



WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-GK-59-JB-11-20-2

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości nieruchomości
położonej w Solcu-Zdroju, ul. Leśna,
gm. Solec-Zdrój, powiat buski, obręb nr 0007,
dz. nr 560/1, 560/2
KW nr KI1B/00079038/6



WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzecznawca majątkowy

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



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego

WARSZAWA, 04.12.2020 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	świętokrzyskie
powiat	buski
gmina	Solec-Zdrój
miejsowość	Solec-Zdrój
ulica	Leśna
nr	b.n.
kod pocztowy	28-131
rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa niezabudowana
obręb	0007, Solec-Zdrój
działka (działki nr)	560/1, 560/2
powierzchnia gruntu	18.194 m ²

Nr księgi wieczystej

KI1B/00079038/6

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju, 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 w zakresie koncepcji architektonicznej (koncepcji budowy i koncepcji wnętrza) przedsięwzięcia oraz Projektu budowlanego wielobranżowego

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 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	Oględziny nieruchomości w terenie Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych MS Wypis z ewidencji gruntów Portal internetowy: https://soleczdroj.e-mapa.net/ Portal internetowy: http://www.mapa.busko.pl/ Uchwała Nr XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27.03.2008 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Solec – Zdrój na terenie Gminy Solec – Zdrój Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości Decyzja nr 494/18 z dnia 28.12.2018 r. zatwierdzająca projekt bu-



	dowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Koncepcja Kompleksu rekreacyjno-mieszkalnego typu condo-hotel „Solec Medical SPA pracowni KM rubaszkiwicz sp. z o.o. z dnia 28.05.2018 r. Projekt budowlany Architektura Tom I i II, wykonany 27.08.2018 r.
3.5.Podstawy metodologiczne	T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r. 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</i> , Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	04.12.2020 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

Sąd prowadzący KW

KI1B/00079038/6

Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Położenie: województwo: świętokrzyskie, powiat: buski, gmina: Solec-Zdrój, miejscowość: Solec-Zdrój Obręb: 7, Solec-Zdrój Działka nr: 560/1 Sposób korzystania: R - grunty orne Powierzchnia: 0,9072 ha Działka nr: 560/2 Powierzchnia: 0,9122 ha Obszar całej nieruchomości: 1,8194 ha
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 i ograniczenia	<u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą w sprawie sygn. akt Km 620/20. Przedmiot wykonania: działki nr 560/1, 560/2 o powierzchni 1,8194 ha położone w Solcu-Zdroju. Andrzej Lachowski
Dział IV Hipoteki	1. Hipoteka umowna w wysokości 651.225,00 zł , rodzaj wierzycelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 57 sztuk obligacji na okaziciela serii A1 o numerach od 001 do 057, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 570.000,00 zł (pięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 21 lipca 2017 roku, pierwszeństwo: hipotekę wpisano z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami wpisanymi pod nr 2, 3, 4 i 5, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki. 2. Hipoteka umowna w wysokości 754.050,00 zł , rodzaj wierzycelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 67 sztuk obligacji na okaziciela serii A2 o numerach od 001 do 067, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 670.000,00 zł (sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 08 sierpnia 2017 roku, pierwszeństwo: hipotekę wpisano



z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami wpisanymi pod nr 1, 3, 4 i 5, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

3. Hipoteka umowna w wysokości **1.142.000,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 100 sztuk obligacji na okaziciela serii A3 o numerach od 001 do 100, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych), wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 06 września 2017 roku, pierwszeństwo: hipotekę wpisano z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami wpisanymi pod nr 1, 2, 4 i 5, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

4. Hipoteka umowna w wysokości **628.375,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 55 sztuk obligacji na okaziciela serii A4 o numerach od 001 do 055, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 550.000,00 zł (pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 03 października 2017 roku, pierwszeństwo: hipotekę wpisano z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami wpisanymi pod nr 1, 2, 3 i 5, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

5. Hipoteka umowna w wysokości **776.900,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 68 sztuk obligacji na okaziciela serii A5 o numerach od 001 do 068, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 680.000,00 zł (sześćset osiemdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 16 października 2017 roku, pierwszeństwo: hipotekę wpisano z równym prawem pierwszeństwa z hipotekami wpisanymi pod nr 1, 2, 3 i 4, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

6. Hipoteka umowna w wysokości **285.625,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 25 sztuk obligacji na okaziciela serii a6 o numerach od 001 do 025, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 06 listopada 2017 roku, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

7. Hipoteka umowna łączna w wysokości **742.625,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 65 sztuk obligacji na okaziciela serii B1 o numerach od 001 do 065, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 650.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 28 lutego 2018 roku, inne informacje: hipoteka współobciążona nieruchomości dla której sąd rejonowy w lesku prowadzi księgę ks1e/00038195/5, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 8, 9, 10, 11, 12, 13 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

8. Hipoteka umowna w wysokości **632.500,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 55 sztuk obligacji na okaziciela serii B2 o numerach od 001 do 055, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 550.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 6 kwietnia 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 9, 10, 11, 12, 13 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

9. Hipoteka umowna w wysokości **1.069.500,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 100 sztuk obligacji na okaziciela serii B3 o numerach od 001 do 093, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 930000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 6 kwietnia 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 8, 10, 11, 12, 13 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.

10. Hipoteka umowna w wysokości **839.500,00 zł**, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 73 sztuk obligacji na okaziciela serii B4 o numerach od 001 do 093, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 730.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w War-

	<p>szawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 1 czerwca 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 8, 9, 11, 12, 13 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.</p> <p>11. Hipoteka umowna w wysokości 46.000,00 zł, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 4 sztuk obligacji na okaziciela serii B5 o numerach od 001 do 004, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 40.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 1 czerwca 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 8, 9, 10, 12, 13 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.</p> <p>12. Hipoteka umowna w wysokości 368.000,00 zł, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 32 sztuk obligacji na okaziciela serii b6 o numerach od 001 do 032, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 320.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 24 lipca 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 8, 9, 10, 11, 13 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.</p> <p>13. Hipoteka umowna w wysokości 80.500,00 zł, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 7 sztuk obligacji na okaziciela serii B7 o numerach od 001 do 007, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 70.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 6 września 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 14, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.</p> <p>14. Hipoteka umowna w wysokości 609.500,00 zł, rodzaj wierzytelności: zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z emisji 53 sztuk obligacji na okaziciela serii B7 o numerach od 001 do 053, o wartości nominalnej 10.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 530.000,00 zł, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Silver Resorts Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1 zarządu spółki z dnia 10 października 2018 roku, pierwszeństwo: hipotece przysługuje równe pierwszeństwo z hipotekami wpisanymi pod nr 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13, wierzyciel hipoteczny: Wojciech Bar, administrator hipoteki.</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. (...).

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

Inne informacja na temat stanu prawnego nieruchomości

Stan przedstawiony w Księdze Wieczystej jest zgodny 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
560/1	2		grunty orne	RIVa	0.3280	0.9072	AN 4663/2017 MD
			grunty orne	RIVb	0.3714		KI1B/00079038/6
			grunty orne	RV	0.2078		



560/2	2		grunty orne	RIVa	0.3780	0.9122	AN 4671/2017 MD
			grunty orne	RIVb	0.2890		KI1B/00079038/6
			grunty orne	RV	0.2452		
Id działki: 260105_2.0007.560/2Wartość gruntów:							
Razem powierzchnia działek :						1.8194 ha	

5.2. Mapa terenu nieruchomości z zaznaczeniem granic nieruchomości



5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dane dokumentu planistycznego

Uchwała Nr XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27.03.2008 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Solec – Zdrój na terenie Gminy Solec – Zdrój

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

82 UZZ/P – tereny projektowanych usług zdrowia związanych z uzdrowiskiem z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowo – pensjonatowej. Tereny położone w strefie ochrony uzdrowiskowej „A” i „B”

w części:

64 ZP – Tereny projektowanej zieleni urządzonej o charakterze parkowym. Jest to główna aleja spacerowa (poza parkiem zdrojowym) w projektowanym zespole sanatoryjno – rekreacyjnym. Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej.

KDW – tereny dróg wewnętrznych.

5.3.2. Opis przeznaczenia terenu

82 UZZ/P

Przeznaczenie podstawowe – tereny usług zdrowia związanych z uzdrowiskiem (sanatoria, obiekty zabiegowo –rehabilitacyjne, hotelowo – zabiegowe). Dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo – pensjonatową na działkach o minimalnej powierzchni 0,20 ha w strefie „A”, oraz 0,15 ha w strefie „B”.

Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe



dowe, ciągi pieszo – jezdne, parkingi (parkingi przewidziane do obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są zorganizowane), zieleni urządzo-
na, zadrzewienia.

Zasady zagospodarowania terenu:

- wysokość budynków – max 4 kondygnacje naziemne, w tym czwarta kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy, z możliwością stosowania lukarn, wolicz oczek. Kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°- 45°.
- dopuszcza się podpiwniczenia budynków, do 1,50 m ponad poziom terenu,
- projektowana linia zabudowy – 12,0 m od krawędzi jezdni otaczających ulic klasy KDW,
- projektowane ciągi pieszo – jezdne o symbolu KP szer. 6,00 m, linia zabudowy od krawędzi terenu pieszo – jezdni 6,00 m,
- maksymalna wysokość budynków:
 - dla pensjonatów = 12,0 m,
 - dla sanatoriów = 16,0 m.

64 ZP

Przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjna, przejścia piesze w zieleni, pasy w zieleni ekologicznej.

Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury służące turystyce, ścieżki, szlaki turystyczne, drogi rowerowe, obiekty i ciągi infrastruktury technicznej, wyjątkowo dopuszcza się zabudowę jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolami 68 ZP oraz 69 ZP.

Jest to główna aleja spacerowa (poza parkiem zdrojowym) w projektowanym zespole sanatoryjno – rekreacyjnym. Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej.

Dodatkowe informacje:

- strefa ochrony uzdrowiskowej "A" i „B”,
- przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach Solecko – Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ustala się zachowanie następujących warunków uzdrowiskowych, zgodnie z wymogami dla obszarów ochrony uzdrowiskowej i stref ochronnych „A”, „B” poprzez:

1. zachowanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno – usługowej w zależności od umiejscowienia w danej strefie ochrony uzdrowiskowej, powierzchnie działek jako biologicznie czynne tj. niezabudowane i nieutwardzone w niżej podanych wielkościach:

		Strefa „A”	Strefa „B”
a)	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	80 %	70 %
b)	zabudowa mieszkalno – pensjonatowa	75 %	65 %
c)	zabudowa mieszkalno – usługowa	75 %	55 %
d)	parkingi indywidualne max 20 stanowisk		20 %

2. określenie minimalnej powierzchni działki:
 - dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej 0,20 ha,
 - dla strefy „B” ochrony uzdrowiskowej 0,15 ha,
3. umieszczenie parkingów ekologicznych poza strefą „A”;
4. nie planowania w strefie „A”:
 - budownictwa jednorodzinnego,
 - budownictwa wielorodzinnego,
 - montażu stacji bazowych GSM i innych nadajników emitujących fale elektromagnetyczne,
 - stacji paliw i innych obiektów uciążliwych dla środowiska,
 - zakładów przemysłowych,
 - organizowania imprez masowych;
5. zrealizowanie miejsc postojowych w obrębie własnych działek;
6. wprowadzenie systemów energii odnawialnej lub zapewniającej niską emisję zanieczyszczeń;
7. projektowanie inwestycji ogólnodostępnych z dostosowaniem do potrzeb osób niepełno-

- sprawnych;
8. zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
 9. zachowanie i obudowę biologiczną cieków oraz maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu;
 10. wzbogacenie funkcji przyrodniczej nowymi nasadzeniami drzew i krzewów rodzimych gatunków dostosowanych do warunków florystycznych terenu na poszczególnych terenach funkcjonalnych, zwłaszcza na obrzeżu wydzielonych działek budowlanych, które winny stanowić ich dominantę w krajobrazie;
 11. przestrzeganie uwarunkowań zawartych dla poszczególnych stref ochrony uzdrowiskowej, znajdujących się w statucie uzdrowiska.

