

## OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej  
praw do nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działki  
o nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 obr. 0010, Dominikowo, gm. Drawno powiat choszczeński,  
położonej w Dominikowie przy ul. Lipowej

Opracował zespół:

<p><b>Agnieszka Zegarek - Dudzińska</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p><b>Maria Zegarek</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 15.07.2020 r.

## SPIS TREŚCI

I.	DANE FORMALNO-PRAWNE	3
1.	Podstawy formalne wyceny	
2.	Cel wyceny	
3.	Przedmiot i zakres wyceny	
4.	Uwarunkowania prawne wyceny	
5.	Podstawy metodologiczne wyceny	
6.	Źródła informacji	
7.	Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	
II.	DANE O NIERUCHOMOŚCI	5
1.	Stan prawny	
2.	Opis nieruchomości - według stanu na dzień wyceny	
3.	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	
III.	PROCEDURA SZACOWANIA	16
1.	Metodologia szacowania	
IV.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	20
1.	Analiza i charakterystyka rynku	
2.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości - według stanu i poziomu cen na dzień wyceny	
V.	OMÓWIENIE WYNIKU	28
VI.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
VII.	ZAŁĄCZNIKI	29

## **I. DANE FORMALNO-PRAWNE**

### **1. Podstawy formalne wyceny**

Operat sporządzono na zlecenie z dnia 20.04.2020 r. syndyka masy upadłości Macieja Kasprzyk, skierowane do firmy Nieruchomości Zegarek-Dudzińska Szczecin, ul. Krzewinkowa 40.

### **2. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami ośrodka wypoczynkowego, stanowiąca działki gruntu oznaczone nr ew. 424/3, 424/4, 424/5 o pow. 1,0452 ha obręb ewidencyjny nr 0010 Dominikowo, gm. Drawno powiat choszczeński, położona w Dominikowie przy ul. Lipowej.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW SZ1C/00003955/7.

Właścicielem gruntu jest Gmina Drawno.

Użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków i budowli jest Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Policach ul. Św. Floriana 9 lok. 13.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej praw do nieruchomości położonej w Dominikowie gm. Drawno przy ul. Lipowej, zabudowanej budynkami ośrodka wypoczynkowego.

### **3. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej, opisanej powyżej nieruchomości, dla potrzeb sprzedaży.

### **4. Uwarunkowania prawne wyceny**

Jako podstawę do określenia wartości rynkowej dla potrzeb ww. postępowania przyjęto:

- Ustawę z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65)
- Ustawę z dn. 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004.207.2109) ze zmianą z dnia 14 lipca 2011 r. (Dz. U. Nr 165 z 2011 r., poz. 985) i zmianą w Dz. U. 2019 poz. 222.

### **5. Podstawy metodologiczne wyceny**

#### Szkolenia i seminaria:

- Praktyczne aspekty wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań egzekucyjnych – egzekucje z nieruchomości (KPC), PFSRM, Warszawa 2020 r.
- Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Mikroekonometria w teorii i praktyce, XIX Międzynarodowa Konferencja Naukowa, Uniwersytet Szczeciński, 16 – 17 września 2019 r.
- „Rynkowa Wartość Nieruchomości – przykłady wycen”, KSRM, Karpacz 17-19.10.2019 r. Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2019 r.
- Wycena nakładów na nieruchomości w różnych sytuacjach prawnych, PSRWN o/Szczecin, czerwiec 2019 r.

- Wyzwania i bariery w pracy biegłego z zakresu wyceny przedsiębiorstw, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, 16 listopada 2018 r.
- RODO dla rzeczoznawcy majątkowego, PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2018 r.
- Zmiany przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w 2017 r., PSRWN o/Szczecin, wrzesień 2017 r.
- Geokodowanie nieruchomości z użyciem pakietu Excel i innych narzędzi, Szczecin, maj 2016r.
- Biegły w postępowaniu sądowym, Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, marzec 2016r.
- Zastosowanie korelacji rang do określania wpływu cech nieruchomości na różnicowanie cen z wykorzystaniem pakietu Excel, PSRWN, Szczecin, listopad 2015 r.
- Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego, PFSRM, Warszawa 2015 r., materiały szkoleniowe
- Odpowiedzialność cywilna i karna biegłych sądowych, Szczecin listopad 2014 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy w postępowaniu administracyjnym”, Szczecin marzec 2012 r., materiały szkoleniowe
- Seminarium „Podejście porównawcze”, Szczecin marzec 2008 r., materiały szkoleniowe

#### Publikacje i metodologia:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (w zakresie ograniczonym)
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz, red. P. Czechowski, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2015
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Komentarz 3. Wydanie, J. Jaworski / A. Prusaczyk, T. Tułodziecki / M. Wolanin, C.H. Beck, Warszawa 2013
- Nieruchomości Problematyka Prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Lexis Nexis, Warszawa 2013
- Gospodarka Nieruchomościami, S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, Wydawnictwo Gall, Katowice 2008 r.
- Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, red. S. Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Nieruchomość a rynek E. Kucharska-Stasiak, PWN luty 2004 r.
- Ile jest warta nieruchomość K. Rygiel, M. Prystupa, E. Mączyńska, Warszawa 2004 r.
- Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego M. Prystupa, PFSRN Warszawa 2003 r.

