartościującego nieruchomości (zabudowania w bardzo złym stanie technicznym), prawem własności, o przeznaczeniu pod funkcje usługowe, usługowo-turystyczne, przemysłowo-usługowe i mieszkaniowe;
- ✓ określenie obszaru rynku: obszar trzech powiatów: leskiego, sanockiego i bieszczadzkiego;
- ✓ określenie okresu badania cen: od września 2015 r. do dnia wyceny.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 33 transakcji na zdefiniowanym rynku lokalnym.

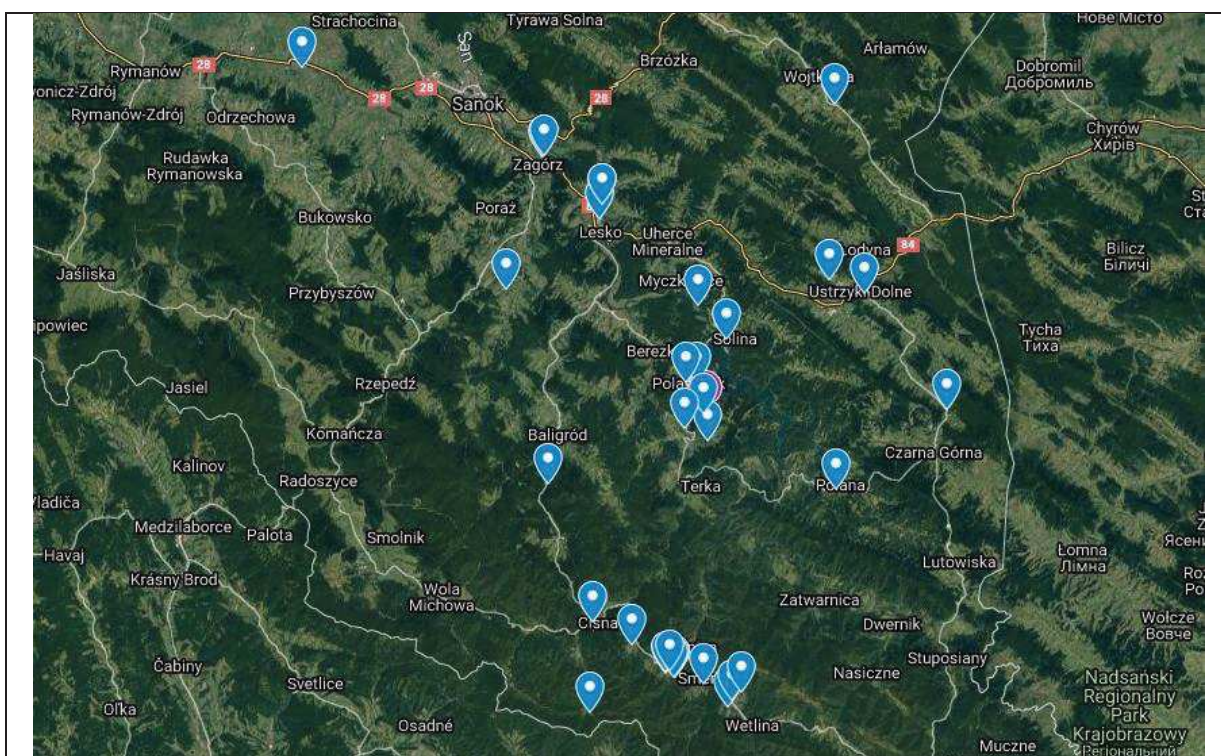
W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: lokalizacja ogólna, otoczenie/sąsiedztwo, kształt nieruchomości, uzbrojenie, jakość dojazdu, powierzchnia działki, utrudnienia inwestycyjne, możliwości inwestycyjne,

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Poniżej przedstawiono mapę lokalizacji nieruchomości porównawczych i szacowanej (gwiazdka):





Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Powiat	Gmina	Nr rep.	Data transakcji	Cena transakcyjna	Pow. gruntu	Obręb	Funkcja	Cena zł/m ²	Cena zł/m ² zaktualizowane
1	bieszczadzki	Czarna	3236/2015	2015-09-05	30.000 zł	3.045	0008-Polana	mieszaniowa	10 zł	16 zł
2	bieszczadzki	Czarna	2650/2015	2015-10-01	40.000 zł	3.475	0009-Rabe	mieszaniowa	12 zł	18 zł
3	bieszczadzki	Ustrzyki Dolne	1068/2018	2018-03-23	93.500 zł	4.714	0001-Ustrzyki Dolne	mieszaniowa	20 zł	24 zł
4	bieszczadzki	Ustrzyki Dolne	1923/2018	2018-06-13	515.000 zł	5.799	0035-Wojtkówka	usługi turystyczne	89 zł	107 zł
5	bieszczadzki	Ustrzyki Dolne	9202/2018	2018-10-18	224.475 zł	3.608	0001-Ustrzyki Dolne	mieszaniowa	62 zł	73 zł
6	leski	Lesko - miasto	3406/2015	2015-10-21	185.000 zł	4.670	1-Lesko	przemysłowa	40 zł	64 zł
7	leski	Cisna	2693/2016	2016-04-08	406.800 zł	6.780	15-Wetlina	mieszaniowa	60 zł	90 zł
8	leski	Cisna	1673/2016	2016-04-21	1.000.000 zł	47.881	7-Krzywe	mieszaniowo-usługowa	21 zł	31 zł
9	leski	Cisna	2317/2016	2016-05-10	280.000 zł	3.565	15-Wetlina	mieszaniowo-usługowa	79 zł	117 zł
10	leski	Cisna	1272/2017	2017-03-23	203.000 zł	2.140	15-Wetlina	usługi turystyczne	95 zł	129 zł
11	leski	Solina	1463/2017	2017-07-20	78.000 zł	2.619	4-Bóbrka	mieszaniowa	30 zł	39 zł
12	leski	Bakigród	2643/2017	2017-12-11	90.000 zł	1.477	2-Bystre	usługi turystyczne	61 zł	77 zł
13	leski	Solina	2623/2018	2018-04-19	240.000 zł	4.713	24-Zawóz	usługi turystyczne	51 zł	62 zł
14	leski	Solina	8649/2019	2019-12-12	1.265.000 zł	8.691	11-Polańczyk	usługi turystyczne	146 zł	155 zł
15	leski	Cisna	322/2020	2020-01-18	285.000 zł	4.924	14-Strzebowiska	mieszaniowo-usługowa	58 zł	61 zł
16	leski	Solina	1060/2020	2020-01-22	900.000 zł	9.115	9-Myczków / 11-Polańczyk	mieszaniowo-usługowa	99 zł	104 zł
17	leski	Cisna	838/2020	2020-01-30	240.000 zł	3.938	14-Strzebowiska	mieszaniowo-usługowa	61 zł	64 zł
18	leski	Cisna	1356/2020	2020-03-13	190.000 zł	3.702	2-Cisna	mieszaniowa	51 zł	53 zł
19	leski	Cisna	1157/2020	2020-04-01	229.000 zł	6.529	13-Solinka	mieszaniowo-usługowa	35 zł	36 zł
20	leski	Cisna	5536/2020	2020-07-22	330.000 zł	8.003	14-Strzebowiska	mieszaniowo-usługowa	41 zł	42 zł
21	leski	Solina	3565/2020	2020-07-24	816.000 zł	9.646	16-Solina	przemysłowa	85 zł	86 zł
22	leski	Solina	3565/2020	2020-07-24	510.000 zł	6.440	24-Zawóz	mieszaniowo-usługowa	79 zł	80 zł
23	leski	Cisna	6157/2020	2020-08-06	323.680 zł	4.624	14-Strzebowiska	mieszaniowo-usługowa	70 zł	71 zł
24	leski	Lesko - miasto	3874/2020	2020-08-07	64.600 zł	1.892	2-Lesko-Posada Leska	mieszaniowo-usługowa	34 zł	37 zł
25	leski	Lesko - miasto	3867/2020	2020-08-07	137.385 zł	3.743	2-Lesko-Posada Leska	mieszaniowo-usługowa	37 zł	35 zł
26	leski	Solina	7354/2020	2020-09-07	220.000 zł	3.001	23-Wółkowyja	mieszaniowo-usługowa	73 zł	74 zł
27	leski	Solina	7475/2020	2020-09-09	107.000 zł	2.140	14-Strzebowiska	mieszaniowo-usługowa	50 zł	50 zł
28	leski	Cisna	5821/2020	2020-09-10	120.000 zł	4.596	14-Strzebowiska	mieszaniowo-usługowa	26 zł	26 zł
29	leski	Cisna	8096/2020	2020-09-28	220.000 zł	9.596	12-Smerek	mieszaniowa	23 zł	23 zł
30	sanocki	Zagórz	426/2017	2017-02-03	55.000 zł	4.131	0006-Łukowe	mieszaniowa	13 zł	18 zł
31	sanocki	Zagórz	3426/2017	2017-05-15	101.000 zł	3.511	0004-Zasław	przemysłowa	29 zł	38 zł
32	sanocki	Zagórz	4267/2019	2019-05-27	189.880 zł	5.056	0004-Zasław	przemysłowa	38 zł	42 zł
33	sanocki	Zarszyn	3814/2019	2019-10-16	95.000 zł	4.459	0009-Zarszyn	mieszaniowa	21 zł	23 zł

8.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględnienia w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.”

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości stanowiących podstawę wyceny na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu

czasowego).