Obszar „A” ochrony uzdrowiskowej jest obszarem, w którym odbywa się proces leczniczy. Obszar ten stanowi najbliższe otoczenie obiektów i urządzeń leczniczych, takich jak zakłady przyrodolecznicze, pijalnie wód, inhalatoria, itp. W obrębie tego obszaru mogą być zlokalizowane tereny urządzenia lecznicze, jak parki kinezyterapeutyczne, przestrzenie dla terenoterapii, klimatoterapii i inne urządzenia lecznicze, a także tereny rekreacyjne dla kuracjuszy, zagospodarowane w różny sposób, zarówno jako tereny zieleni urządzonej publicznej. Na terenie obszaru „A” mogą znajdować się oprócz obiektów bezpośrednio związanych z lecznictwem uzdrowiskowym także inne obiekty usługowe towarzyszące i służące lecznictwu uzdrowiskowemu oraz obsłudze kuracjusza (pacjenta i turysty) np. pensjonaty, restauracje lub kawiarnie. Obszar „A” ochrony uzdrowiskowej, gdzie odbywa się lecznictwo uzdrowiskowe winien posiadać odpowiednie wielkości terenów zieleni urządzonej wynoszących nie mniej niż 75%. Generalnie zakłada się, że na jednego kuracjusza należy przewidywać teren zieleni urządzonej o powierzchni co najmniej 500 m² w uzdrowisku.

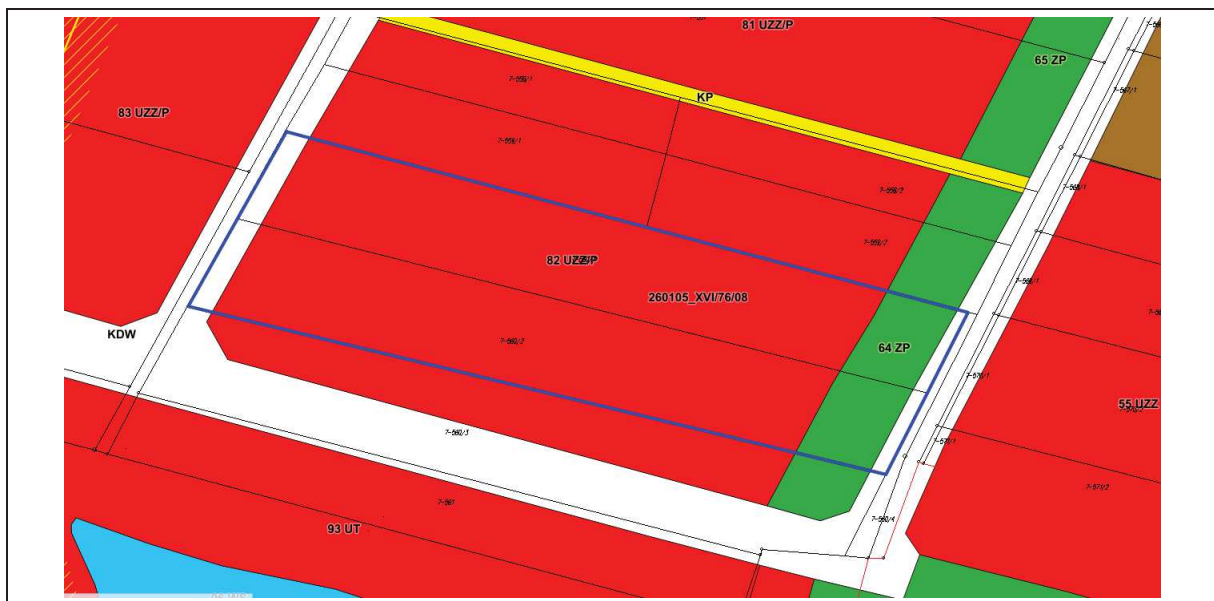
Obszar „B” ochrony uzdrowiskowej utworzony jest w celu kształtowania odpowiednich warunków środowiskowych uzdrowiska i stanowi otulinę strefy „A”.

W obszarze tym powinny znajdować się obiekty przeznaczone do zamieszkiwania przez kuracjuszy, takie jak sanatoria (bez zakładów przyrodoleczniczych), pensjonaty, hotele, obiekty gastronomiczne, handlowe, itd., a także przestrzenie przeznaczone dla obsługi uzdrowiska i mieszkańców stałych. W obszarze tym powinny być zapewnione odpowiednie wielkości urządzonych terenów zieleni, jak np.: parki miejskie, tereny rekreacyjne dla mieszkańców, wczasowiczów i turystów, tereny sportowe, a zwłaszcza odpowiedniej wielkości tereny zieleni wokół obiektów przeznaczonych do zamieszkiwania przez kuracjuszy. Wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni obszaru.

Przyjmuje się co najmniej 200 m² powierzchni działki sanatoryjnej lub pensjonatowej na jednego kuracjusza i 100 m² działki na jednego wypoczywającego.

Nieruchomość położona jest w granicach terenu, obszaru i złoża z wodami leczniczymi.

5.3.3. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości



5.3.4. Dodatkowe informacje dotyczące stanu planistycznego i prawnego

Dla przedmiotowej nieruchomości wydana została przez Starostę Buskiego decyzja nr 494/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku hotelowo-zabiegowego z funkcją usług zdrowia, związaną z uzdrowskiem wraz z garażem podziemnym, wewnętrzną drogą pożarową, szczelnymi zbiornikami na wodę deszczową, stacją transformatorową oraz wewnętrznymi instalacjami – elektroenergetyczną, teletechniczną, gazową, wodociagową, kanalizacją sanitarną i kanalizacją deszczową na działkach nr 560/1, 560/2 położonych przy ul. Leśnej, obręb 07 w Socu-Zdroju.

Zgodnie z informacją uzyskaną ze Starostwa Buskiego, Wydział Architektury i Budownictwa, decyzja stała się prawomocna dnia 12 stycznia 2019 r.

Zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane Art. 37. 1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Decyzja pozwolenie na budowę wydana dla przedmiotowej nieruchomości jest ważna do stycznia 2022 r.

Zgodnie z Koncepcją Kompleksu rekreacyjno-mieszkalnego typu condo-hotel „Solec Medical SPA pracowni KM rubaszkievicz sp. z o.o. z dnia 28.05.2018 r. głównym założeniem było stworzenie zespołu budynków z podziałem na funkcje: reprezentacyjną część publiczną oraz 4 budynki z apartamentami mieszkalnymi w systemie condo-hotel.

Budynek główny: strefa wejściowa czterokondygnacyjna. Sąsiadująca z recepcją strefa wielofunkcyjna składa się z części restauracyjnej i sali świetlicowej. Na parterze znajduje się basen wraz z saunami i szatniami oraz SPA. Na pierwszym piętrze mieści się fitness. Pozostałą część stanowią pomieszczenia administracji, apartamenty oraz pustki nad przestrzenią lobby, restauracji, kuchni i basenu. Na drugim i trzecim piętrze znajdują się apartamenty.

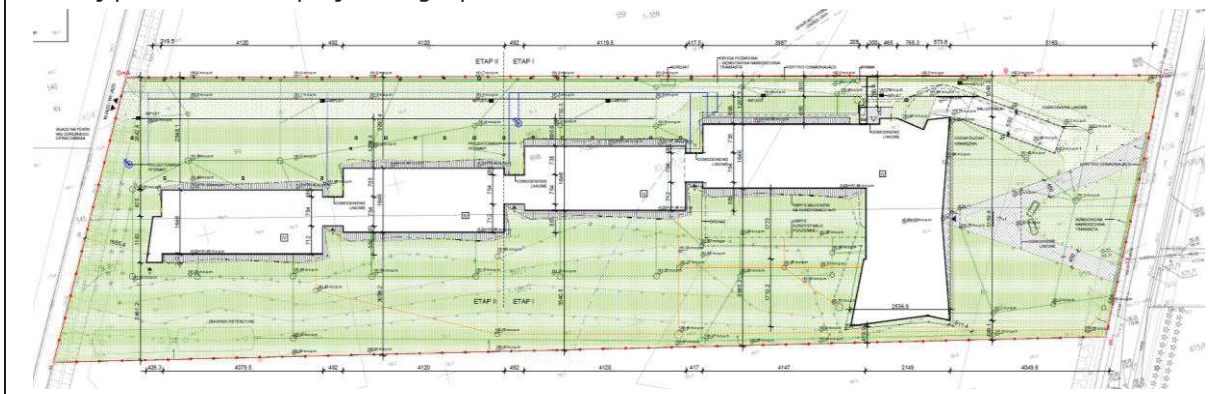
Budynki z apartamentami: każdy budynek składa się z 4 powtarzalnych kondygnacji. Każda z nich zaprojektowana jest w układzie korytarzowym z apartamentami po obu stronach komunikacji. Korytarz kończy się łącznikiem z kolejnym budynkiem, w którym znajduje się klatka schodowa.

W części podziemnej znajduje się garaż z miejscami postojowymi oraz pomieszczeniami technicznymi.

Podstawowe parametry:

- powierzchnia działki: 18.194 m²,
- powierzchnia zabudowy: 3.959,80 m²,
- powierzchnia całkowita: 18.044 m² (w tym Etap I – 12.330,53 m², Etap II – 5.713,47 m²),
- powierzchnia użytkowa: 14.570,99 m² (w tym Etap I – 9.581,93 m², Etap II – 4.989,06 m²),
- powierzchnia utwardzona: 2.014,06 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: 13.651,50 m² (75,2%),
- intensywność zabudowy: 0,86,
- liczba kondygnacji naziemnych: 4,
- liczba kondygnacji podziemnych: 1,
- wysokość budynku: 15,38 m,
- liczba pokoi: 265 (w tym Etap I – 145, Etap II – 120),
- liczba miejsc postojowych: 59,
- powierzchnia użytkowa apartamentów: 9.198,31 m².

Poniżej przedstawiono projekt zagospodarowania nieruchomości:



5.3.5. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania 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* przyjęto SOW nieruchomości jako grunt inwestycyjny o funkcji usług zdrowia przeznaczony 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.