#### **6. Źródła informacji**

- Wizja na nieruchomości przeprowadzona w dniu 15.06.2020 r.
- Ewidencja gruntów - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Choszcznie
- Sąd Rejonowy w Choszcznie, Wydział Ksiąg Wieczystych
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Drawno
- Informacje oraz dokumenty uzyskane od Zleceniodawcy
- Informacje i analizy własne autorki operatu

#### **7. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego**

Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.07.2020 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości - 15.07.2020 r.

Data, na którą określono stan nieruchomości - 15.07.2020 r.  
Data wizji na nieruchomości - 15.06.2020 r.

Przyjęto, że stan obiektów zastany w dacie wizji nie uległ zmianie na datę określenia wartości rynkowej.

## II. DANE O NIERUCHOMOŚCI

### 1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości, ujawniony w ewidencji jest następujący:

Województwo:	zachodniopomorskie
Powiat:	choszczeński
Jednostka ewidencyjna:	Drawno- obszar wiejski
Obręb ewidencyjny:	320203_5, 0010, Dominikowo

#### 1)

Działki ewidencyjne:	424/3
Położenie gruntów:	m. Dominikowo, Dominikowo
Opis użytku:	inne tereny zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych
Rodzaj użytku:	Bi, LZr-RV
Powierzchnia [ha]:	0,3485 (0,2578+0,0907)
Nr KW:	SZ1C/00003955/7
Identyfikator:	320203_5, 0010.424/3
Właściciel:	Gmina - Drawno
Wieczysty użytkownik:	Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie; udział wspólny 1/1

**UWAGA!** Do dz. 424/3

Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdorazowego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.

#### 2)

Działki ewidencyjne:	424/4
Położenie gruntów:	m. Dominikowo, Dominikowo
Opis użytku:	inne tereny zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych
Rodzaj użytku:	Bi, LZr-RV
Powierzchnia [ha]:	0,3485 (0,2312+0,1173)
Nr KW:	SZ1C/00003955/7
Identyfikator:	320203_5, 0010.424/4
Właściciel:	Gmina - Drawno
Wieczysty użytkownik:	Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie; udział wspólny 1/1

**UWAGA!** Do dz. 424/4

Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdorazowego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.

**3)**

Działki ewidencyjne: 424/5  
Położenie gruntów: m. Dominikowo, Dominikowo  
Opis użytku: inne tereny zabudowane,  
grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach  
rolnych  
Rodzaj użytku: Bi, LZr-RV  
Powierzchnia [ha]: 0,3482 (0,2224+0,1258)  
Nr KW: SZ1C/00003955/7  
Identyfikator: 320203\_5, 0010.424/5  
Właściciel: Gmina – Drawno  
Wieczysty użytkownik: Energopol-Szczecin Spółka Akcyjna z siedzibą w  
Szczecinie; udział wspólny 1/1

**UWAGA!** Do dz. 424/5

Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.

**BUDYNKI:**

**1)** Powierzchnia zab.: 41 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/3.1\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 1/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali odrębnych: 0  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0,00 m<sup>2</sup>  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**2)** Powierzchnia zab.: 42 m<sup>2</sup>,  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/4.1\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 2/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali odrębnych: 0  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**3)** Powierzchnia zab.: 43 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/4.2\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 1/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**4) Powierzchnia zab.:** 40 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/4.3\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 1/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**5) Powierzchnia zab.:** 27 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/4.4\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 1/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**6) Powierzchnia zab.:** 27 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/4.5\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 1/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**7) Powierzchnia zab.:** 26 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/4.6\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 1/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**8) Powierzchnia zab.:** 42 m<sup>2</sup>  
Identyfikator budynku: 320203\_5.0010.424/5.1\_BUD  
Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
Liczba kondygnacji: 2/0  
Adres: Lipowa, Dominikowo  
Liczba lokali innych: 0  
Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 0  
Rok zakończenia budowy: 0  
Materiał: mur

**9) Powierzchnia zab.:** 42 m<sup>2</sup>  
**Identyfikator budynku:** 320203\_5.0010.424/5.2\_BUD  
**Funkcja budynku:** pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
**Liczba kondygnacji:** 2/0  
**Adres:** Lipowa, Dominikowo  
**Liczba lokali innych:** 0  
**Powierzchnia użytkowa pom. przyn.:** 0  
**Rok zakończenia budowy:** 0  
**Materiał:** mur