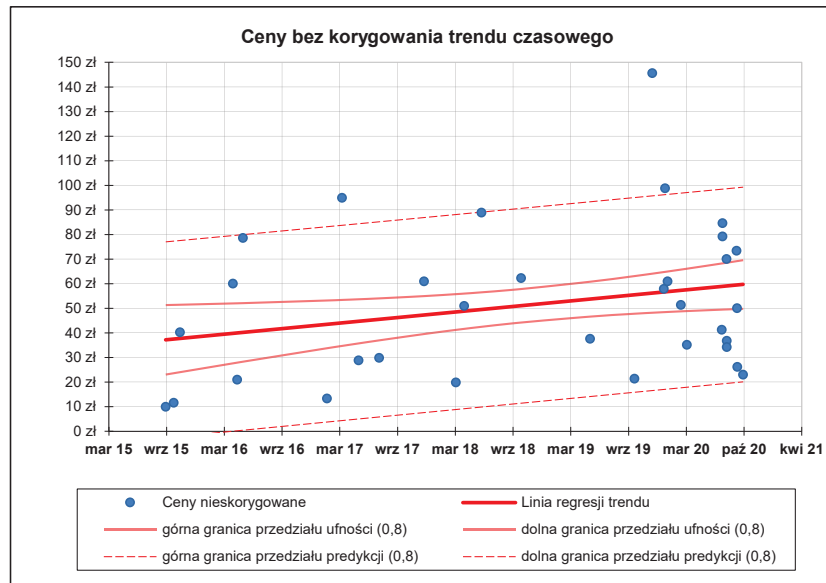
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

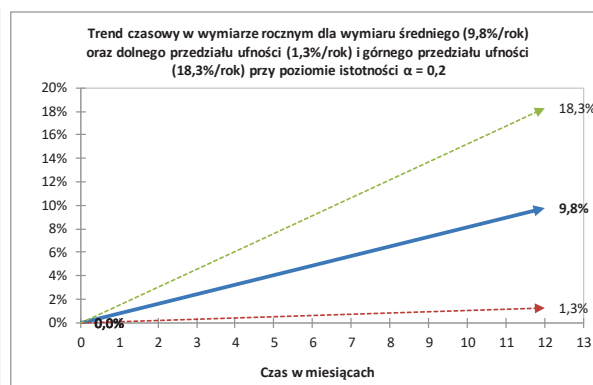
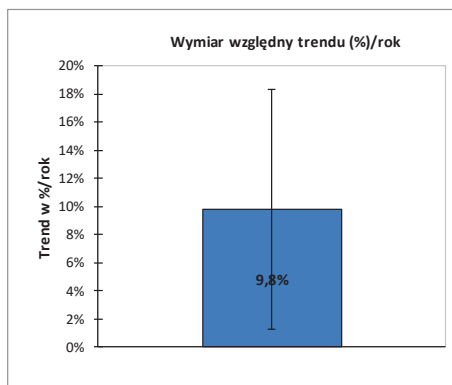
„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

8.3.2. Analiza trendu liniowego dla nieruchomości stanowiących podstawę wyceny

Na podstawie analizy nieruchomości stanowiących podstawę wyceny obejmującej posiadaną bazę transakcyjną, można stwierdzić, że na terenie przyjętego rynku lokalnego w okresie badania nie występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości stanowiących podstawę wyceny.



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend nie jest istotny, to znaczy wykazany jako niepewny na zadanym poziomie istotności ($\alpha=0,20$), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu.



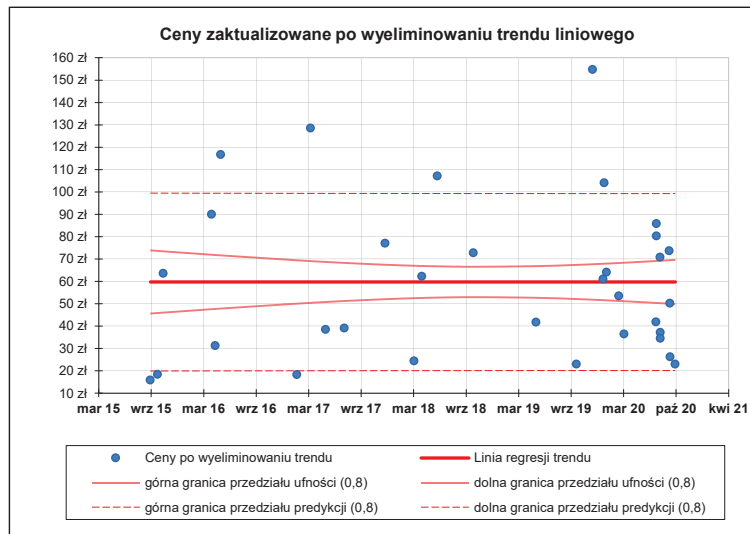
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,508 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., α ,n-2) wynoszącej 1,309. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 14,17% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,2.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,2 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi **ok. 9,8%/rok** i można określić go jako słaby trend rosnący.

8.3.3. Aktualizacja cen jednostkowych

Uwzględniając stwierdzoną istotność występowania trendu zmiany cen jednostkowych w określonym okresie badania rynku lokalnego dokonano aktualizacji cen w tym okresie zgodnie z parametrami trendu nieliniowego stwierdzonymi dla tego okresu.



Powyższa aktualizacja cen jednostkowych, pozwalająca na pełną eliminację wpływu czasu na ceny, uwzględnia w efekcie kwestie podaży i popytu na rynku lokalnym oraz wynikające z tego ruchy cen, które są wyrazem relacji popytu i podaży.

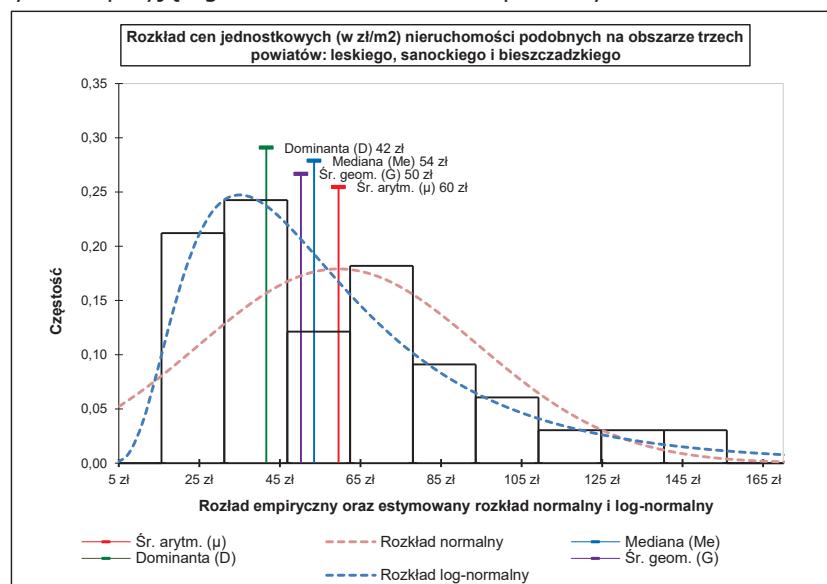
W efekcie wszystkie ceny jednostkowe z posiadanej bazy informacji, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego i jego eliminacji, zostały w zaktualizowane a wycena nieruchomości i analiza rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych dokonana zostanie w wartościach zaktualizowanych.

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrasińskiego, MPAI w wersji *rex_trend v. 1.0.4*

8.4. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen(...)”.

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary tendencji centralnej	Wartość
1	Średnia arytmetyczna (μ)	59,55 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	11,86 zł
4	Przedział ufności średniej \pm %	19,9%
5	Przedział średniej od... do...	47,69 zł 71,41 zł
6	Mediana (Me)	53,50 zł
7	Dominanta (D)	41,60 zł
8	Średnia geometryczna (G)	50,19 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **59,55 zł/m²**, mediana cen wynosi **53,50 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **50,19 zł/m²** a dominanta wynosi **41,60 zł/m²**.

8.4.2. Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary zmienności	Wartość
9	Odchylenie standardowe (σ)	34,76 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	58,4%
11	Wartość minimalna	15,82 zł
12	Wartość maksymalna	154,74 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	138,92 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. **58,4%**, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 15,82 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 154,74 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący $138,92 \text{ zł/m}^2$.

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subrynki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

8.4.3. Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Miary symetrii/asymetrii	Wartość
14	Skośność	0,907
15	Średnia - mediana ($[(\mu - Me)/\mu]$ w %)	10,2%
16	Średnia - dominanta ($[(\mu - D)/\mu]$ w %)	30,1%
17	Średnia - śr. geometryczna ($[(\mu - G)/\mu]$ w %)	15,7%
18	Semiodychlenie standardowe dolne	10,89 zł
19	Semiodychlenie standardowe górne	26,25 zł
20	Semiodychlenie standardowe górne / dolne	2,410

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. **0,907** oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **10,2%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **30,1%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **15,7%**.

Semiodychlenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **10,89 zł/m²** a górnej **26,25 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyżeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości

podobnych wynoszący: **2,410**. Oznacza to, że mamy do czynienia z **prawoskośnym** rozkładem cen nieruchomości podobnych.

8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku ΔC jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

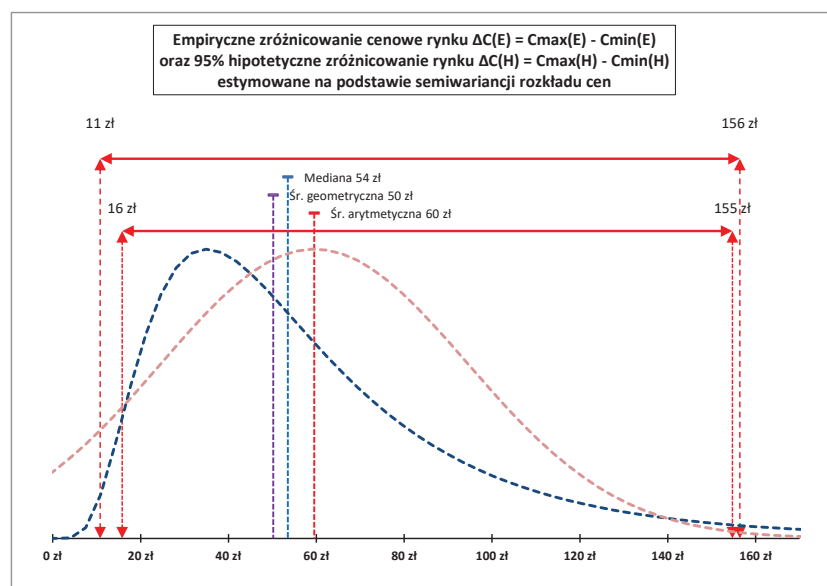
6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.(...)”

Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego ΔC .

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyleń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej C_{hmin} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej C_{hmax} dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku $\Delta C(H)$ przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	Wartość
21	Uwzględniona rozpiętość rynku	95,0%
22	Liczba semiodchyleń standardowych \pm	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	10,81 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	156,40 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	145,59 zł

Obliczone relacje empirycznej C_{emin}/C_{emax} i hipotetycznej C_{hmin}/C_{hmax} ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego $\Delta C(E)$ i hipotetycznego $\Delta C(H)$ zróżnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.



Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania

cenowego rynku $\Delta C(H)$ wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex_histogram v. 2.0*.

8.5. Ustalenie cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych nieruchomości

Z Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.6.

„Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to itd. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.”

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atributy), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

1. Lokalizacja ogólna

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	W obrębie miasta
3 - dobra	We wsi graniczącej z miastem
2 - przeciętna	We wsi bliskiej miastu/we wsi gminnej
1 - dostateczna	We wsi graniczącej z wsią gminną
0 - zła	We wsi odległej od miasta/wsi gminnej

2. Lokalizacja szczegółowa

Stopień	Opis
4 - bardzo dobre	Lokalizacja w otoczeniu obszarów zielonych i leśnych, z bardzo dobrą możliwością wykorzystania rekreacyjnego, z bezpośrednim dostępem do linii brzegowej rzeki lub jeziora.
3 - dobre	Lokalizacja w otoczeniu obszarów zielonych i leśnych, z dobrą możliwością wykorzystania rekreacyjnego, blisko rzeki lub jeziora.
2 - średnie	Lokalizacja poza zwartą zabudową wsi, w otoczeniu obszarów zielonych i leśnych, z umiarkowaną możliwością wykorzystania rekreacyjnego.
1 - lepsze	Lokalizacja w otoczeniu zwartej zabudowy wsi, w otoczeniu zabudowy siedliskowej, bez możliwości wykorzystania rekreacyjnego
0 - złe	Lokalizacja w otoczeniu w otoczeniu niekorzystnym, zabudowy gospodarczej, bez możliwości wykorzystania rekreacyjnego

3. Kształt nieruchomości

Stopień	Opis
2 - dobry	Kształt regularny (kwadrat, prostokąt)
1 - przeciętny	Kształt o dość regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu
0 - zły	Zachwiana proporcja boków działki np: wąskie mocno wydłużone paski gruntu, o kształtach nieregularnych

4. Uzbrojenie

Stopień	Opis
3 - bardzo dobre	Podstawowe media na nieruchomości
2 - dobre	Podstawowe media w sąsiedztwie
1 - dostateczne	Podstawowe media w zasięgu
0 - złe	Podstawowe media poza zasięgiem

5. Jakość dojazdu

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w dobrym stanie
3 - dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w średnim stanie
2 - średnia	Drogi dojazdowe utwardzone w gorszym stanie
1 - dostateczna	Drogi dojazdowe gruntowe w dobrym stanie
0 - słaba	Drogi dojazdowe gruntowe w gorszym stanie

6. Powierzchnia działki

Stopień	Opis
8 - najmniejsza	Wielkość gruntu poniżej 500 m ²
7 - bardzo mała	Wielkość gruntu w przedziale <1000-500) m ²
6 - mała	Wielkość gruntu w przedziale <3000-1000) m ²
5 - pon. średniej	Wielkość gruntu w przedziale <5000-3000) m ²
4 - średnia	Wielkość gruntu w przedziale <10000-5000) m ²
3 - pow. średniej	Wielkość gruntu w przedziale <15000-10000) m ²
2 - duża	Wielkość gruntu w przedziale <20000-15000) m ²
1 - bardzo duża	Wielkość gruntu w przedziale <25000-20000) m ²
0 - największa	Wielkość gruntu powyżej 25000 m ²

7. Utrudnienia inwestycyjne

Stopień	Opis
2 - małe	Nie występują istotne utrudnienia inwestycyjne
1 - przeciętne	Występują utrudnienia inwestycyjne w części działki, pozwalające w dalszym stopniu na racjonalne zagospodarowanie działki
0 - znaczne	Występujące utrudnienia silnie utrudniają racjonalne zagospodarowanie działki

8. Możliwość zabudowy

Stopień	Opis
4 - bardzo dobra	Grunty pod zabudowę handlowo-usługową
3 - dobra	Grunty pod zabudowę usługową i usługowo-turystyczną
2 - średnia	Grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
1 - dostateczna	Grunty pod zabudowę przemysłową, techniczną itp.
0 - słaba	Grunty wyłączone z zabudowy, drogowe, zielone

8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych/czynszów**8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych**

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.8.:

„Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.”

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną (ΔC) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości.

Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{max}(H) - C_{min}(H)$ przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanów cech)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej	Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech	Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cechy rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku		
1.	Lokalizacja ogólna	8,7%	2,18%	0 - zła	0	4 - bardzo dobra	4	5	4
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,3%	2,08%	0 - zła	0	4 - bardzo dobre	4	5	4
3.	Kształt nieruchomości	5,3%	2,65%	0 - zły	0	2 - dobry	2	3	2
4.	Uzbrojenie	9,3%	3,10%	0 - zła	0	3 - bardzo dobra	3	4	3
5.	Jakość dojazdu	11,6%	2,90%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4	5	4
6.	Powierzchnia działki	4,1%	0,51%	0 - najmniejsza	0	8 - największa	8	9	8
7.	Utrudnienia inwestycyjne	3,3%	1,65%	0 - znaczne	0	2 - małe	2	3	2
8.	Możliwość zabudowy	49,4%	12,35%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4	5	4
Suma:		100,0%							

8.6.2. Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym zróżnicowaniu rynku $\Delta C(H) = C_{max}(H) - C_{min}(H)$ przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętych na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy	Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cechy rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cechy na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	8,7%	2,18%	0 - zła	0	4 - bardzo dobra	4
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,3%	2,08%	0 - zła	0	3 - dobre	3
3.	Kształt nieruchomości	5,3%	2,65%	0 - zły	0	2 - dobry	2
4.	Uzbrojenie	9,3%	3,10%	0 - zła	0	3 - bardzo dobre	3
5.	Jakość dojazdu	11,6%	2,90%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4
6.	Powierzchnia działki	4,1%	0,51%	0 - największa	0	6 - mała	6
7.	Utrudnienia inwestycyjne	3,3%	1,65%	1 - przeciętne	1	2 - małe	2
8.	Możliwość zabudowy	49,4%	12,35%	1 - dostateczna	1	3 - dobra	3
Suma:		100,0%					

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na zróżnicowanie cen transakcyjnych., co przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech	Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cechy rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cechy na rynku	Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy	Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech	Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech	Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	8,7%	5	4 / 4	1,000	0,087	12,3%	3,08%
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,3%	4	3 / 4	0,750	0,062	8,8%	2,94%
3.	Kształt nieruchomości	5,3%	3	2 / 2	1,000	0,053	7,5%	3,76%
4.	Uzbrojenie	9,3%	4	3 / 3	1,000	0,093	13,2%	4,39%
5.	Jakość dojazdu	11,6%	5	4 / 4	1,000	0,116	16,4%	4,11%
6.	Powierzchnia działki	4,1%	7	6 / 8	0,750	0,031	4,4%	0,73%
7.	Utrudnienia inwestycyjne	3,3%	2	1 / 2	0,500	0,017	2,3%	2,34%
8.	Możliwość zabudowy	49,4%	3	2 / 4	0,500	0,247	35,0%	17,51%
Suma:		100,0%				0,706	100,0%	

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku (ΔC) i wyceny nieruchomości.

8.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawienie ocen stanów cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Na podstawie źródeł informacji o szacowanej nieruchomości stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

L.p.	Cecha rynkowa	Stopień cechy	Opis stanu cechy rynkowej	
1	Lokalizacja ogólna	4 - bardzo dobra	W obrębie miasta	
2	Lokalizacja szczegółowa	4 - bardzo dobre	Lokalizacja w otoczeniu obszarów zielonych i leśnych, z bardzo dobrą możliwością wykorzystania rekreacyjnego, z bezpośrednim dostępem do linii brzegowej rzeki lub jeziora.	
3	Kształt nieruchomości	1 - przeciętny	Kształt o dość regularnych proporcjach boków umożliwiając racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu	
4	Uzbrojenie	3 - bardzo dobre	Podstawowe media na nieruchomości	
5	Jakość dojazdu	4 - bardzo dobra	Drogi dojazdowe utwardzone w dobrym stanie	
6	Powierzchnia działki	2 - duża	Wielkość gruntu w przedziale <20000-15000) m ²	
7	Utrudnienia inwestycyjne	1 - przeciętne	Występują utrudnienia inwestycyjne w części działki, pozwalające w dalszym stopniu na racjonalne zagospodarowanie działki	
8	Możliwość zabudowy	4 - bardzo dobra	0,0%	Grunty pod zabudowę handlowo-usługową
		3 - dobra	86,0%	Grunty pod zabudowę usługową i usługowo-turystyczną
		2 - średnia	0,0%	Grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
		1 - dostateczna	0,0%	Grunty pod zabudowę przemysłową, techniczną itp.
		0 - słaba	14,0%	Grunty wyłączone z zabudowy, drogowe, zielone

Uwagi:

1. Zgodnie z obowiązującym mpzp całość nieruchomości przeznaczona jest pod usługi. Zagospodarowanie terenu 1,7150 ha wymaga urządzenia dróg wewnętrznych i parkingów, dodatkowo na terenie nieruchomości ustanowiona jest służebność drogi koniecznej do działek nr 239, 240, 243, 242, 241 i 248. Uwzględniając powyższe w wycenie przyjęto ok. 14% terenu jako niezbędnego do realizacji funkcji komunikacyjnej co stanowi ok. 2.395 m². Ww. proporcje zostały uwzględnione w wycenie nieruchomości w cesze „Możliwość zabudowy”.
2. Lokalizacja nieruchomości została określona jako „bardzo dobra” – najlepszy stan na analizowanym rynku. Pomimo faktu, iż Polańczyk posiada statusu wsi, jest miejscowością turystyczną i uzdrowiskową położoną w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Solińskiego.
3. Lokalizacja szczegółowa została określona jako „bardzo dobra”, pomimo faktu, iż nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do linii brzegowej jeziora, to odległość od linii brzegowej jest niewielka, poniżej 100 m, a okolica jest zagospodarowana: plaża, pomosty, przystań.