5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Solec-Zdrój

Charakter miejscowości: wieś uzdrowiskowa położona w województwie świętokrzyskim, w powiecie buskim, w gminie Solec-Zdrój

Charakter gminy Solec-Zdrój: gmina wiejska

Liczba mieszkańców gminy: 5.085

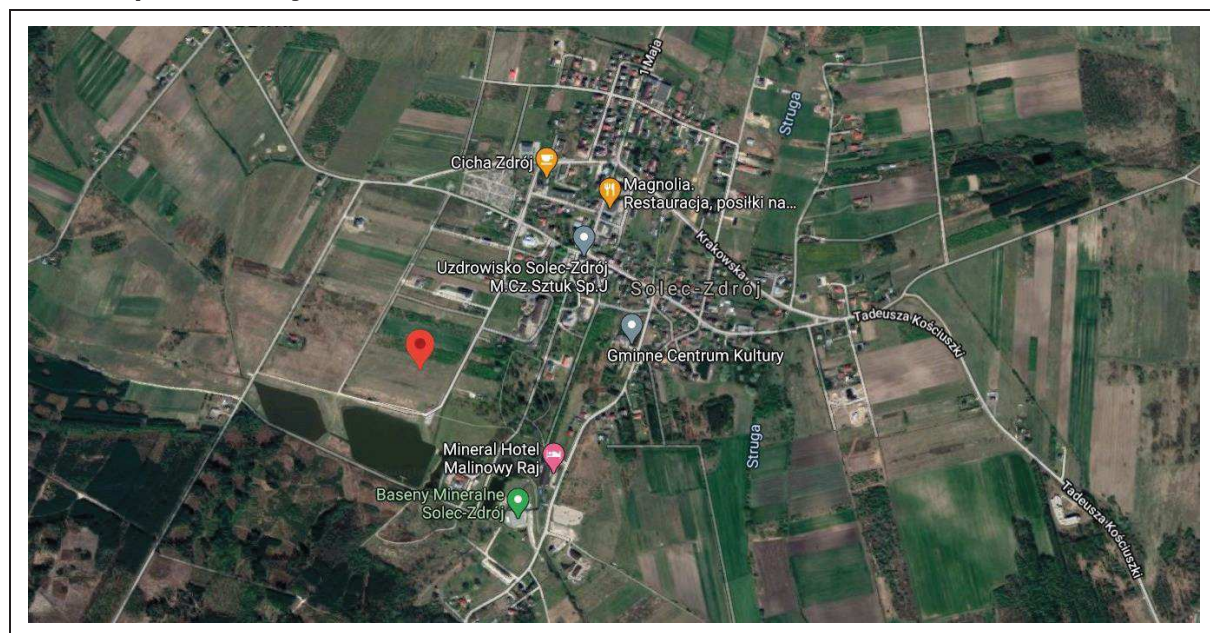
Powierzchnia gminy: 85,04 km²

Gęstość zaludnienia w gminie: 59,8 os./km²

5.4.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	0007 Solec-Zdrój
Długość geograficzna	50,363768 E
Szerokość geograficzna	20,880209 N
Odległość od centrum gminy	ok. 0,5 km
Odległość od centrum powiatu	ok. 16,5 km

5.4.3. Mapa lokalizacji nieruchomości



5.4.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Klasa drogi	lokalna / gminna
Oznaczenie drogi	ul. Leśna oraz ul. Nad Zalewem
Standard drogijazdowej	asfaltowa
Utrudnienia w dojeździe	brak
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni

5.5. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usług zdrowotnych i hotelowych, dalej teren Parku Zdrojowego oraz Zalew w Solcu-Zdroju
od strony północnej	teren niezagospodarowany o przeznaczeniu pod usługi zdrowia z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowo – pensjonatowej, dalej zabudowa usług zdrowotnych Holistic Centrum Terapii Mięśniowo-Powięziowej, dalej pensjonat Kolory Świata
od strony południowej	teren użytkowany rolniczo przeznaczone pod usługi zdrowia z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowo – pensjonatowej, dalej droga Zalew w Solcu-Zdroju
od strony wschodniej	ulica Leśna, dalej teren zabudowy mieszkaniowej i działki niezabudowane o przeznaczeniu pod usługi zdrowia, dalej Park Zdrojowy, Hotel Medical Spa Malinowy Zdrój, Mineral Hotel Malinowy Raj oraz Baseny Mineralne
od strony zachodniej	ul. Nad Zalewem, dalej tereny użytkowane rolniczo oraz tereny niezagospodarowane

5.6.1. Stan zagospodarowania nieruchomości

Zagospodarowanie	nieruchomość niezabudowana
Kształt	prostokąt
Ukształtowanie terenu	teren płaski
Ogrodzenie	teren nieogrodzony

5.6.2. Występujące utrudnienia eksploatacyjne/inwestycyjne

Brak

5.7. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

W pobliżu znajduje się sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, 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

Podejście: 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 ($C_{\text{śr}}$) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] 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:

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

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 powiatu buskiego, gminy: Busko-Zdrój - miasto, Busko-Zdrój obszar wiejski, Solec Zdrój;
- ✓ określenie okresu badania cen: od września 2016 r. do dnia wyceny.

8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 41 transakcji na zdefiniowanym rynku lokalnym.

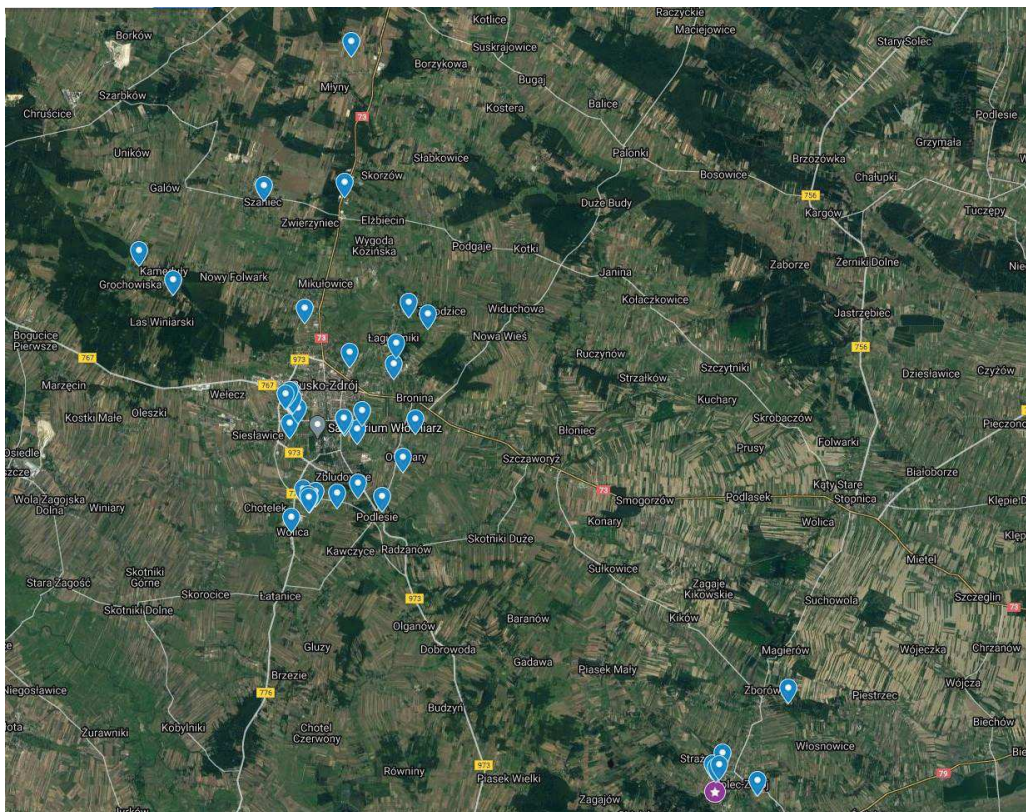
W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ 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	Przeznaczenie	Cena zł/m ²	Cena zł/m ² zaktualizowana
1	buski	Busko-Zdrój	3492/2016	2016-09-27	70.000 zł	3.117	20-ŁAGIEWNIKI	mieszkaniowa	22 zł	40 zł
2	buski	Busko-Zdrój	4998/2016	2016-10-24	90.000 zł	4.525	4-BRONINA	mieszkaniowa	20 zł	35 zł
3	buski	Busko-Zdrój	337/2017	2017-01-26	240.000 zł	6.600	38-SZANIEC	przemysłowe	36 zł	60 zł
4	buski	Busko-Zdrój	4979/2017	2017-05-04	54.802 zł	2.491	32-SIESŁAWICE	mieszkaniowe	22 zł	35 zł
5	buski	Busko-Zdrój	10136/2017	2017-08-31	50.000 zł	2.708	32-SIESŁAWICE	mieszkaniowe	18 zł	28 zł
6	buski	Busko-Zdrój	4338/2017	2017-12-19	70.000 zł	5.302	43-ZBLUDOWICE	mieszkaniowa	13 zł	19 zł
7	buski	Busko-Zdrój	26/2018	2018-01-03	36.000 zł	3.000	22-MŁYNY	mieszkaniowe	12 zł	17 zł
8	buski	Busko-Zdrój	1988/2018	2018-06-20	95.000 zł	5.300	26-OWCZARY	mieszkaniowa	18 zł	24 zł
9	buski	Busko-Zdrój	3826/2018	2018-07-24	100.000 zł	6.200	20-ŁAGIEWNIKI	mieszkaniowa	16 zł	21 zł
10	buski	Busko-Zdrój	4018/2018	2018-09-17	50.000 zł	3.500	32-SIESŁAWICE	mieszkaniowo-usługowa	14 zł	18 zł
11	buski	Busko-Zdrój	3370/2018	2018-09-28	190.000 zł	3.070	19-LAS WINIARSKI	mieszkaniowa	62 zł	79 zł
12	buski	Busko-Zdrój	5472/2018	2018-10-26	48.000 zł	3.600	13-KAMEDUŁY	mieszkaniowa	13 zł	17 zł
13	buski	Busko-Zdrój	7161/2018	2018-11-02	64.000 zł	2.402	32-SIESŁAWICE	mieszkaniowe	27 zł	33 zł
14	buski	Busko-Zdrój	7250/2018	2018-11-06	63.000 zł	2.400	32-SIESŁAWICE	mieszkaniowe	26 zł	33 zł
15	buski	Busko-Zdrój	5328/2018	2018-11-30	536.000 zł	24.633	44-ZBRODZICE	mieszkaniowe	22 zł	27 zł
16	buski	Busko-Zdrój	5495/2018	2018-12-17	100.000 zł	4.111	42-WOLICA	mieszkaniowa	24 zł	30 zł
17	buski	Busko-Zdrój	7224/2018	2018-12-28	104.030 zł	3.600	8-ELŻBIECIN	przemysłowe	29 zł	36 zł
18	buski	Busko-Zdrój	3036/2020	2020-06-08	85.000 zł	2.403	32-SIESŁAWICE	mieszkaniowe	35 zł	36 zł
19	buski	Busko-Zdrój	4364/2020	2020-08-06	201.300 zł	4.026	30-RADZANÓW	mieszkaniowa	50 zł	51 zł
20	buski	Busko-Zdrój	5310/2020	2020-09-07	90.000 zł	3.220	43-ZBLUDOWICE	mieszkaniowo-usługowa	28 zł	28 zł
21	buski	Busko-Zdrój	5342/2020	2020-09-08	100.000 zł	3.147	26-OWCZARY	mieszkaniowa	32 zł	32 zł
22	buski	Busko-Zdrój Miasto	6143/2016	2016-12-30	150.000 zł	3.000	9-09	mieszkaniowo-pensjonatowe	50 zł	84 zł
23	buski	Busko-Zdrój Miasto	3940/2017 LP	2017-11-15	110.000 zł	2.447	9-09	mieszkaniowo-pensjonatowe	45 zł	65 zł
24	buski	Busko-Zdrój Miasto	5363/2017	2017-11-21	250.000 zł	4.117	12-12	mieszkaniowo-usługowe	61 zł	88 zł
25	buski	Busko-Zdrój Miasto	6936/2017	2017-12-06	720.000 zł	9.717	2-02	mieszkaniowo-usługowe	74 zł	106 zł
26	buski	Busko-Zdrój Miasto	2787/2018	2018-05-18	236.400 zł	2.364	12-12	mieszkaniowo-usługowe	100 zł	134 zł
27	buski	Busko-Zdrój Miasto	2799/2018	2018-05-21	80.000 zł	3.000	9-09	mieszkaniowo-pensjonatowe	27 zł	36 zł
28	buski	Busko-Zdrój Miasto	5290/2018	2018-10-19	700.000 zł	13.783	13-13	mieszkaniowo-pensjonatowe	51 zł	64 zł
29	buski	Busko-Zdrój Miasto	6425/2018	2018-12-21	680.000 zł	12.862	12-12	mieszkaniowo-usługowe	53 zł	65 zł
30	buski	Busko-Zdrój Miasto	853/2019	2019-03-08	265.000 zł	3.290	9-09	mieszkaniowo-pensjonatowe	81 zł	97 zł
31	buski	Busko-Zdrój Miasto	1689/2019	2019-05-17	93.000 zł	4.205	12-12	mieszkaniowo-usługowe	22 zł	26 zł
32	buski	Busko-Zdrój Miasto	1718/2019	2019-05-20	590.000 zł	5.964	12-12	mieszkaniowo-usługowe	99 zł	116 zł
33	buski	Busko-Zdrój Miasto	3971/2019	2019-11-23	394.170 zł	3.754	12-12	mieszkaniowo-usługowe	105 zł	115 zł
34	buski	Busko-Zdrój Miasto	6770/2019	2019-12-11	200.000 zł	3.002	5-05	mieszkaniowa	67 zł	73 zł
35	buski	Busko-Zdrój Miasto	73/2020	2020-01-07	109.350 zł	3.494	12-12	mieszkaniowo-usługowe	31 zł	34 zł
36	buski	Solec-Zdrój	2127/2017	2017-06-14	55.500 zł	4.768	17-ZBORÓW	mieszkaniowe	12 zł	18 zł
37	buski	Solec-Zdrój	4903/2017	2017-10-31	158.000 zł	5.300	7-SOLEC-ZDRÓJ	mieszkaniowo-pensjonatowe	30 zł	43 zł
38	buski	Solec-Zdrój	81/2019	2019-01-24	195.000 zł	5.000	7-SOLEC-ZDRÓJ	mieszkaniowe	39 zł	47 zł
39	buski	Solec-Zdrój	1032/2019	2019-03-21	85.000 zł	2.050	7-SOLEC-ZDRÓJ	mieszkaniowo-pensjonatowe	41 zł	49 zł
40	buski	Solec-Zdrój	2480/2020	2020-08-21	160.000 zł	5.000	7-SOLEC-ZDRÓJ	mieszkaniowe	32 zł	32 zł
41	buski	Solec-Zdrój	2275/2020	2020-09-04	198.000 zł	3.100	7-SOLEC-ZDRÓJ	mieszkaniowo-pensjonatowe	64 zł	64 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).

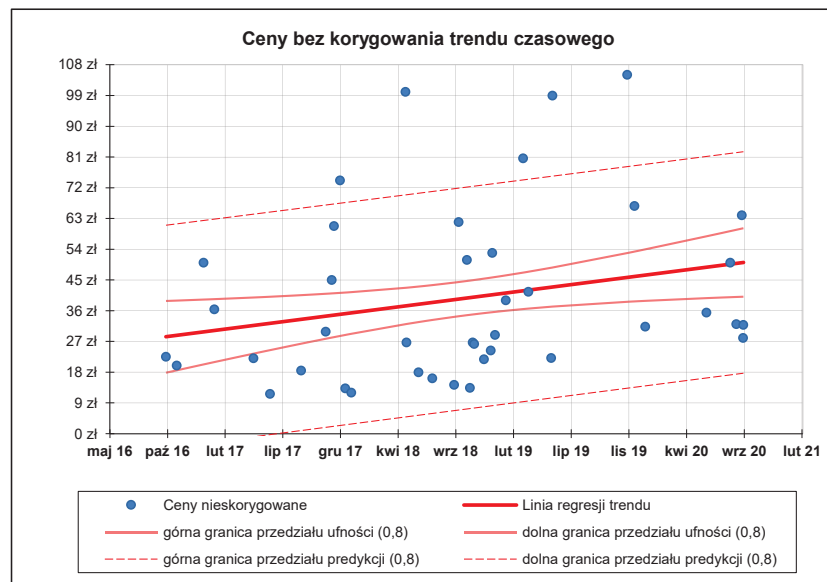
8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

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

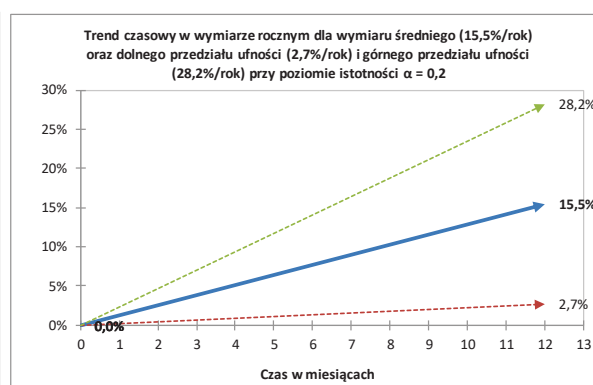
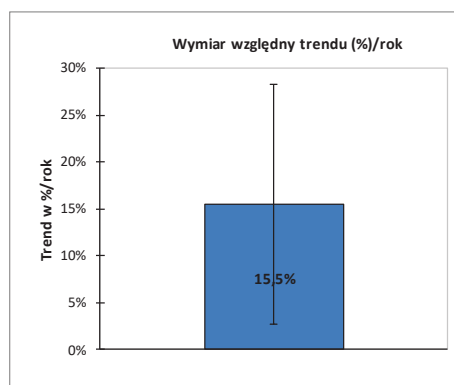
„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

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.

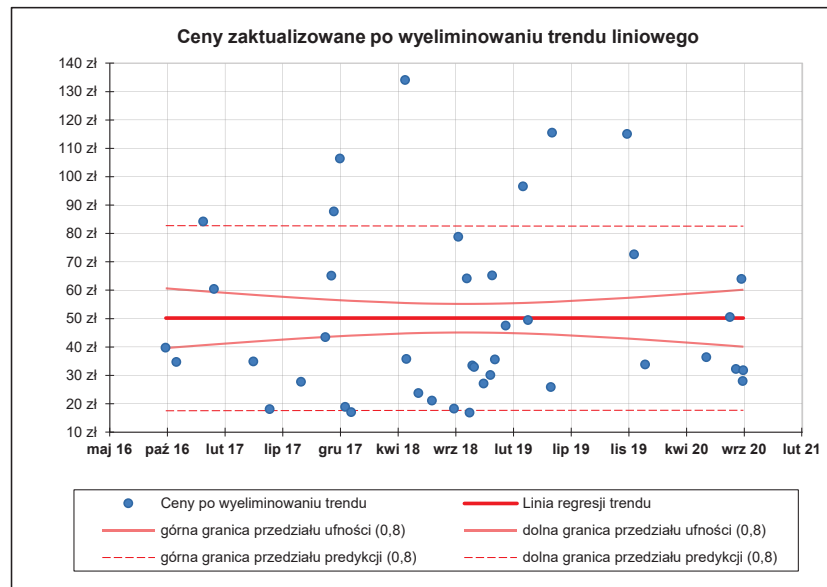


Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,585 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., α ,n-2) wynoszącej 1,304. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 12,11% i jest na poziomie niższym 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. **15,5%/rok** i można określić go jako lekki 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.

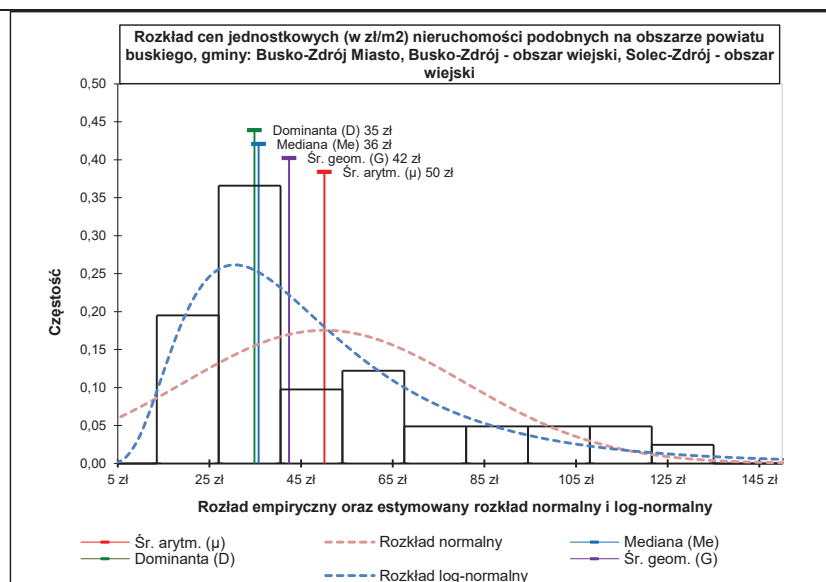
W efekcie wszystkie ceny jednostkowe z posiadanej bazy informacji, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego i jego eliminacji, zostały w zaktualizowane a wycena nieruchomości i analiza rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych dokonana zostanie w wartościach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

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, 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)	50,08 zł
2	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	9,40 zł
4	Przedział ufności średniej \pm %	18,8%
5	Przedział średniej od... do...	40,68 zł 59,48 zł
6	Mediana (Me)	35,70 zł
7	Dominanta (D)	34,79 zł
8	Średnia geometryczna (G)	42,35 zł

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **50,08 zł/m²**, mediana cen wynosi **35,70 zł/m²**, średnia geometryczna wynosi **42,35 zł/m²** a dominanta wynosi **34,79 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)	30,71 zł
10	Współczynnik zmienności (σ/μ)%	61,3%
11	Wartość minimalna	16,78 zł
12	Wartość maksymalna	134,05 zł
13	Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$	117,27 zł

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. **61,3%**, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio $C_{\min} = 16,78 \text{ zł/m}^2$ i $C_{\max} = 134,05 \text{ zł/m}^2$, co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku ΔC wynoszący $117,27 \text{ zł/m}^2$.

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	1,139
15	Średnia - mediana ($(\mu - Me)/\mu$ w %)	28,7%
16	Średnia - dominanta ($(\mu - D)/\mu$ w %)	30,5%
17	Średnia - śr. geometryczna ($(\mu - G)/\mu$ w %)	15,4%
18	Semiodchylenie standardowe dolne	6,62 zł
19	Semiodchylenie standardowe górne	27,21 zł
20	Semiodchylenie standardowe górne / dolne	4,110

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. **1,139** oraz różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **28,7%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **30,5%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **15,4%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **6,62 zł/m²** a górnej **27,21 zł/m²**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **4,110**. 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.