8.8. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}) oraz dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy ΔC , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}) a także dolną granicę [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Cena średnia [$C_{\text{śr}}$] (zł/m ²)	59,55 zł
2	C_{min} (hipotetyczna) (zł/m ²)	10,81 zł
3	C_{max} (hipotetyczna) (zł/m ²)	156,40 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	145,59 zł
5	$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}}$	0,1815
6	$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}}$	2,6264

8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynkowych, można obliczyć dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{min} i C_{max}			
			Stany cech dla C_{min}	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	Stany cech dla C_{max}	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$
1.	Lokalizacja ogólna	12,3%	0 - zła	0 / 4 = 0,0224	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,3239
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,8%	0 - zła	0 / 3 = 0,0160	3 - dobre	3 / 3 = 0,2317
3.	Kształt nieruchomości	7,5%	0 - zły	0 / 2 = 0,0136	2 - dobry	2 / 2 = 0,1973
4.	Uzbrojenie	13,2%	0 - zła	0 / 3 = 0,0239	3 - bardzo dobre	3 / 3 = 0,3462
5.	Jakość dojazdu	16,4%	0 - słaba	0 / 4 = 0,0298	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,4318
6.	Powierzchnia działki	4,4%	0 - największa	0 / 6 = 0,0079	6 - mała	6 / 6 = 0,1145
7.	Utrudnienia inwestycyjne	2,3%	1 - przeciętne	1 / 2 = 0,0042	2 - małe	2 / 2 = 0,0614
8.	Możliwość zabudowy	35,0%	1 - dostateczna	1 / 3 = 0,0636	3 - dobra	3 / 3 = 0,9195
Suma:		100,0%		0,1815		2,6264

8.10.1. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych nieruchomości szacowanej oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę [$C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$] i górną granicę [$C_{\text{hmax}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości.

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech	Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości C_{\min} i C_{\max}		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			$C_{\min} / C_{\text{śr.}}$	$C_{\max} / C_{\text{śr.}}$	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	12,3%	0 / 4 = 0,0224	4 / 4 = 0,3239	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,3239
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,8%	0 / 3 = 0,0160	3 / 3 = 0,2317	4 - bardzo dobre	4 / 3 = 0,3036
3.	Kształt nieruchomości	7,5%	0 / 2 = 0,0136	2 / 2 = 0,1973	1 - przeciętny	1 / 2 = 0,1055
4.	Uzbrojenie	13,2%	0 / 3 = 0,0239	3 / 3 = 0,3462	3 - bardzo dobre	3 / 3 = 0,3462
5.	Jakość dojazdu	16,4%	0 / 4 = 0,0298	4 / 4 = 0,4318	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,4318
6.	Powierzchnia działki	4,4%	0 / 6 = 0,0079	6 / 6 = 0,1145	2 - duża	2 / 6 = 0,0434
7.	Utrudnienia inwestycyjne	2,3%	1 / 2 = 0,0042	2 / 2 = 0,0614	1 - przeciętne	1 / 2 = 0,0042
8.	Możliwość zabudowy	35,0%	1 / 3 = 0,0636	3 / 3 = 0,9195	$4 \times 0\% + 3 \times 86\% + 2 \times 0\% + 1 \times 0\% + 0 \times 14\% = 2,6$	2,6 / 3 = 0,7483
Suma:		100,0%	0,1815	2,6264		2,3070

8.10.2. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią $C_{\text{śr}}$ można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [$C_{\text{śr.}}$] (zł/m ²)	59,55 zł
2.	Suma współczynników korygujących	2,3070
3.	Wartość jednostkowa (zł/m²)	137,38 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **137,38 zł/m²**

8.10.3. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianej nieruchomości oraz jej powierzchnię gruntu można określić wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i powierzchni gruntu:

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ²)	137,38 zł
2.	Powierzchnia (m ²)	17.150
3.	Wartość nieruchomości	2.356.067 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **2.356.067 zł.**

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **2.356.000 zł.**

9. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanej nieruchomości

9.1. Charakterystyka sprzedaży likwidacyjnej dla nieruchomości

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych – „sprzedaż likwidacyjna”.

Przyjęte orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

- ✓ sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- ✓ zakładany efektywny okres sprzedaży: zazwyczaj kilkakrotnie krótszy.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- ✓ efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni.
- ✓ zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla

sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- ✓ presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych.
- ✓ presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

9.2. Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- ✓ popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- ✓ stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- ✓ %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Poniższy wykres obrazuje zależność współczynnika obniżenia wartości (WL/WR) nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (likwidacyjnej) od skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i poziomu zróżnicowania rynku.

9.3. Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR, co przedstawia poniższa tabela:

WL / WR		Zróżnicowanie rynku - współczynnik zmienności										
		6%	9%	13%	16%	20%	25%	30%	36%	42%	49%	56%
Skrócenie okresu ekspozycji	1/12	72%	66%	60%	54%	49%	43%	37%	32%	26%	20%	15%
	1/6	80%	76%	72%	68%	64%	60%	56%	52%	48%	44%	40%
	1/4	84%	80%	77%	74%	70%	67%	64%	61%	57%	54%	51%
	1/3	86%	83%	80%	77%	74%	72%	69%	66%	63%	60%	57%
	5/12	87%	85%	82%	80%	77%	75%	72%	69%	67%	64%	62%
	1/2	88%	86%	84%	81%	79%	77%	74%	72%	70%	67%	65%
	7/12	89%	87%	85%	83%	81%	78%	76%	74%	72%	70%	68%
	2/3	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	74%	72%	70%
	3/4	91%	89%	87%	85%	83%	81%	79%	77%	75%	73%	72%

WL/WR > 3/4

WL/WR 2/3 - 3/4

WL/WR < 2/3

Uwzględniając parametry przyjęte dla określenia współczynnika WL/WR, dla współczynnika zmienności cen nieruchomości podobnych = 58,4%, dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE do 2/3, można określić wartość współczynnika likwidacyjnego, zgodnie z powyższym grafem: $WL/WR_{(2/3;58,4\%)} = \mathbf{70\%}$.

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej **0,70**.

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą:

$$WL/WR = 0,70 \times 0,93 = \mathbf{0,651}$$

Uwzględniając powyższe analizy wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu wyniesie **65,10%** w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.

9.4. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomości

Uwzględniając określoną w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkową (WR) szacowanej nieruchomości oraz określoną wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu określić można wartość likwidacyjną (WL) szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem warunków wymuszenia oraz przetargowego trybu sprzedaży.

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wyniesie:

$$WL = 2.356.000 \text{ zł} \times 0,651 = \mathbf{1.533.756 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) wynosi: **1.534.000 zł**.



10. Wynik końcowy wyceny nieruchomości wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych nieruchomości, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) i wartość likwidacyjna (WL) przedmiotu oszacowania zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości położonej w Polańczyku, obręb nr 0011, dz. nr 246, 247, 250, 251, 252/2, 252/1, 244, 245, 249 KW nr KS1E/00038195/5, wynosi:

WR = 2.356.000 zł

słownie:

dwa miliony trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości położonej w Polańczyku, obręb nr 0011, dz. nr 246, 247, 250, 251, 252/2, 252/1, 244, 245, 249 KW nr KS1E/00038195/5, wynosi:

WL = 1.534.000 zł

słownie:

jeden milion pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych

Uzasadnienie wyniku wyceny

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych szacowanej nieruchomości w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej, na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania.

Cechy wycenianej nieruchomości determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.



WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzecznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



**Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego**



WYCENA.COM.PL

III. Określenie wartości autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej

11.1. Regulacje prawne

Zgodnie z Ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych:

Art. 41.1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

1) autorskie prawa majątkowe mogą przejść na inne osoby w drodze dziedziczenia lub na podstawie umowy;

2) nabywca autorskich praw majątkowych może przenieść je na inne osoby, chyba że umowa stanowi inaczej.

2. Umowa o przeniesienie autorskich praw majątkowych lub umowa o korzystanie z utworu, zwana dalej „licencją”, obejmuje pola eksploatacji wyraźnie w niej wymienione.

Art. 49. 1. Jeżeli w umowie nie określono sposobu korzystania z utworu, powinien on być zgodny z charakterem i przeznaczeniem utworu oraz przyjętymi zwyczajami.

2. Następcą prawny, choćby nabył całość autorskich praw majątkowych, nie może, bez zgody twórcy, czynić zmian w utworze, chyba że są one spowodowane koniecznością, a twórca nie miałby słusznej podstawy im się sprzeciwić. Dotyczy to odpowiednio utworów, których czas ochrony autorskich praw majątkowych upłynął.

Art. 53. Umowa o przeniesienie autorskich praw majątkowych wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Art. 61. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, nabycie od twórcy egzemplarza projektu architektonicznego lub architektoniczno-urbanistycznego obejmuje prawo zastosowania go tylko do jednej budowy.

11.2. Postanowienia umowy

Zgodnie z Umową nr 520 zawartą w Katowicach w dniu 3 lutego 2017 r. pomiędzy Funduszem Stabilnego Rozwoju sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 24/26a (Zamawiającym) a Pracownią Architektoniczną Czora i Czora sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Armii Krajowej 6 (Wykonawcą), aneksowaną dnia 19.07.2017 r., Zamawiający powierza a Wykonawca podejmuje się wykonania projektowej dokumentacji wielobranżowej oraz uzyskania wymaganych przepisami prawa ostatecznych decyzji, uzgodnień i zezwoleń wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego – zwanej dalej projektem, dla inwestycji pod nazwą „Sun&Snow Resorts Solina, polegającej na budowie budynku hotelowego o I kondygnacji podziemnej i III kondygnacjach naziemnych o powierzchni ok. 12.500 m² zlokalizowanego w miejscowości Polańczyk, na nieruchomości oznaczonej numerami działek 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252/2 obręb 0011 Polańczyk, powierzchnia terenu ok. 17.000 m² wraz z infrastrukturą techniczną w zakresie koniecznym do realizacji niniejszej Umowy w granicach lokalizacji, zwaną dalej Przedsięwzięciem.

Projekt obejmuje swoim zakresem opracowanie następujących opracowań:

- 1) Koncepcja architektoniczna Przedsięwzięcia w postaci wizualizacji, rysunków, modeli, schematów, grafik (w tym obejmująca wnętrza pomieszczeń oraz części wspólnych, a także terenów zielonych).
- 2) Projekt budowlany wielobranżowy, obejmujący wszystkie niezbędne branże i instalacje, w tym następujące opracowania branżowe:
 - a) architektura,
 - b) konstrukcja,
 - c) drogi, ukształtowanie terenu, sieci i przyłącza w granicach lokalizacji,
 - d) instalacje sanitarne centralnego ogrzewania, gazu, wody, kanalizacji, wentylacji i klimatyzacji,
 - e) instalacje elektryczne i instalacji słaboprądowych przeciwpożarowych,
 - f) telekomunikacyjna,
 - g) iluminacja zewnętrzna,
 - h) alarmowa.
- 3) Projekt wykonawczy wielobranżowy obejmujący następujące opracowania branżowe,
 - a) architektura,
 - b) konstrukcja,
 - c) drogi, ukształtowanie terenu, sieci i przyłącza w granicach lokalizacji.
- 4) Projekt aranżacji wnętrz wszystkich pomieszczeń oraz części wspólnych w ramach przedsięwzięcia,



5) Projekt zagospodarowania terenów zielonych w ramach Przedsięwzięcia.

Postanowienia dotyczące Prawa własności dokumentów i praw autorskich:

1. Z chwilą odbioru i zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia za przedmiot umowy (lub odbieranej przez niego części) Wykonawca przenosi na czas nieokreślony na rzecz Zamawiającego, bez konieczności składania w tym zakresie dodatkowego oświadczenia woli, autorskie prawa majątkowe do utworów wchodzących w skład przedmiotu umowy wraz z wyłącznym prawem do wykonywania i zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich na polach eksploatacji w skazanych w ustępie 2 niniejszego paragrafu. Z chwilą nabycia praw majątkowych autorskich Zamawiający nabywa własność egzemplarzy, na których utrwalono utwór, co do których następuje nabycie tych praw oraz prawo do wykonywania i zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich do utworu.

2. Przeniesienie prawa wskazanego powyżej rozciąga się na następujące pola eksploatacji:

- utrwalanie i zwielokrotnianie dowolnymi technikami, w tym drukarskimi, poligraficznymi, reprograficznymi, informatycznymi, cyfrowymi, w tym kserokopie, slajdy, reprodukcje komputerowe, odręcznie i odmianami tych technik, wykorzystywanie wielokrotnie utworu do realizacji inwestycji, opracowania realizacji projektu technicznego z przedmiarami i kosztorysami inwestorskimi, do remontów lub odbudowy inwestycji sporządzonych z wykorzystaniem utworu, sporządzanie makiety inwestycji, wprowadzanie do pamięci komputera;
- udostępnianie wykonawcom, w tym także wykonanych kopii,
- rozpowszechnianie w inny sposób w tym, ekspozycja, publikowanie części lub całości, opracowania i modyfikacje.

3. Strony ustalają, iż rozpowszechnianie na wyżej wymienionych polach eksploatacji może następować w całości, w części, fragmentach, samodzielnie w połączeniu z dziełami innych podmiotów, w tym jako część dzieła zbiorowego, po zarchiwizowaniu, w formie elektronicznej i drukowanej, po dokonaniu opracowań, przystosowań, uzupełnień lub innych modyfikacji itd.

5. Wykonawca oświadcza, iż w chwili odbioru i zapłaty za przedmiot umowy przez Zamawiającego, w tym również jego części, przysługiwać mu będzie pełnia autorskich praw.

6. Wynagrodzenie należne Wykonawcy i określone w par. 8 umowy obejmuje również wynagrodzenie za przeniesienie praw autorskich majątkowych do utworów i przeniesienie prawa do zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich do tych utworów na polach eksploatacji wskazanych w tej umowie, w tym do wszystkich nośników i egzemplarzy, na których utrwalono utwór.

Protokołem zdawczo odbiorczym z dnia 20.03.2018 r. przekazano projekt wykonawczy.

Protokołem z dnia 13.09.2018 r. przekazano Decyzję nr 88/18 z dnia 30.04.2018 r.

Zamawiający jest w posiadaniu Koncepcji architektonicznej przedsięwzięcia.

Umową w formie aktu notarialnego nr 3540/2018 z dnia 11.09.2018 r. Fundusz Stabilnego Rozwoju sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przeniósł na rzecz Silver Resorts Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w ramach ceny sprzedaży nieruchomości, m. in. autorskie prawa majątkowe do koncepcji architektonicznej, projektu budowlanego wielobranżowego, projektu wykonawczego wielobranżowego, a także wszelkie opracowania związane z tymi dokumentami oraz inne utwory określone w Umowie z architektem.

Przedmiotem wyceny jest zatem prawo autorskie do Koncepcji architektonicznej przedsięwzięcia, Projektu budowlanego wielobranżowego oraz Projektu wykonawczego wielobranżowego.

12. Metodologia wyceny

Zasady wyceny prac projektowych zostały opracowane przez Stowarzyszenie Architektów Polskich (SARP) i przyjęte Uchwałą nr 70 z dnia 5 kwietnia 2014 r. W myśl przyjętych zasadom:

1. Zasady wyceny prac projektowych służą wyłącznie do określenia cen projektu wielobranżowego utworu architektonicznego lub architektoniczno-urbanistycznego.
2. Cena projektu określona wg ZWPP SARP uwzględnia prawo do korzystania z utworu w zakresie licencji niewyłącznej na jednym polu eksploatacji (dla jednorazowego wzniesienia obiektu). Cena projektu wg ZWPP SARP nie obejmuje wynagrodzenia za udzielone dodatkowe prawa określone w umowie i wymaga indywidualnego uwzględnienia stosownie do zakresu udzielonego prawa oraz korzyści wynikających z korzystania z utworu.
3. Podstawą wyceny dokumentacji projektowej jest spodziewany koszt budowy projektowanego obiektu. Zaleca się przyjmować jako podstawę wyceny iloczyn wielkości projektowanego obiektu i wskaźnika jednostkowego kosztu podobnego wybudowanego obiektu.



4. Cena dokumentacji projektowej obejmuje łączna należność za wszystkie opracowania projektowe niezbędne do realizacji (budowy) obiektu budowlanego, w szczególności mieści się tu należność za projekt uzbrojenia i urządzenia terenu w granicach lokalizacji, małej architektury itp. przez realizację obiektu budowlanego należy rozumieć czynności związane bezpośrednio z jego wzniesieniem.
5. Cenę projektu wylicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i spodziewanego kosztu budowy projektowanego obiektu (odpowiadającego wielkości obiektu i kategorii zadania projektowego), wg. wzoru:

$$C_p = W\% \times K_b$$

gdzie:

C_p – cena projektu,

K_b – spodziewany koszt budowy projektowanego obiektu,

$W\%$ - wskaźnik procentowy.

6. Fazy projektowania wg ZWPP SARP określa się następująco: Projekt koncepcyjny (wielobranżowy) poprzedza fazę projektu budowlanego i służy do wstępnego określenia rozwiązania projektowego pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i technicznym. Projekt budowlany stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Projekt wykonawczy stanowi niezbędne uzupełnienie projektu budowlanego i jest sporządzany dla potrzeb związanych z wykonaniem robót budowlanych. Udział procentowy poszczególnych faz projektowania to:

a) projekt koncepcyjny KP – 7 – 15%,

b) projekt budowlany PB – 30-45%,

c) projekt wykonawczy PW – 40-60%.

Udział procentowy jest liczony od całości ceny dokumentacji projektowej. Suma wartości składowych prac projektowych liczona w procentach wynosi 100%. Przy ustalaniu udziału poszczególnych faz projektowania w łącznej cenie projektu lub ustaleniu ceny opracowań projektowych zleczanych odrębnie, należy stosować ww. wartości procentowe dostosowując udział procentowy do specyfiki inwestycji.

7. Projekt wewnątrz można wycenić odrębnie – z wykorzystaniem ZWPP SARP – biorąc za podstawę wyceny spodziewany koszt realizacji danego projektu wewnątrz, określony wskaźnikowo lub w postaci zestawienia kosztów robót, niezbędnych do realizacji projektu.
8. Cena projektu wyliczona wg ZWPP SARP nie obejmuje podatku VAT.

13. Określenie wartości autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej

Wartość projektu wylicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i spodziewanego kosztu budowy projektowanego obiektu (odpowiadającego wielkości obiektu i kategorii zadania projektowego), wg. wzoru:

$$C_p = W\% \times K_b$$

gdzie:

C_p – cena projektu,

K_b – spodziewany koszt budowy projektowanego obiektu,

$W\%$ - wskaźnik procentowy.

13.1. Określenie kosztów budowy projektowanego obiektu

Wyceny kosztów budowy projektowanego obiektu dokonano w oparciu o:

✓ *Biuletyn Cen Obiektów budowlanych BCO Cz. I – Obiekty Kubaturowe, III kwartał 2020, Zeszyt 50/2020, SEKOCENBUD*

Współczynnik regionalny dla województwa podkarpackiego za ww. biuletynem przyjęto w wysokości 0,953.

Zgodnie z projektem wykonawczym, powierzchnia projektowanego obiektu hotelowego wynosi: 12.510,07 m².

Obiekt porównawczy: BCO 1211-101 Hotel z 333 pokojami 6/10 kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym.

Podstawowe dane techniczno-użytkowe obiektu porównawczego: powierzchnia zabudowy – 1.461 m², powierzchnia netto: 14.245 m², powierzchnia całkowita: 16.309 m², liczba pokoi: 333), konstrukcja żelbetowa monolityczna.

Cena 1 m² powierzchni netto budynku – 3.688 zł.

Zgodnie z projektem wykonawczym, powierzchnia projektowanej stacji trafo z agregatem i miejscami gromadzenia odpadów wynosi: 63,09 m².



Obiekt porównawczy: BCO 2224-811 Stacja transformatorowa o konstrukcji murowanej.

Podstawowe dane techniczno-użytkowe obiektu porównawczego: powierzchnia zabudowy – 97,50 m², powierzchnia netto: 80,70 m², liczba kondygnacji: 1, technologia budowy: tradycyjna

Cena 1 m² powierzchni netto budynku – 4.823 zł.