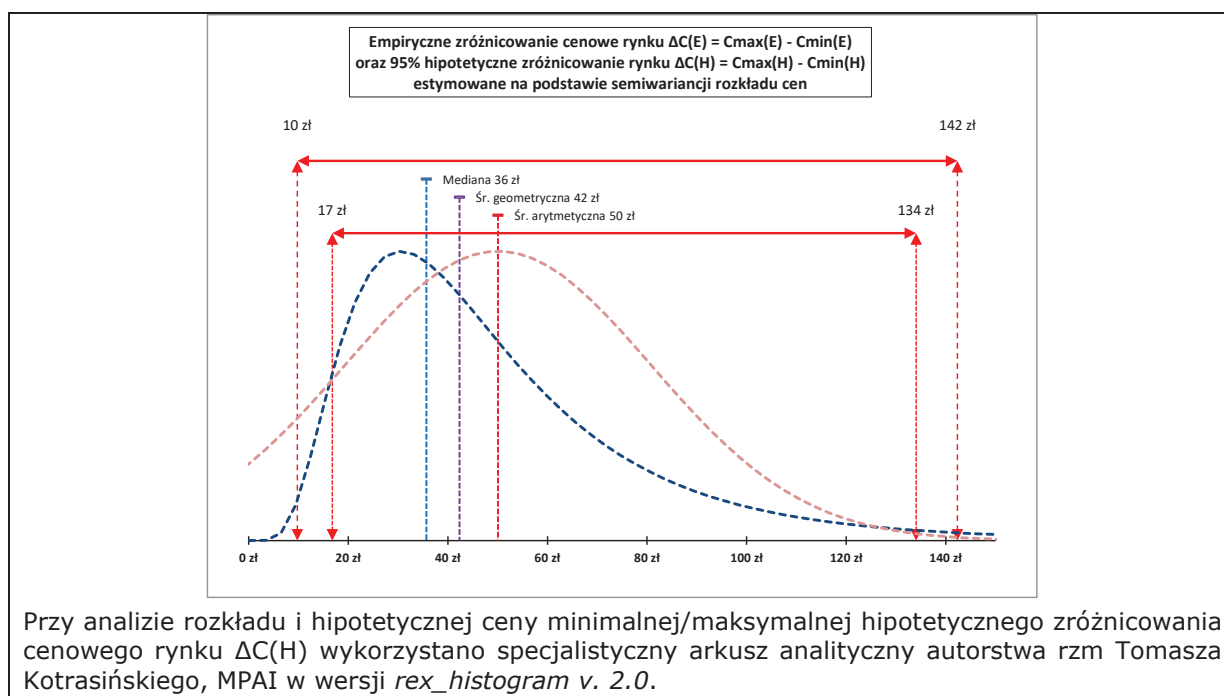
6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego.(...)”

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 semiodchyłeń 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 semiodchyłeń standardowych \pm	1,960
23	Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$	9,75 zł
24	Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$	142,36 zł
25	Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$	132,61 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.



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 (atrybuty), 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 transakcyj-



nych 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 cech rynkowej	Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech 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	4 - bardzo dobre	4
3.	Kształt nieruchomości	5,3%	2,65%	0 - zły	0	2 - dobry	2
4.	Uzbrojenie	9,3%	3,10%	0 - zła	0	3 - bardzo dobra	3
5.	Jakość dojazdu	11,6%	2,90%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4
6.	Powierzchnia działki	4,1%	0,51%	0 - najmniejsza	0	8 - największa	8
7.	Utrudnienia inwestycyjne	3,3%	1,65%	0 - znaczne	0	2 - małe	2
8.	Możliwość zabudowy	49,4%	12,35%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	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 przyjętym 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 cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku
1.	Lokalizacja ogólna	8,7%	2,18%	0 - zła	0	4 - bardzo dobra	4 / 4
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,3%	2,08%	0 - zła	0	3 - dobre	3 / 4
3.	Kształt nieruchomości	5,3%	2,65%	0 - zły	0	2 - dobry	2 / 2
4.	Uzbrojenie	9,3%	3,10%	0 - zła	0	3 - bardzo dobre	3 / 3
5.	Jakość dojazdu	11,6%	2,90%	0 - słaba	0	4 - bardzo dobra	4 / 4
6.	Powierzchnia działki	4,1%	0,51%	1 - bardzo duża	1	6 - mała	5 / 8
7.	Utrudnienia inwestycyjne	3,3%	1,65%	1 - przeciętne	1	2 - małe	1 / 2
8.	Możliwość zabudowy	49,4%	12,35%	1 - dostateczna	1	3 - dobra	2 / 4
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 cech rynkowej	Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech 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	12,4%	3,11%
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,3%	4	3 / 4	0,750	0,062	8,9%	2,96%
3.	Kształt nieruchomości	5,3%	3	2 / 2	1,000	0,053	7,6%	3,78%
4.	Uzbrojenie	9,3%	4	3 / 3	1,000	0,093	13,3%	4,43%
5.	Jakość dojazdu	11,6%	5	4 / 4	1,000	0,116	16,6%	4,14%
6.	Powierzchnia działki	4,1%	6	5 / 8	0,625	0,026	3,7%	0,73%
7.	Utrudnienia inwestycyjne	3,3%	2	1 / 2	0,500	0,017	2,4%	2,36%
8.	Możliwość zabudowy	49,4%	3	2 / 4	0,500	0,247	35,3%	17,63%
Suma:		100,0%				0,700	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 przedstawieniem 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	2 - przeciętna	We wsi bliskiej miastu/we wsi gminnej	
2	Lokalizacja szczegółowa	3 - dobre	Lokalizacja w otoczeniu obszarów zielonych i leśnych, z dobrą możliwością wykorzystania rekreacyjnego, blisko rzeki lub jeziora.	
3	Kształt nieruchomości	1 - przeciętny	Kształt o dość regularnych proporcjach boków umożliwiającą racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu	
4	Uzbrojenie	2 - dobre	Podstawowe media w sąsiedztwie	
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	2 - małe	Nie występują istotne utrudnienia inwestycyjne	
8	Możliwość zabudowy	4 - bardzo dobra	0,0%	2,5 Grunty pod zabudowę handlowo-usługową Grunty pod zabudowę usługową i usługowo-turystyczną Grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną Grunty pod zabudowę przemysłową, techniczną itp. Grunty wyłączone z zabudowy, drogowe, zielone
		3 - dobra	84,0%	
		2 - średnia	0,0%	
		1 - dostateczna	0,0%	
		0 - słaba	16,0%	

Uwaga:

Zgodnie z obowiązującym mpzp nieruchomość przeznaczona jest pod usługi zdrowia i hotele, dodatkowo część nieruchomości przeznaczona jest pod zieleni i komunikację – ok 2.889 m² co stanowi 16% powierzchni nieruchomości. Ww. proporcje zostały uwzględnione w wycenie nieruchomości w cesze „Możliwość zabudowy”.

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 cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) 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)	50,08 zł
2	Ch _{min} (hipotetyczna) (zł/m ²)	9,75 zł
3	Ch _{max} (hipotetyczna) (zł/m ²)	142,36 zł
4	Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$	132,61 zł
5	$C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$	0,1947
6	$C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$	2,8427

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 Ch _{min} i Ch _{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	12,4%	0 - zła	0 / 4 = 0,0242	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,3531
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,9%	0 - zła	0 / 3 = 0,0173	3 - dobre	3 / 3 = 0,2527
3.	Kształt nieruchomości	7,6%	0 - zły	0 / 2 = 0,0147	2 - dobry	2 / 2 = 0,2151
4.	Uzbrojenie	13,3%	0 - zła	0 / 3 = 0,0259	3 - bardzo dobre	3 / 3 = 0,3775
5.	Jakość dojazdu	16,6%	0 - słaba	0 / 4 = 0,0322	4 - bardzo dobra	4 / 4 = 0,4708
6.	Powierzchnia działki	3,7%	1 - bardzo duża	1 / 6 = 0,0071	6 - mała	6 / 6 = 0,1040
7.	Utrudnienia inwestycyjne	2,4%	1 - przeciętne	1 / 2 = 0,0046	2 - małe	2 / 2 = 0,0670
8.	Możliwość zabudowy	35,3%	1 - dostateczna	1 / 3 = 0,0687	3 - dobra	3 / 3 = 1,0025
Suma:		100,0%		0,1947		2,8427

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

Uwzględniając dolną granicę $[C_{hmin}/C_{sr}]$ i górną granicę $[C_{hmax}/C_{sr}]$ 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_{hmin} i C_{hmax}		Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej	
			C_{hmin} / C_{sr}	C_{hmax} / C_{sr}	Stany cech	Współczynniki
1.	Lokalizacja ogólna	12,4%	$0 / 4 = 0,0242$	$4 / 4 = 0,3531$	2 - przeciętna	$2 / 4 = 0,1886$
2.	Lokalizacja szczegółowa	8,9%	$0 / 3 = 0,0173$	$3 / 3 = 0,2527$	3 - dobre	$3 / 3 = 0,2527$
3.	Kształt nieruchomości	7,6%	$0 / 2 = 0,0147$	$2 / 2 = 0,2151$	1 - przeciętny	$1 / 2 = 0,1149$
4.	Uzbrojenie	13,3%	$0 / 3 = 0,0259$	$3 / 3 = 0,3775$	2 - dobre	$2 / 3 = 0,2603$
5.	Jakość dojazdu	16,6%	$0 / 4 = 0,0322$	$4 / 4 = 0,4708$	4 - bardzo dobra	$4 / 4 = 0,4708$
6.	Powierzchnia działki	3,7%	$1 / 6 = 0,0071$	$6 / 6 = 0,1040$	2 - duża	$2 / 6 = 0,0265$
7.	Utrudnienia inwestycyjne	2,4%	$1 / 2 = 0,0046$	$2 / 2 = 0,0670$	2 - małe	$2 / 2 = 0,0670$
8.	Możliwość zabudowy	35,3%	$1 / 3 = 0,0687$	$3 / 3 = 1,0025$	$4 \times 0\% + 3 \times 84\% + 2 \times 0\% + 1 \times 0\% + 0 \times 16\% = 2,5$	$2,5 / 3 = 0,7690$
Suma:		100,0%	0,1947	2,8427		2,1498

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_{sr} można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości.

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Cena średnia [C_{sr}] (zł/m ²)	50,08 zł
2.	Suma współczynników korygujących	2,1498
3.	Wartość jednostkowa (zł/m²)	107,66 zł

Wartość jednostkowa nieruchomości wynosi: **107,66 zł/m²**

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

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

L.p.	Parametr	Wartość
1.	Wartość jednostkowa (zł/m ²)	107,66 zł
2.	Powierzchnia (m ²)	18.194
3.	Wartość nieruchomości	1.958.766 zł

Wartość całkowita nieruchomości wynosi: **1.958.766 zł**.

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita wynosi: **1.959.000 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, stanowiąc 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 cechować 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 = 61,3%, dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE do 2/3, można określić wartość współczynnika likwidacyjnego, zgodnie z powyższym grafem: $WL/WR_{(2/3;61,3\%)} = \mathbf{70\%}$.