Koszty budowy zabudowań ustalono przy użyciu techniki wskaźnikowej, określono jako iloczyn liczby jednostek odniesienia oraz ceny wskaźnikowej przy wykorzystaniu wzoru:

$$K_B = I_i * C_i * \text{współczynnik regionalny}$$

gdzie:

K_B – koszt odtworzenia budynku,

I_i – ilość jednostek odniesienia,

C_i – cena wskaźnikowa jednostki odniesienia

$$K_B = (3.688 \text{ zł/m}^2 * 12.510,07 \text{ m}^2 + 4.823 \text{ zł/m}^2 * 63,09 \text{ m}^2) * 0,953 = \\ = 44.258.674 \text{ zł} \sim \underline{\underline{44.259.000 \text{ zł}}}$$

13.2. Określenie kategorii projektowanego obiektu

Zgodnie z Zasadami Wyceny Prac Projektowych projektowany obiekt zalicza się do kategorii 4.

Grupy funkcyjne	Funkcje obiektów	Kategorie złożoności					
		1	2	3	4	5	6
II. Hotel i turystyka							
	1) schroniska, hotele młodzieżowe, hotele turystyczne, hotele pracownicze, asystenckie, motele niższych kategorii (nie więcej niż **), pensjonaty			*	☒	☒	
	2) hotele ***, domy wczasowe (pełne zaplecze rekreacyjne, żywieniowe)				*	☒	
	3) hotele**** i*****					*	☒

* - klasyfikacja do kategorii w przypadku podstawowych wymagań stawianych danemu obiektowi (budynkowi) zgodnie z opisem kategorii – pkt 1.2;

☒ - klasyfikacja do kategorii wyższej, w przypadku wymagań większych niż podstawowe, jeżeli projektowany obiekt łączy w sobie więcej niż jedną z funkcji opisanej w tabeli.

13.3. Określenie współczynnika procentowego W%

Znając kategorię złożoności obiektu oraz koszt budowy obiektu można określać współczynnik W%, zgodnie z tabelą:

Wartość planowanych kosztów robót budowlanych w tys. PLN	W%					
	Kategorie złożoności					
	I	II	III	IV	V	VI
do 200	3,50	5,00				
500	3,25	4,60	5,95			
1.000	3,00	4,20	5,45	7,55		
2.000	2,80	3,90	5,00	6,90	8,65	
5.000	2,60	3,60	4,55	6,25	7,85	9,40
10.000	2,40	3,30	4,20	5,90	7,10	8,50
20.000	2,25	3,00	3,80	5,20	6,45	7,70
50.000		2,80	3,50	4,70	5,85	7,00
100.000		2,55	3,20	4,30	5,30	6,30
200.000			2,90	3,90	4,80	5,70
500.000			2,70	3,55	4,40	5,20

Koszt robót budowlanych zbliżone są do 50.000 tys. zł, kategoria złożoności obiektu IV -

W% = 4,7%.

13.4. Określenie wartości autorskich praw majątkowych do projektu

Wartość projektu wylicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i spodziewanego kosztu bu-



dowy projektowanego obiektu wg. wzoru:

$$C_p = W\% \times K_b$$

Zakres wyceny praw autorskich obejmuje prawo do Koncepcji architektonicznej przedsięwzięcia, Projektu budowlanego wielobranżowego oraz Projektu wykonawczego wielobranżowego.

Uwzględniając powyższe, wartość praw autorskich do wykonanej dokumentacji projektowej wynosi:

$$C_p = 4,7\% \times 44.259.000 \text{ zł} = 2.080.173 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość szacowanych praw autorskich wynosi: **2.080.000 zł.**

13.5. Określenie wartości likwidacyjnej autorskich praw majątkowych do projektu

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW 2 3.7.: „Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy”.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I. licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowiąc będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL). Do wyceny zastosowano współczynnik likwidacyjny wynoszący 0,5 (jak dla ruchomości).

Wartość likwidacyjna autorskich praw do projektu, obliczono wg wzoru:

$$W_{Lp} = C_p \times 0,5$$

$$W_{Lp} = 2.080.000 \text{ zł} \times 0,5 = 1.040.000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna szacowanych praw autorskich wynosi: **1.040.000 zł.**



14. Wynik końcowy wyceny autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie spodziewanych kosztów budowy projektowanego obiektu, kategorię złożoności obiektu oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) i wartość likwidacyjna (WL) autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej w zakresie Koncepcji architektonicznej przedsięwzięcia, Projektu budowlanego wielobranżowego oraz Projektu wykonawczego wielobranżowego, wynosi:

Wartość rynkowa (WR) autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej, wynosi:

WR = 2.080.000 zł

słownie:

dwa miliony osiemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej, wynosi:

WL = 1.040.000 zł

słownie:

jeden milion czterdzieści tysięcy złotych



WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzecznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego



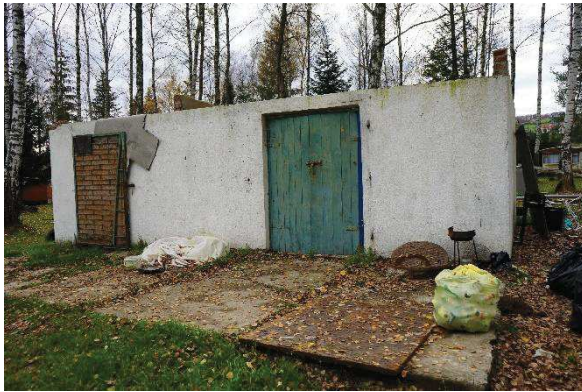
WYCENA.COM.PL

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Wykonawcą niniejszego operatu szacunkowego i podmiotem odpowiedzialnym jest: Joanna Bonda, ul. Obrzeźna 4/28, 02-691-Warszawa, NIP: 5441477337
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości albo stanu zagospodarowania, technicznego i prawnego nieruchomości lub jej otoczenia.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 3. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Wykonawca zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- ✓ Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19). Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

II. Dokumentacja zdjęciowa







Sąsiedztwo i okolica





Widok na półwysep



III. Załączniki

1. Wypis z ewidencji gruntów
2. Wypis z kartoteki budynków
3. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości
4. Decyzja nr 88/18 z dnia 30.04.2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę
5. Księga wieczysta nieruchomości
6. Aktualna polisa OC wykonawcy operatu

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.2142.2020

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 2020-10-29

Jednostka rejestrowa : G.560

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
244	4		tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.1300	0.1300	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.244							
Rejon statystyczny: 423912							
245	4		tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.0684	0.0684	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.245							
Rejon statystyczny: 423912							
246	4		inne tereny zabudowane	Bi	0.1866	0.1866	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.246							
Rejon statystyczny: 423912							
247	4		inne tereny zabudowane	Bi	0.0267	0.0267	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.247							
Rejon statystyczny: 423912							
249	6		inne tereny zabudowane	Bi	0.1252	0.1252	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.249							
Rejon statystyczny: 423912							
250	6		inne tereny zabudowane	Bi	0.0820	0.0820	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.250							
Rejon statystyczny: 423912							
251	6		tereny przemysłowe	Ba	0.0407	1.0553	KS1E/00038195/5
			inne tereny zabudowane	Bi	1.0146		
Id działki: 182105_2.0011.251							
Rejon statystyczny: 423912							
252/1	4		drogi	dr	0.0042	0.0042	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.252/1							
Rejon statystyczny: 423912							

252/2	4		drogi	dr	0.0366	0.0366	KS1E/00038195/5
Id działki: 182105_2.0011.252/2							
Rejon statystyczny: 423912							

Razem powierzchnia działek : 1.7150 ha

Słownie : jeden ha. siedem tysięcy sto pięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-10-29

Sporządził : Lesław Kozdęba

Z up. STAROSTY
Lesław Kozdęba
 Inspektor w Wydziale
 Geodezji i Kartografii

2020-10-29.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-10-29

Pozycja kartoteki budynków: KB.560

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
437	250	???, RÓWNA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 0 2.	

Id budynku: 182105_2.0011.437_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.560

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 42.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
429	251	???, RÓWNA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. 3.	1/0	1. 0 2.	



GMINA SOLINA

Z SIEDZIBĄ W POLAŃCZYKU

38 – 610 Polańczyk , ul. Wiejska 2, tel. (13) 469 21 18, fax. (13) 469 23 21

województwo podkarpackie

e mail: urząd@esolina.pl , www.esolina.pl

NIP 688-11-20-195

WI.6727.66.2020

Polańczyk, 27.10.2020 r.

ZAŚWIADCZENIE

Urząd Gminy Solina z/s w Polańczyku zaświadcza, że działki nr: 244, 245, 246, 247, 249, 250, 251, 252/1, 252/2 położone w m-ci Polańczyk objęte są Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Uzdrowisko Polańczyk” Gminy Solina, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008 r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 70, poz. 1706 z dnia 5 września 2008r. Powyższe działki oznaczone są symbolem - **10.Uh - Tereny usług.**

Zaświadczenie wydano na wniosek: Joanny Bonda.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości: 17,00 zł.

Z up. WÓJTA GMINY

mgr Katarzyna Zielińska-Onyszko
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

1) Joanna Bonda adres: 02-691 Warszawa 4/28,

2) a/a.

STAROSTA LESKO
38 000 LESKO
AB.6740/534/2018
Rynek 1

DECYZJA NINIEJSZA
STAŁA SIĘ OSTATECZNA

z dniem... 29 września 2018r.
data..... podpis.....

Lesko, 30 kwietnia 2018r.

DECYZJA NR 88/18

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2017.1332 j.t) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2017.1257 j.t.) po rozpatrzeniu wniosku pozwolenie na budowę ¹⁾ z dnia 27 marca 2018r.

zatwierdzam projekt budowlany ²⁾ i udzielam pozwolenia na budowę ¹⁾

budowę kilkusegmentowych budynków typu hotelowego o trzech kondygnacjach nadziemnych wraz z segmentem recepcyjno-klubowym o jednej kondygnacji podziemnej wraz z podbaseniami oraz wewnętrzną instalacją gazową, budowę obiektu technicznego stacji transformatorowej z agregatem prądowórczym i miejscem składowania odpadów i zagospodarowaniem terenu, w tym: budowa dojazdów, dróg wewnętrznych wraz z drogą pożarową z miejscem do zawracania, budowa parkingów, budowa chodników wraz ze ścieżkami rekreacyjnymi na terenie inwestycji, budowa pylonów informacyjno-reklamowych, uzbrojeniem terenu w granicach opracowania, w tym: instalacja wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, gaz, zasilaniem elektrycznym, oświetleniem terenu, kanalizacja teletechniczna, hydrantowa, zasilaniem elementów reklamowych i informacyjnych, monitoringiem obiektu – system CCTV, systemem odprowadzenia wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych wraz z podziemnym zbiornikiem retencyjnym, przebudową istniejącego uzbrojenia kolidującego z projektowanymi budynkami oraz planowanym zagospodarowaniem terenu, w tym kabli nn i instalacji wodociągowej na dz. nr ewid. 244., 245., 246., 247., 249., 250., 251., 252/2., 252/1. obręb 0011 Polańczyk.