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:

$$WL = 1.959.000 \text{ zł} \times 0,651 = \mathbf{1.275.309}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) wynosi: **1.275.000 zł.**



10. Wynik końcowy wyceny 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 Solcu-Zdroju, ul. Leśna, gm. Solec-Zdrój, obręb nr 0007, dz. nr 560/1, 560/2, KW nr KI1B/00079038/6, wynosi:

WR = 1.959.000 zł

słownie:

jeden milion dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości położonej w Solcu-Zdroju, ul. Leśna, gm. Solec-Zdrój, obręb nr 0007, dz. nr 560/1, 560/2, KW nr KI1B/00079038/6, wynosi:

WL = 1.275.000 zł

słownie:

jeden milion dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy 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**

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. Następca prawny, choćby nabył całość autorskich praw majątkowych, nie może, bez zgody twórcy, czynić zmian w utworze, chyba że są one spowodowane oczywistą 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 1/2018 zawartą w Warszawie w dniu 13 kwietnia 2018 r. pomiędzy Silver Resorts Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 24/26a lok. 6 (Zamawiającym) a KM Rubaszkiwicz sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Sułkowskiego 35/1 (Wykonawcą), Zamawiający powierza a Wykonawca podejmuje się wykonania projektowej dokumentacji wielobranżowej oraz uzyskania wymaganych przepisami prawa ostatecznych decyzji, uzgodnień i zezwoleń niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla inwestycji pod nazwą „Solec Medical SPA”, polegającej na budowie zespołu budynków hotelowych w systemie condohotelu o I kondygnacji podziemnej i IV kondygnacjach naziemnych jako V niezależnych budynków o powierzchni użytkowej bez garaży ok. 11.750 m² zlokalizowanego w miejscowości Solec-Zdrój, na nieruchomości do której przysługuje Zamawiającemu prawo własności, oznaczonej numerami działek 560/1, 560/2 w strefie uzdrowskiej A, powierzchnia terenu ok. 18.194 m² wraz z infrastrukturą techniczną w zakresie koniecznym do realizacji niniejszej Umowy w granicach lokalizacji, zwanej dalej przedsięwzięciem.

Projekt obejmuje swoim zakresem wykonanie następujących opracowań:

- 1) Koncepcja architektoniczna Przedsięwzięcia w postaci wizualizacji, rysunków, schematów funkcjonalnych, rzutów kondygnacji i przekrojów budynków w skali 1:200 oraz dodatkowych grafik (w tym koncepcję zagospodarowania terenu, wnętrza pomieszczeń oraz części wspólnych budynków, terenów zielonych).
- 2) Projekt budowlany wielobranżowy, obejmujące wszystkie niezbędne branże i instalacje w tym następujące opracowania:
 - a) projekt technologiczny wybranych przez Zamawiającego pomieszczeń w zakresie niezbędnym do wykonania projektu budowlanego,
 - b) branża architektoniczna (zawierająca m. in.: charakterystykę energetyczną budynku i alternatywnego zaopatrzenia w energię i ciepło, warunki ochrony przeciwpożarowej, informacje o wpływie obiektu budowlanego na środowisko, informacje BIOZ, aranżacje wnętrz z wymaganym wyposażeniem stałym i ruchomym na rzutach w skali 1:100),
 - c) branża konstrukcyjna,
 - d) branża instalacji sanitarnych (centralnego ogrzewania, gazu, wody, kanalizacji, wentylacji i klimatyzacji)
 - e) branża instalacji elektrycznych (enn. wewnętrznych i zewnętrznych, słaboprądowych instalacji przeciwpożarowych, telekomunikacyjnych - TV, internetowej, telefonicznej, alarmowej, odgromowej)
- 3) Projekt wykonawczy wielobranżowy obejmujący w szczególności projekty związane z projek-

- towaną i ewentualną przebudową uzbrojenia podziemnego na terenie planowanego Przedsięwzięcia wraz z przyłączami na terenie realizowanego przedsięwzięcia, jak również:
- a) projekty dotyczące wykonania robót ziemnych (niedotyczących zabezpieczenia wykopu pod konstrukcję budynku), zazielenienia terenu,
 - b) projekty dróg, parkingów i innych elementów komunikacji,
 - c) projekty architektoniczno-budowlane obiektów przewidzianych do zrealizowania w projekcie zagospodarowania terenu,
 - d) projekty architektury poszczególnych obiektów.
- 4) Projekt architektury i aranżacji wnętrz wszystkich pomieszczeń oraz części wspólnych w ramach Przedsięwzięcia.
 - 5) Projekt zagospodarowania terenów zielonych w ramach przedsięwzięcia.
 - 6) Dokumentacja powykonawcza – w zakresie architektury i konstrukcji.
 - 7) Kosztorys inwestorski szczegółowy.

Postanowienia dotyczące Prawa własności dokumentów i praw autorskich:

1. Z chwilą dokonania 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 utworów wchodzących w skład przedmiotu umowy (lub odbieranej części) 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 przedsięwzięcia, opracowania realizacji projektu technicznego z przedmiotami 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 na potrzeby przedsięwzięcia.

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 części, przysługiwać mu będzie pełnia autorskich praw majątkowych.

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.

Stan wykonania projektów:

Protokołem z dnia 28.05.2018 r. przekazano koncepcję budowy kompleksu rekreacyjno-mieszkalnego typu condo-hotel Solec Medical SPA.

Protokołem z dnia 30.08.2018 r. przekazano projekt budowlany – wielobranżowy.

Protokołem z dnia 31.08.2018 r. przekazano koncepcję wnętrz.

Protokołem z dnia 08.01.2019 r. przekazano uzupełnienie projektu budowlanego.

Zgodnie z oświadczeniem KM Rubaszkiewicz sp. z o.o., nie wykonano Projektu Wykonawczego, Projektu zagospodarowania terenów zielonych w ramach przedsięwzięcia, Projektu architektury i aranżacji wnętrz wszystkich pomieszczeń oraz części wspólnych w ramach przedsięwzięcia oraz Kosztorysu inwestorskiego szczegółowego.

Przedmiotem wyceny jest zatem prawo autorskie do Koncepcji architektonicznej (koncepcji bu-



dowy i koncepcji wnętrzu) przedsięwzięcia oraz Projektu budowlanego 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 łączną 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 wnętrza można wycenić odrębnie – z wykorzystaniem ZWPP SARP – biorąc za podstawę wyceny spodziewany koszt realizacji danego projektu wnętrza, 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, Ze-*



szyt 50/2020, SEKOCENBUD

Współczynnik regionalny dla województwa świętokrzyskiego za ww. biuletynem przyjęto w wysokości 0,978.

Zgodnie z projektem budowlanym, powierzchnia obiektu projektowanego wynosi: 14.570,99 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.

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

$$K_B = 3.688 \text{ zł/m}^2 * 14.570,99 \text{ m}^2 * 0,978 = 52.555.579 \text{ zł} \sim \underline{\underline{52.556.000 \text{ zł}}}$$

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
11. 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 wynosi powyżej 50.000 tys. zł, kategoria złożoności obiektu IV - **W% = 4,70%**.

13.4. Określenie wartości autorskich praw majątkowych do projektu

Wartość projektu wylicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i spodziewanego kosztu budowy projektowanego obiektu wg. wzoru:

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

Zakres wyceny praw autorskich obejmuje Koncepcję architektoniczną przedsięwzięcia oraz Projekt budowlany wielobranżowy.

Zgodnie z podziałem na fazy projektu, projekt koncepcyjny KP stanowi – 15% a projekt budowlany PB stanowi – 45%, łącznie wykonana część projektu stanowi 60%.

Uwzględniając powyższe, wartość praw autorskich do wykonanych części projektu wynosi:

$$C_p = 4,7\% \times 52.556.000 \text{ zł} \times 60\% = 2.470.132 \text{ zł} \times 0,6 = 1.482.080 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość szacowanych praw autorskich wynosi: **1.482.000 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:

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

$$W_{Lp} = 1.482.000 \text{ zł} \times 0,5 = 741.000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna szacowanych praw autorskich wynosi: **741.000 zł.**



14. Wynik końcowy wyceny

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 (koncepcji budowy i koncepcji wnętrz) przedsięwzięcia oraz Projektu budowlanego wielobranżowego, wynosi:

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

WR = 1.482.000 zł

słownie:

jeden milion czterysta osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

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

WL = 741.000 zł

słownie:

siedemset czterdzieści jeden 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

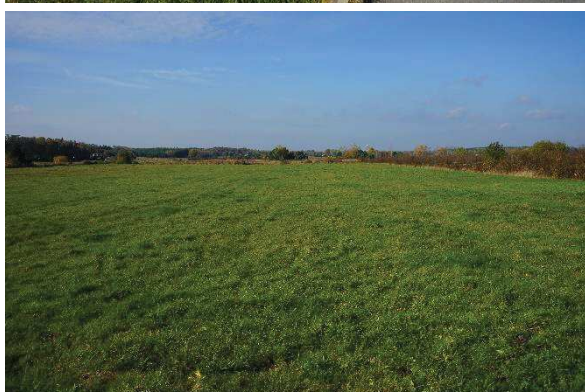
Droga dojazdowa ul. Leśna



ul. Nad Zalewem



Teren nieruchomości





Sąsiedztwo i okolica





III. Załączniki

1. Wypis z ewidencji gruntów
2. Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości
3. Decyzja nr 494/18 z dnia 28.12.2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę
4. Księga wieczysta nieruchomości
5. Aktualna polisa OC wykonawcy operatu

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

Wydruk danych osobowych został wyłączony

z dnia: 26.10.2020

Jednostka rejestrowa : **G.551**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SILVER RESORTS MANAGEMENT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PIĘKNA 24/26A; 00-549 WARSZAWA;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
560/1	2		grunty orne	RIVa	0.3280	0.9072	AN 4663/2017 MD K11B/00079038/6
			grunty orne	RIVb	0.3714		
			grunty orne	RV	0.2078		
Id działki: 260105_2.0007.560/1Wartość gruntów:							
560/2	2		grunty orne	RIVa	0.3780	0.9122	AN 4671/2017 MD K11B/00079038/6
			grunty orne	RIVb	0.2890		
			grunty orne	RV	0.2452		
Id działki: 260105_2.0007.560/2Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

1.8194 ha

Słownie : jeden ha. osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.10.2020

Sporządził : Przemysław Sędrowicz

Wpisano do ewidencji wypisów

za Nr GKN.6621.2. 52.280.2020

Busko-Zdrój, dnia 26.10.2020

Z up. STAROSTY

26.10.2020

mgr inż. Lukasz Lech
Kierownik Referatu Katastru

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Znak: RIG-III.6724.119.202020

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego Urząd Gminy w Solcu – Zdroju zaświadcza, że: zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój na terenie Gminy Solec Zdrój zatwierdzony Uchwałą NR XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27 marca 2008 roku (z póź. zm) ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego nr 109 z dnia 3.06.2008r., poz. 1569. działka położona w miejscowości Solec - Zdrój o nr ewid.

- 1) 560/1 o powierzchni 0,9072 ha stanowi teren oznaczony symbolem: **82 UZZ/P/** oraz **64 ZP**
- 2) 560/2 o powierzchni 0,9122 ha stanowi teren oznaczony symbolem: **82 UZZ/P/** oraz **64 ZP**

MPZP § 98

82 UZZ/P/ - Tereny projektowanych usług zdrowia związanych z uzdrowiskiem z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowo – pensjonatowej. Tereny położone w strefie ochrony uzdrowiskowej „A” i „B”.

Dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo – pensjonatową na działkach o minimalnej powierzchni 0,20 ha w strefie „A”, oraz 0,15 ha w strefie „B”.

Projektowana linia zabudowy – 12,0 m od krawędzi jezdni otaczających ulic klasy KDW. Projektowane ciągi pieszo – jezdne o symbolu KP szer. 6,00m. Linia zabudowy od krawędzi terenu pieszo – jezdni 6,00m. Maksymalna wysokość budynków:

dla pensjonatów = 12,0 m

dla sanatoriów = 16,0 m.

Na terenie 83 UZZ/P/ - rezerwa terenu pod przepompownię ścieków.

MPZP § 86

64 ZP - Tereny projektowanej zieleni urządzonej o charakterze parkowym. Jest to główna aleja spacerowa (poza parkiem zdrojowym) w projektowanym zespole sanatoryjno – rekreacyjnym. Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej.

Ponadto informuję, że: w/w działki na dzień sporządzenia informacji nie są położone na obszarze strefy rewitalizacji oraz specjalnej strefy rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. Z 2015r poz 1777) oraz nie są położone na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu przepisów ustawy z 20 października 1994r o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz. U. Z 2007r nr 42, poz. 274).



Z up. WÓJTA
mgr inż. Grzegorz Jabłoński
Inspektor
ds. gospodarki przestrzennej

Zaświadczenie wydaje się na wniosek: P. Bonda Joanna, rzeczoznawca majątkowy, 02-691
WarszawaWarszawa.

*Opłatę skarbową za zaświadczenie w wysokości 17 zł pobrano i skasowano na oryginale podania zgodnie z
Ustawą o opłacie skarbowej (Dz.U.2020.1546 t.j. z dnia 2020.09.08)*

Znak: AB.6740.494.2018

DECYZJA NR 494/18

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2096 ze zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia **04.09.2018 roku**

ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ

dla

Silver Resorts Management Sp. z o.o.
ul. Piękna 24/26a/6
00-549 Warszawa,

obejmujące

budowę budynku hotelowo - zabiegowego z funkcją usług zdrowia, związaną z uzdrowiskiem wraz z garażem podziemnym, wewnętrzną drogą pożarową, szczelnymi zbiornikami na wodę deszczową, stacją transformatorową oraz wewnętrznymi instalacjami – elektroenergetyczną, teletechniczną, gazową, wodociągową, kanalizacją sanitarną i kanalizacją deszczową na działkach Nr 560/1 i 560/2 położonych przy ul. Leśnej, obręb 07 w Solcu-Zdroju,

według projektu budowlanego wykonanego przez:

Pana mgr inż arch. Konrada Rubaszkiwicza upr. bud. Nr SW-9/2003 w specjalności architektonicznej,

należącego do Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów,

Pana mgr inż. Tomasza Piszczka upr. bud. Nr MAZ/0367/POOK/06 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

należącego do Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Panią mgr inż. Iwonę Zalińską upr. bud. Nr SWK/0057/POOS/07 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,

należącą do Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Pana mgr inż. Jana Madeja upr. bud. Nr 160/85 w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych,

należącego do Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Pana mgr inż. Włodzimierza Tadeusiaka upr. bud Nr 28/78/WŁ w specjaności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych,

należącego do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Za zgodność z oryginałem

Busko Zdrój, dn. 01.04.2019r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju
Wydział Architektury i Budownictwa

Z up. STAROSTY
mgr inż. arch. Ewa Zacharska
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

według projektu budowlanego sprawdzonego przez:

Pana mgr inż. arch. Adama Walczaka upr. bud. Nr MA/KK/067/02 w specjalności architektonicznej, należącego do Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów,

Panią mgr inż. Paulinę Jackowską upr. bud. Nr MAZ/0930/PWBKb/17 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

należącą do Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Pana mgr inż. Pawła Śmiecha upr. bud. Nr KL- 56/2002 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych,

należącego do Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Pana mgr inż. Tadeusza Wasilewskiego upr. bud. Nr KL - 414/94 w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych – obejmującej instalacje elektryczne, napowietrzne i kablowe linie energetyczne, stacje i urządzenia elektroenergetyczne,

należącego do Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Pana inż. Jerzego Jagasa upr. bud Nr 242/89/WŁ w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie sieci i instalacji elektrycznych,

należącego do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:

1. Szczegółne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: **roboty budowlane należy prowadzić pod kierownictwem uprawnionego kierownika budowy zgodnie z projektem budowlanym.**
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: -----
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania -----
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych -----
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: **nakładam na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej lub innej upoważniającej do wykonywania robót w zakresie objętym niniejszym pozwoleniem zgodnie z wymogiem § 2 ust. 1 pkt 1, § 2 ust. 1 pkt 3) ppkt a), § 3 ust. 1, § 3 ust. 2 pkt a) i § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 roku w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138 poz. 1554 z 2001 roku).**

UZASADNIENIE

W dniu 04.09.2018 roku Silver Resorts Management Sp. z o.o., ul. Piękna 24/26a/6, 00-549 Warszawa, wystąpiła do Starosty Buskiego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku hotelowo-zabiegowego z funkcją usług zdrowia, związaną z uzdrowiskiem wraz z garażem podziemnym, wewnętrzną drogą pożarową, szczelnymi zbiornikami na wodę deszczową, stacją transformatorową oraz wewnętrznymi instalacjami – elektroenergetyczną, teletechniczną, gazową, wodociągową, kanalizacją sanitarną i kanalizacją deszczową na działkach Nr 560/1 i 560/2 położonych przy ul. Leśnej, obręb 07 w Solcu-Zdroju.

Do wniosku inwestor dołączył wymagane przepisami art. 33 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca

Za zgodność z oryginałem

Busko Zdrój, dn. 01.04.2019r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju
Wydział Architektury i Budownictwa

Z up. STAROSTY

mgr inż. arch. Ewa Zacharska
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

1994 roku- Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202 ze zmianami):

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust.7 Prawa budowlanego, aktualnym na dzień opracowania projektu,
- oświadczenie o posiadającym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Sołectwa Solec – Zdrój na terenie Gminy Solec – Zdrój zatwierdzony uchwałą Nr XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27.03.2008 roku (ze zmianami) ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 109 z dnia 03.06.2008r., poz.1569.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1202 ze zmianami), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu a także wymaganiami ochrony środowiska.

Ustalenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają: rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Przedmiotowe działki Nr 560/1 i 560/2 położone są na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Sołectwa Solec Zdrój na terenie Gminy Solec Zdrój o symbolu 82 UZZ/P, tj. terenach usług zdrowia związanych z uzdrowiskiem (sanatoria, obiekty zabiegowo-rehabilitacyjne, hotelowo-zabiegowe) z dopuszczeniem funkcji mieszkalno-pensjonatowej oraz o symbolu 64 ZP, tj. terenach zieleni urządzonej (zielen parkowa, skwery, zielen izolacyjna, przejścia piesze w zieleni, pasy w zieleni ekologicznej).

Na terenach oznaczonych symbolem UZZ/P dopuszcza się :

- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, parkingi,
- zielen urządzoną, zadrzewienia.

Natomiast na terenach oznaczonych symbolem ZP dopuszcza się:

- obiekty i ciągi infrastruktury technicznej,
- obiekty małej architektury służące turystyce,
- ścieżki, szlaki turystyczne, drogi rowerowe.

Organ stwierdził, że przedłożony projekt budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, stosownie do wymogu art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, w zakresie rodzaju inwestycji tj: budowy budynku hotelowo-zabiegowego z funkcją usług zdrowia, związaną z uzdrowiskiem wraz z garażem podziemnym, wewnętrzną drogą pożarową, szczelnymi zbiornikami na wodę deszczową, stacją transformatorową oraz wewnętrznymi instalacjami – elektroenergetyczną, teletechniczną, gazową, wodociagową, kanalizacją sanitarną i kanalizacją deszczową; wysokości budynków – max 4 kondygnacje naziemne, w tym czwarta kondygnacja jako poddasze użytkowe (w projekcie 4 kondygnacje naziemne, w tym czwarta kondygnacja jako poddasze użytkowe); geometrii dachu - dach dwuspadowy lub wielospadowy, z możliwością stosowania lukarn, wolich oczek o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 20° - 45° (w projekcie dach wielospadowy o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 20° – 25°); maksymalnej wysokości kalenicy, która nie powinna przekraczać 16,00 m (w projekcie wysokość kalenicy wynosi 15,38 m) oraz powierzchni biologicznie czynnej, która powinna stanowić minimum 75% powierzchni działki (w projekcie wynosi 75%).

Za zgodność z oryginałem

Busko Zdrój, dn. 01.04.2013r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju
Wydział Architektury i Budownictwa

Z up. STAROSTY

mgr inż. arch. Ewa Zacharska
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 roku, poz. 71), dlatego nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.

Stosownie do wymogów określonych przepisami art. 35 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, projekt zagospodarowania działek Nr 560/1 i 560/2 został wykonany zgodnie z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422 ze zmianami).

Projekt budowlany jest kompletny oraz wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnym na dzień opracowania. Projektanci dołączyli do projektu budowlanego oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy - Prawo budowlane) jak również informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy – Prawo budowlane. Spełnione zostały zatem wymogi art. 35 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

Art. 35 ust.4 w/w ustawy stanowi, że w razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, dlatego w dniu 20.12.2018 roku na podstawie art. 61§ 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1257 ze zmianami) zostało wszczęte postępowanie oraz na podstawie art. 10 § 1 zawiadomiono strony o zebraniu materiałów w przedmiotowej sprawie.

Ponieważ w ustawowym terminie nie wniesiono zastrzeżeń do planowanej inwestycji, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Buskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127A § 1 i § 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:

Dokonano opłaty skarbowej na rachunek Starostwa Powiatowego Nr 38 8517 0007 0010 0070 7563 0018 w wysokości 826 zł.



Z up. STAROSTY
mgr inż. *Agnieszka Cholewa*
Inspektor w Wydziale
Architektury i Budownictwa

Załączniki:

1. Projekt zagospodarowania działki – ZAŁ. 1.
2. Projekt - architektura TOM I, II – ZAŁ. 2.
3. Projekt - konstrukcja TOM III – ZAŁ. 3.
4. Projekt - instalacje sanitarne TOM IV – ZAŁ. 4.
5. Projekt - instalacje elektryczne TOM V – ZAŁ. 5.
6. Projekt - instalacje teletechniczne TOM VI – ZAŁ. 6.

Za zgodność z oryginałem

Busko Zdrój, dn. 01.04.2019r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju
Wydział Architektury i Budownictwa

Z up. STAROSTY

mgr inż. *Ewa Zacharska*
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Pouczenie:

1. Inwestor 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:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) 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,
 - 2) 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,
 - 3) 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 1994r. - Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego 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 pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane).

Otrzymuje inwestor:

1. Silver Resorts Management Sp. z o.o.
ul. Piękna 24/26a/6
00-549 Warszawa

Za zgodność z oryginałem

Busko Zdrój, dn. 01.04.2019r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju
Wydział Architektury i Budownictwa

Z up. STAROSTY
mgr inż. arch. Ewa Zacharska
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

Do wiadomości:

1. Urząd Gminy w Solcu-Zdroju
Wydział Finansowo-Budżetowy
ul. 1 Maja 10
28-131 Solec-Zdrój
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Busku – Zdroju
ul. 1 Maja 13
28-100 Busko-Zdrój
3. Starostwo Powiatowe w Busku-Zdroju
Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Kopernika 2
28-100 Busko-Zdrój
4. a/a.