Projektant: mgr inż. arch. Aleksander Czora, uprawnienia budowlane nr. 656/86 do projektowania w specjalności architektonicznej, wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem PK-0231

Projekt budowlany stanowi załącznik nr. 1 do niniejszej decyzji.

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
- przed rozpoczęciem robót budowlanych należy zlikwidować część istniejącego uzbrojenia terenu kolidującego z planowaną inwestycją,

1. Kierownik budowy jest obowiązany:

- prowadzić dziennik budowy
- umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- odpowiednio zabezpieczyć teren budowy.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

- ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego /§2 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego Dz.U. Nr 138 poz. 1554/.

wynikające z art. 42 ust. 2 i art. 36 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Przedłożony przez Inwestora projekt budowlany jest opracowany zgodnie z przepisami art.5 obowiązującego prawa budowlanego, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane oraz będącą członkiem właściwej izby samorządu zawodowego i zawiera wymagane uzgodnienia, oświadczenia, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Projekt budowlany jest zgodny z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Uzdrowisko Polańczyk” zatwierdzonym uchwałą nr XXI/189/08 Rady Gminy Solina z dnia 29 lipca 2008r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego nr 70, poz. 1706 z dnia 05 września 2008r. oraz wymaganiami ochrony środowiska.

Investor przedłożył prawomocne decyzje: Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie z dnia 12 marca 2018r. znak RZ.RUZ.421.55.2018.RD oraz Wójta Gminy Solina o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 02 marca 2018r. znak: WS.6220.14.2017.

Investor stosownym oświadczeniem potwierdził posiadane prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Wojewody Podkarpackiego w Rzeszowie w terminie 14 dni liczonym od dnia następującego po dniu jej doręczenia. Odwołanie należy wnieść za pośrednictwem Starosty Leskiego.

Strona po doręczeniu decyzji, w trakcie biegu powyższego terminu może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenia należy dokonać wobec Starosty Leskiego.

Po zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony powoduje, że sprawa nie będzie mogła zostać rozpoznana przez organ odwoławczy, a także że nie będzie dopuszczalna skarga do sądu administracyjnego na decyzję wydaną w sprawie.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPLATY SKARBOWEJ:

Oplatę skarbową od pozwolenia budowę w wysokości 586,00 zł uiszczono w dniu 26 lipca 2017r. na rachunek Gminy Lesko Nr 36 8642 1012 2003 1205 7175 0001 (załącznik do ustawy z dnia 15 października 2006r. o opłacie skarbowej - cz. III, pkt.9).



[Handwritten signature]
K. L. H. ...
...

Do

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości wniesienia odwołania z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353)⁴⁾.
Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko⁵⁾.

Pouczenie:

- Investor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - oświadczenie kierownika budowy (robot) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
- Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00038195/5**, STAN Z DNIA 2020-11-24 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nr podstawy wpisu	
Numer bieżący nieruchomości	3
Nr podstawy wpisu	17, 18

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	246	Nr podstawy wpisu	1, 2
Identyfikator działki	182105 2.0011.246		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00002490 / 2, 0,1866 HA		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	247	Nr podstawy wpisu	1, 2
Identyfikator działki	182105 2.0011.247		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00002490 / 2, 0,0267 HA		
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	250	Nr podstawy wpisu	1, 2
Identyfikator działki	182105 2.0011.250		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00002490 / 2, 0,0820 HA		
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	

Numer działki	251	Nr podstawy wpisu	1, 2
Identyfikator działki	182105 2.0011.251		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00002490 / 2, 1,0553 HA		
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	252/2	Nr podstawy wpisu	1, 2
Identyfikator działki	182105 2.0011.252/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00002490 / 2, 0,0366 HA		
Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	252/1	Nr podstawy wpisu	1, 2, 14, 15
Identyfikator działki	182105 2.0011.252/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	DR - DROGI		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00002490 / 2, 0,0042 HA		
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	244	Nr podstawy wpisu	1, 2, 17, 18
Identyfikator działki	182105 2.0011.244		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00033699 / 3, 0,1300 HA		
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	245	Nr podstawy wpisu	1, 2, 17, 18
Identyfikator działki	182105 2.0011.245		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK		

Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00033699 / 3, 0,0684 HA		
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	249		1, 2, 17, 18
Identyfikator działki	182105_2.0011.249		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, POLAŃCZYK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, LESKI, SOLINA, POLAŃCZYK
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KS1E / 00033699 / 3, 0,1252 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,7150 HA	17, 18

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (GN.6621.1.1743.2016) , 2016-08-24, STAROSTA LESKI, LESKO; 12 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002747/16/001, 2016-10-12 14:36:38, 2016-11-29-10.33.14.848564, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (GN.6621.1.1743.2016) , 2016-08-24, STAROSTA LESKI, LESKO; 13 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002747/16/001, 2016-10-12 14:36:38, 2016-11-29-10.33.14.848564, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (GN.6621.1.1557.2018) , 2018-09-10, STAROSTA LESKI, LESKO; 202 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001826/18/001, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-26-10.40.40.231281, NIE, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (GN.6621.1.1557.2018) , 2018-09-10, STAROSTA LESKI, LESKO; 200 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001826/18/001, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-26-10.40.40.231281, NIE, 186-188

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (GN.6621.1.1557.2018) , 2018-09-10, STAROSTA LESKI, LESKO; 198 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/002, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, NIE, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (GN.6621.1.1557.2018) , 2018-09-10, STAROSTA LESKI, LESKO; 200 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/002, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, NIE, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00038195/5**, STAN Z DNIA 2020-11-24 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**BRAK WPISÓW**[Powrót](#)TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00038195/5**, STAN Z DNIA 2020-11-24 10:23

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA, 362539974, 0000576583			16, 19

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	UMOWA SPRZEDAŻY , 3540/2018, 2018-09-11, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 189-194 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001826/18/001, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-26-10.40.40.231281, NIE, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	UMOWA SPRZEDAŻY , 3540/2018, 2018-09-11, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 189-194 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/002, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, NIE, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00038195/5**, STAN Z DNIA 2020-11-24 10:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / NOTA / 768387 / 20 - 2020-09-14, 14:32:20**
 1. 1 **DZ. KW. / KS1E / 2050 / 20 / 1 - 2020-09-14, 14:55:00 - INNY WPIS W DZIALE III**
2. **REP.C. / NOTA / 768377 / 20 - 2020-09-14, 14:31:37**
 2. 1 **DZ. KW. / KS1E / 2049 / 20 / 1 - 2020-09-14, 14:52:04 - INNY WPIS W DZIALE III**
3. **DZ. KW. / KS1E / 2031 / 20 / 1 - 2020-09-14, 11:39:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1	4, 5, 20, 21
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NR: 252/2, 251, 246, 247, 252/1 I 244 SZLAKIEM DROŻNYM OZNACZONYM LINIĄ CZERWONĄ NA MAPIE Z DNIA 07.11.1994 R. NR 4528-10/94 - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁEK NR: 239, 240, 243, 242, 241 I 248 (PO PRZENIESIENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KS1E/00002490/2)	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UJAWNIONO DZIAŁKI NR 252/1 I 244 OBCIĄŻONE SŁUŻEBNOŚCIĄ W ZWIĄZKU Z PRZYŁĄCZENIEM NIERUCHOMOŚCI DO KSIĘGI WIECZYSTEJ [POLE 3.4.1.2]	
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	KS1E / 00029898 / 7
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 239 - UPRAWNIONA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI
	Lp. 2.	Numer księgi	KS1E / 00029194 / 2
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 243 - UPRAWNIONA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI
	Lp. 3.	Numer księgi	KS1E / 00025885 / 5
		Inne informacje	DZIAŁKI NR 240 I 241 - UPRAWNIONE Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI
	Lp. 4.	Numer księgi	KS1E / 00033215 / 7
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 242 - UPRAWNIONA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI
	Lp. 5.	Numer księgi	KS1E / 00025858 / 7
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 248 - UPRAWNIONA Z TYTUŁU SŁUŻEBNOŚCI
Lp. 2.		---	Nr

			podstawy wpisu
Numer wpisu		2	32, 33
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE W STANIE WOLNYM OD WSZELKICH OBCIĄŻEŃ ORAZ PRAW I ROSZCZEŃ OSÓB TRZECICH LOKALU MIESZKALNEGO NR C.1.27 POŁOŻONEGO W BUDYNKU NR C PRZY ULICY RÓWNEJ	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	BOGDAN KULKA , JULIAN, MARIA, 62100902938	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3	34
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU ORAZ WYODRĘBNIE NIE LOKALU NUMER B.1.12 I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	BOGDAN KULKA , JULIAN, MARIA, 62100902938	
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4	35
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU ORAZ WYODRĘBNIE NIE LOKALU NUMER B.1.9 I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człón nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ŁUKASZ DAMIAN TOMASIK , JAN, JADWIGA, 72020300451	
	Lp. 2.	JADWIGA MONIKA ISKRA TOMASIK , SZCZEPAN, JÓZEFA, 73101113863	
Lp. 5.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		5	36
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU ORAZ WYODRĘBNIE NIE LOKALU NUMER B.0.10 I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	EWA MARIA KORULCZYK , ALEKSANDER, MARIA, 77050300084	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	6		37
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU ORAZ WYODRĘBNIENIE LOKALU NUMER B.1.10 I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ANNA SOBIERAJ , ALEKSANDER, HELENA, 57032704947	
	Lp. 2.	RYSZARD SOBIERAJ , JÓZEF, ZOFIA, 54030804778	
Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	7		39
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU ORAZ WYODRĘBNIENIE LOKALU NUMER B.1.11 I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	JACEK ZBIGNIEW PODSIADŁO , ZBIGNIEW, DANUTA, 85120910596	
	Lp. 2.	AGNIESZKA JOANNA LEWIŃSKA , SŁAWOMIR, BEATA, 85100111148	
Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	8		40
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O WYBUDOWANIE BUDYNKU ORAZ WYODRĘBNIENIE LOKALU NUMER A.2.6 I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI WRAZ Z PRAWAMI NIEZBĘDNYMI DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KM RUBASZKIEWICZ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA, 141752469, 0000324294	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA ZMIANY , 9715/95, 1995-12-20, STANISŁAW DROZD, SANOK; 27-28, KS1E/00003549/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KS1E/00002747/16/003, 2016-10-12 14:36:38, 2016-11-29-10.33.14.848564,