POLECENIE
Wystawione dnia: 04-01-2019
ZA ZWROTNYM
POŚWIADCZENIEM ODBIORU

Oryginałem

28.12.2018

Solec-Zdrój

Zacharska

Za zgodność z oryginałem

Busko Zdrój, dn. 01.04.2019 r.

STAROSTWO POWIATOWE
w Busku-Zdroju
Wydział Architektury i Budownictwa

Z up. STAROSTY
mgr inż. arch. Ewa Zacharska
Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1B/00079038/6**, STAN Z DNIA 2020-11-24 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BUSKU-ZDRÓJU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1B

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	2
	4, 5

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	560/1	1, 2
Identyfikator działki	260105 2.0007.560/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	7, SOLEC-ZDRÓJ	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, BUSKI, SOLEC-ZDRÓJ, SOLEC-ZDRÓJ	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KI1B / 00060741 / 1, 0,9072 HA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	560/2	1, 2, 4, 5, 14
Identyfikator działki	260105 2.0007.560/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, SOLEC-ZDRÓJ	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚWIĘTOKRZYSKIE, BUSKI, SOLEC-ZDRÓJ, SOLEC-ZDRÓJ	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KI1B / 00058478 / 9, 0,9122 HA	

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,8194 HA
	4, 5

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-07-18, STAROSTWO POWIATOWE W BUSKU-ZDRÓJU WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, BUSKO-ZDRÓJ; 9, KI1B/00079038/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1B/00006335/17/001, 2017-10-14 13:32:00, 2017-12-01-11.55.33.906757,

	NIE, 3-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2003-09-04, STAROSTWO POWIATOWE W BUSKU-ZDRÓJU WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, BUSKO-ZDRÓJ; 6, KI1B/00058478/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1B/00006335/17/001, 2017-10-14 13:32:00, 2017-12-01-11.55.33.906757, NIE, 3-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-07-18, STAROSTWO POWIATOWE W BUSKU-ZDRÓJU WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, BUSKO-ZDRÓJ; 20, KI1B/00079038/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1B/00006336/17/001, 2017-10-14 13:37:00, 2017-12-01-12.46.36.839132, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2003-09-04, STAROSTWO POWIATOWE W BUSKU-ZDRÓJU WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, BUSKO-ZDRÓJ; 6, KI1B/00058478/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1B/00006336/17/001, 2017-10-14 13:37:00, 2017-12-01-12.46.36.839132, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-07-18, STAROSTWO POWIATOWE W BUSKU-ZDRÓJU WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, BUSKO-ZDRÓJ; 20, KI1B/00079038/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KI1B/00007658/17/001, 2017-12-07 08:52:00, 2018-02-05-11.23.40.124463, TAK, 95 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1B/00079038/6**, STAN Z DNIA 2020-11-24 09:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BUSKU-ZDROJU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1B

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 **KI1B/00079038/6**, STAN Z DNIA 2020-11-24 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BUSKU-ZDROJU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1B

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			6, 7

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA SPRZEDAŻY , 4671/2017, 2017-10-14, MICHAŁ JERZY DURNAŚ, BUSKO-ZDRÓJ; 17-19 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00006336/17/001, 2017-10-14 13:37:00, 2017-12-01-12.46.36.839132, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	UMOWA SPRZEDAŻY , 4663/2017, 2017-10-14, MICHAŁ JERZY DURNAŚ, BUSKO-ZDRÓJ; 6-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00006336/17/001, 2017-10-14 13:37:00, 2017-12-01-12.46.36.839132, NIE, 14-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1B/00079038/6**, STAN Z DNIA 2020-11-24 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BUSKU-ZDROJU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1B

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. / KOMO / 160231 / 20 - 2020-08-07, 12:13:01
 1. 1 DZ. KW. / KI1B / 4792 / 20 / 1 - 2020-08-07, 12:33:06 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. DZ. KW. / KI1B / 5570 / 20 / 1 - 2020-09-11, 11:03:22 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	1	Nr podstawy wpisu	16
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ W SPRAWIE SYGN. AKT KM 620/20.		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKI NR 560/1, 560/2 O POWIERZCHNI 1,8194 HA POŁOŻONE W SOLCU-ZDROJU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ANDRZEJ LACHOWSKI, 54122204851	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 620/20, 2020-06-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BUSKU-ZDROJU PRZEMYSŁAW ROGALA KANCELARIA KOMORNICZA W BUSKU-ZDROJU; 198-199 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00003215/20/001, 2020-06-01 16:22:00, 2020-09-17-14.45.08.345090, NIE, 194-195 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KI1B/00079038/6**, STAN Z DNIA 2020-11-24 09:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BUSKU-ZDROJU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KI1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / KI1B / 80 / 20 / 1 - 2020-01-07, 13:26:53 - ZMIANA HIPOTEKI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	Nr podstawy wpisu	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	651225,00 (SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 57 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII A1 O NUMERACH OD 001 DO 057, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 570.000,00 ZŁ (PIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 21 LIPCA 2017 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTEKĘ WPISANO Z RÓWNYM PRAWEM PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI POD NR 2, 3, 4 I 5.	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, administrator hipoteki)	Lp. 1.	WOJCIECH BAR, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	Nr podstawy wpisu	9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	754050,00 (SIEDZEMSET PIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE PIĘĆDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 67 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII A2 O NUMERACH OD 001 DO 067, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 670.000,00 ZŁ (SZEŚĆSET SIEDZEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH),	

			WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 08 SIERPNI 2017 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTEKĘ WPISANO Z RÓWNYM PRAWEM PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI POD NR 1, 3, 4 I 5.	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, administrator hipoteki</i>)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			3	10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			1142000,00 (JEDEN MILION STO CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 100 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIUCIELA SERII A3 O NUMERACH OD 001 DO 100, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000.000,00 ZŁ (JEDEN MILION ZŁOTYCH), WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 06 WRZEŚNIA 2017 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTEKĘ WPISANO Z RÓWNYM PRAWEM PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI POD NR 1, 2, 4 I 5.	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, administrator hipoteki</i>)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 4.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			4	11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			628375,00 (SZEŚCSET DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 55 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIUCIELA SERII A4 O NUMERACH OD 001 DO 055, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 550.000,00 ZŁ	

			(PIĘĆSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 03 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTEKĘ WPISANO Z RÓWNYM PRAWEM PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI POD NR 1, 2, 3 I 5.	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, administrator hipoteki</i>)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 5.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			5	12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			776900,00 (SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 68 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIUCIELA SERII A5 O NUMERACH OD 001 DO 068, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 680.000,00 ZŁ (SZEŚCSET OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTEKĘ WPISANO Z RÓWNYM PRAWEM PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI WPISANYMI POD NR 1, 2, 3 I 4.	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, administrator hipoteki</i>)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 6.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			6	13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			285625,00 (DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚCSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 25 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIUCIELA SERII A6 O NUMERACH OD 001 DO 025, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00	

		ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 250.000,00 ZŁ (DWIEŚCIE PIĘDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁOTYCH), WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 06 LISTOPADA 2017 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	WOJCIECH BAR , 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	742625,00 (SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚCSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 65 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B1 O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 650.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 28 LUTEGO 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	1 HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 8, 9, 10, 11, 12, 13 I 14	
Inne informacje	HIPOTEKA WSPÓŁOCIAŻA NIERUCHOMOŚĆ DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W LESKU PROWADZI KSIĘGĘ KS1E/00038195/5		
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	632500,00 (SZEŚCSET TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘCSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ	

(numer wierzytelności / wierzytelność)		OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 55 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B2 O NUMERACH OD 001 DO 055, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 550.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 6 KWIEŃNIA 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	1 HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 9, 10, 11, 12, 13 I 14	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1069500,00 (JEDEN MILION SZEŚCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 100 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII B3 O NUMERACH OD 001 DO 093, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 930000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 6 KWIEŃNIA 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	1 HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 8, 10, 11, 12, 13 I 14	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	10		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		

Suma (słownie), waluta		839500,00 (OSIEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 73 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B4 O NUMERACH OD 001 DO 093, O WARTOSCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 730.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 1 CZERWCA 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 8, 9, 11, 12, 13 I 14	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 11.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		11		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		46000,00 (CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 4 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B5 O NUMERACH OD 001 DO 004, O WARTOSCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 40.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 1 CZERWCA 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 8, 9, 10, 12, 13 I 14	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 12.			---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		12		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		368000,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 32 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B6 O NUMERACH OD 001 DO 032, O WARTOSCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 320.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 24 LIPCA 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 8, 9, 10, 11, 13 I 14	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 13.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		13		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		80500,00 (OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 7 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B7 O NUMERACH OD 001 DO 007, O WARTOSCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 70.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 6 WRZEŚNIA 2018 ROKU.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 8, 9, 10, 11, 12 I 14	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.		WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 14.			---	Nr

		podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	14	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	609500,00 (SZEŚĆSET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY Z EMISJI 53 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII B7 O NUMERACH OD 001 DO 053, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000,00 ZŁ KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 530.000,00 ZŁ, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ SILVER RESORTS MANAGEMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 1 ZARZĄDU SPÓŁKI Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU.
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTAKAMI WPISANYMI POD NR 7, 8, 9, 10, 11, 12 I 13
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	WOJCIECH BAR , ANDRZEJ, MARIA, 84021701957, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 3281/2017, 2017-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, PIĘKNA 15/34 WARSZAWA, 00-549 WARSZAWA; 44-49 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00007279/17/001, 2017-11-22 18:28:00, 2018-01-12-11.46.52.427535, NIE, 37-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 3281/2017, 2017-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, PIĘKNA 15/34 WARSZAWA, 00-549 WARSZAWA; 44-49 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00007279/17/002, 2017-11-22 18:28:00, 2018-01-12-11.46.52.427535, NIE, 37-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 3281/2017, 2017-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, PIĘKNA 15/34 WARSZAWA, 00-549 WARSZAWA; 44-49 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00007279/17/003, 2017-11-22 18:28:00, 2018-01-12-11.46.52.427535, NIE, 37-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

11	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 3281/2017, 2017-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, PIĘKNA 15/34 WARSZAWA, 00-549 WARSZAWA; 44-49 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00007279/17/004, 2017-11-22 18:28:00, 2018-01-12-11.46.52.427535, NIE, 37-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 3281/2017, 2017-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, PIĘKNA 15/34 WARSZAWA, 00-549 WARSZAWA; 44-49 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00007279/17/005, 2017-11-22 18:28:00, 2018-01-12-11.46.52.427535, NIE, 37-39 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 3306/2017, 2017-11-23, ARKADIUSZ ZARZYCKI, PIĘKNA 15/34 WARSZAWA, 00-549 WARSZAWA; 73-75 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00007317/17/001, 2017-11-23 15:00:00, 2018-01-17-12.36.32.971470, NIE, 69-70 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEK , 4864/2018, 2018-11-22, ARKADIUSZ ZARZYCKI, WARSZAWA; 108-116 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KI1B/00005734/19/001, 2019-08-01 11:30:00, 2019-11-15-11.53.46.991615, NIE, 128-132 (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

stównie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 PLN

Lidia Machalska

Starczy Spółka dla Ubezpieczeń

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