	TAK, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00002747/16/003, 2016-10-12 14:36:38, 2016-11-29-10.33.14.848564, TAK, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	UMOWA ZMIANY , 9715/95, 1995-12-20, STANISŁAW DROZD, SANOK; 27-28, KS1E/00003549/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KS1E/00001827/18/004, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
21	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00001827/18/004, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
32	PRZENIESIENIE PRAW I PRZEJĘCIE OBOWIĄZKÓW Z UMOWY ORAZ ZMIANA UMOWY , 21532/2018, 2018-09-20, SABINA IŁOWSKA, KRAKÓW; 238-239 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001882/18/001, 2018-09-20 14:43:00, 2018-10-23-14.18.13.658224, NIE, 236-237 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
33	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 3592/2018, 2018-09-13, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 245-258 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001882/18/001, 2018-09-20 14:43:00, 2018-10-23-14.18.13.658224, NIE, 236-237 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
34	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 21546/2018, 2018-09-20, WOJCIECH ZARZYCKI, KRAKÓW; 267-281 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001883/18/001, 2018-09-20 15:11:00, 2018-10-24-11.23.21.212707, NIE, 265-266 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
35	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 3808/2018, 2018-09-27, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 285-300 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001913/18/001, 2018-09-27 12:43:00, 2018-10-25-08.15.16.555596, NIE, 283-284

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
36	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 3918/2018, 2018-10-03, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 313-341 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001964/18/001, 2018-10-03 18:02:00, 2018-10-25-08.29.29.397192, NIE, 309-310 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
37	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 23720/2018, 2018-10-18, WOJCIECH ZARZYCKI, KRAKÓW; 352-366 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002130/18/001, 2018-10-18 16:18:00, 2018-10-25-08.56.03.696209, NIE, 349-350 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
39	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 4874/2018, 2018-11-23, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 413-427 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002432/18/001, 2018-11-23 15:11:00, 2018-12-28-11.01.39.386668, NIE, 409-410 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
40	PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY , 829/2019, 2019-02-13, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 448-462 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00000453/19/001, 2019-02-13 14:57:00, 2019-04-01-10.52.06.725569, NIE, 445-446 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KS1E/00038195/5**, STAN Z DNIA 2020-11-24 10:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W LESKU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KS1E

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	7, 22, 23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	1334000,00 (JEDEN MILION TRZYSTA TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B2 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 58/16 Z DNIA 06.06.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B2
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NUMEREM 1
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI USTAWOWE ZA OKRES OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZAPŁATY, JAK RÓWNIEŻ EWENTUALNE KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B2 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 58/16 Z DNIA 06.06.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B2
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WYKREŚLONO WSPÓŁOCIAŻONĄ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ INNĄ KSIĘGĄ [POLA 4.4.1.1 I 4.4.1.12]
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	RADOSŁAW WŁADYSŁAW JENDRZEJCZAK , JERZY, DANUTA, 73042505037, ADMINISTRATOR HIPOTEKI
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	8, 24, 25
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	893200,00 (OSIEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE DWIEŚCIE) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny	Lp. 1. 1	WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY

(numer wierzytelności / wierzytelność)		WYNIKAJĄCE Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B3 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 62/16 Z DNIA 26.07.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B3	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NUMEREM 1	
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI USTAWOWE ZA OKRES OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZAPŁATY, JAK RÓWNIEŻ EWENTUALNE KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B3 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 62/16 Z DNIA 26.07.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B3	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WYKREŚLONO WSPÓŁOBCIĄŻONĄ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ INNĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ [POLA 4.4.1.1 I 4.4.1.12]	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	RADOSŁAW WŁADYSŁAW JENDRZEJCZAK , JERZY, DANUTA, 73042505037, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4	9, 26, 27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		301600,00 (TRZYSTA JEDEN TYSIĘCY SZEŚĆSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B4 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 12 Z DNIA 05.09.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B4, ZMIENIONEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 Z DNIA 15.09.2016 R. W SPRAWIE PRZEDŁUŻENIA TERMINU SUBSKRYPCJI OBLIGACJI SERII B4	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NUMEREM 1	
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI USTAWOWE ZA OKRES OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA	

		ZAPŁATY, JAK RÓWNIEŻ EWENTUALNE KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B4 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 12 Z DNIA 05.09.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B4, ZMIENIONEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 Z DNIA 15.09.2016 R. W SPRAWIE PRZEDŁUŻENIA TERMINU SUBSKRYPCJI OBLIGACJI SERII B4	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WYKREŚLONO WSPÓŁOBCIĄŻONĄ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ INNĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ [POLA 4.4.1.1 I 4.4.1.12]	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	RADOSŁAW WŁADYSŁAW JENDRZEJCZAK , JERZY, DANUTA, 73042505037, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5	10, 28, 29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		800400,00 (OSIEMSET TYSIĘCY CZTERYSTA) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B5 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 2 Z DNIA 10.09.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B5	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ WPISANĄ POD NUMEREM 1	
Inne informacje		HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI USTAWOWE ZA OKRES OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZAPŁATY, JAK RÓWNIEŻ EWENTUALNE KOSZTY DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z O.O. Z/S W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B5 NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 2 Z DNIA 10.09.2016 R. W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII B5	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WYKREŚLONO WSPÓŁOBCIĄŻONĄ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ INNĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ [POLA 4.4.1.1 I 4.4.1.12]	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	RADOSŁAW WŁADYSŁAW	

drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)		JENDRZEJCZAK, JERZY, DANUTA, 73042505037, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6	11, 30,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	31
Suma (słownie), waluta		243600,00 (DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE SZEŚCSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 02.11.2016 R. PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B6
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ EWENTUALNE ODSETKI USTAWOWE ZA OKRES OD DNIA WYMAGALNOŚCI DO DNIA ZAPŁATY, JAK RÓWNIEŻ ZAPŁATĘ EWENTUALNYCH KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 02.11.2016 R. PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ FUNDUSZ STABILNEGO ROZWOJU SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B6		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	1	WYKREŚLONO WSPÓŁOBCIĄŻONĄ HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ INNĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ [POLA 4.4.1.1 I 4.4.1.12]
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)		Lp. 1.	RADOSŁAW WŁADYSŁAW JENDRZEJCZAK, JERZY, DANUTA, 73042505037, ADMINISTRATOR HIPOTEKI
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7	38, 41,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	42, 43
Suma (słownie), waluta		742625,00 (SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚCSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY WYNIKAJĄCE Z WYEMITOWANYCH NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 28.02.2018 R. PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z

		OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B1	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	KI1B / 00079038 / 6
		Nr hipoteki	7
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA RÓWNIEŻ ODSETKI WYNIKAJĄCE Z WYEMITOWANYCH NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 28.02.2018 R. PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE OBLIGACJI SERII B1		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	1	UJAWNIONO WSPÓŁOBCIĄŻENIE HIPOTEKĄ NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONĄ PRZEZ INNY SĄD [POLA 4.4.4.1 I 4.4.1.12]
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL, administrator hipoteki)		Lp. 1.	WOJCIECH BAR, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3055/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 53-63 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002988/16/001, 2016-11-14 17:23:07, 2016-11-29-13.33.38.036613, NIE, 49-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3059/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 69-80 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002989/16/001, 2016-11-14 17:31:24, 2016-11-29-14.21.48.159451, NIE, 65-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3063/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 86-97 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002990/16/001, 2016-11-14 17:42:57, 2016-11-29-14.53.17.661109, NIE, 82-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3067/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 103-115 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002991/16/001, 2016-11-14 17:58:51, 2016-11-30-10.44.39.204090,

	NIE, 99-101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 194/2017, 2017-01-25, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 57-67, KS1E/00033699/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KS1E/00000259/17/001, 2017-01-25 21:29:00, 2017-02-03-13.41.40.890578, NIE, 53-55, KS1E/00033699/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
22	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00001827/18/007, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
23	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3055/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 53-63 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/007, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00001827/18/008, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
25	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3059/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 69-80 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/008, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
26	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3063/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 86-97 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/009, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
27	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00001827/18/009, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
28	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00001827/18/010, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
29	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3067/2016, 2016-11-14, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 103-115 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00001827/18/010, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
30	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.) , 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) DZ. KW./KS1E/00001827/18/011, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
31	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 194/2017, 2017-01-25, MATEUSZ RAJCA, WARSZAWA; 57-67, KS1E/00033699/3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KS1E/00001827/18/011, 2018-09-11 16:43:00, 2018-09-28-09.19.57.742454, TAK, 186-188 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
38	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 4864/2018, 2018-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 392-400 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00002425/18/001, 2018-11-22 14:48:00, 2018-12-28-08.58.37.722932, NIE, 385-389 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
41	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 4864/2018, 2018-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 392-400 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00004353/19/001, 2019-11-20 12:43:00, 2019-12-17-10.48.17.439671, TAK, 480 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
42	ZAWIADOMIENIE O WPISIE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ , DZ.KW./KI1B/00005734/19, 2019-11-18, SĄD REJONOWY W BUSKU-ZDRÓJU; 481-487 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KS1E/00004353/19/001, 2019-11-20 12:43:00, 2019-12-17-10.48.17.439671, TAK, 480 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

43

§ 96 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA W SPRAWIE ZAKŁADANIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 ROKU POZ. 312 Z PÓŹN. ZM.),, 2016-02-15, MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)
DZ. KW./KS1E/00004353/19/001, 2019-11-20 12:43:00, 2019-12-17-10.48.17.439671, TAK, 480
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Joanna Bonda

02-691 Warszawa, Obrzeźna 4 / 28

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009030

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 13/05/2020 - 12/05/2021
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
stawnie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48