**10) Powierzchnia zab.:** 40 m<sup>2</sup>  
**Identyfikator budynku:** 320203\_5.0010.424/5.3\_BUD  
**Funkcja budynku:** pozostałe budynki niemieszkalne (109)  
**Liczba kondygnacji:** 2/0  
**Adres:** Lipowa, Dominikowo  
**Liczba lokali innych:** 0  
**Powierzchnia użytkowa pom. przyn.:** 0  
**Rok zakończenia budowy:** 0  
**Materiał:** mur

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1C/00003955/7, w której ujawniono następujący stan prawny:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1		3
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/3		3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/4		3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/5		3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		1,0452 HA		3
Budynki				



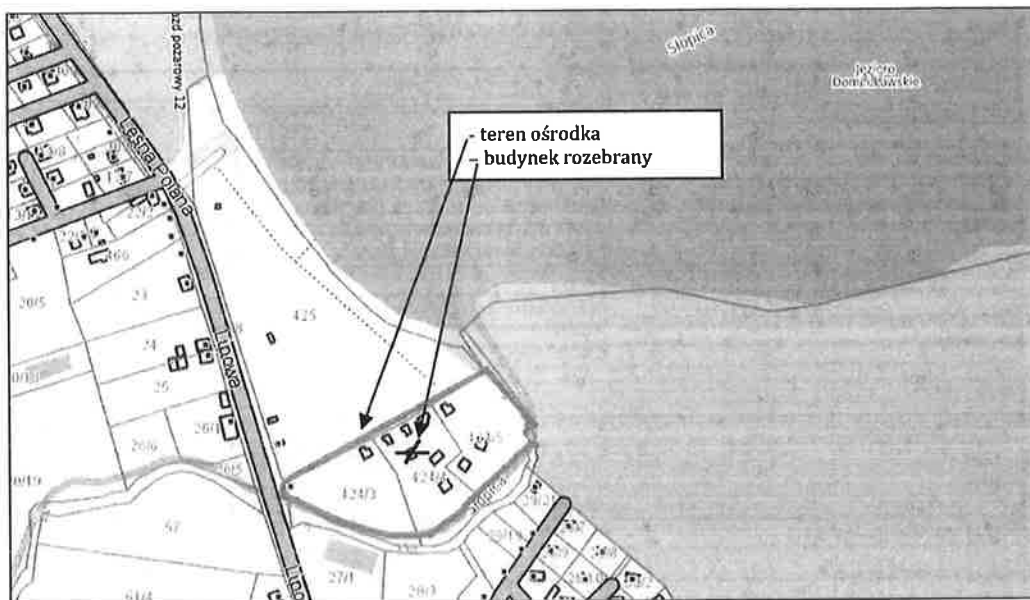
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	3
Przeznaczenie budynku		OŚRODEK WYPOCZYNKOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>					
Prawo użytkowania wieczystego					
				Nr podstawy wpisu	
Okres użytkowania		2090-07-27		1, 2	
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ OŚRODEK WYPOCZYNKOWY			
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>					
Właściciele					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	-----
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)		GMINA DRAWNO			
Użytkownicy wieczysti					
				Nr podstawy wpisu	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		4	
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	---4, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN, 005479007, 0000160887			
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		1		15, 16	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu		INNY WPIS			
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZycIELA POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ S. A. W WARSZAWIE W SPRAWIE GKM 15/20. DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZA SIĘ WIERZycIEL SKARB PAŃSTWA- NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN.			
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2. UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)		Lp. 1.	NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN		
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		6
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ ZABEZPIECZENIE SZELKICH ROSZCZEŃ O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/42147/14 Z DNIA 01.10.2014 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA ACYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		513552,00 (PIĘCSET TRZYNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT DWA) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2244109,36 (DWA MILIONY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO DZIEWIĘĆ 36/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		9, 10, 11, 12

Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		5909392,50 (PIĘĆ MILIONÓW DZIEWIĘCIESET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO., ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA LIPIEC, SIERPIEŃ I WRZESIEŃ 2019 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	1 NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5	13
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1916076,46 (JEDEN MILION DZIEWIĘCIESET SZESNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ 46/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, AKT NOTARIALNY Z DNIA 6 LISTOPADA 2015 R. REPERTORIUM A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ZDZISŁAWĘ CZEREMCHA W SZCZECINIE ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	1 TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6	14
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSĘT TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KWOTA OBJĘTA OBOWIĄZKIEM UISZCZENIA Z NAKAZU 1 ZAPŁATY WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU, POSTĘPOWANIE NAKAZOWE Z WEKSLA	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	1 POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	

## 2. Opis nieruchomości - według stanu na dzień wyceny

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Dominikowie przy ul. Lipowej. Nieruchomość położona jest w bliskiej odległości od brzegów jeziora Dominikowskiego (60 m w linii prostej) i niewielkiej, urządzonej plaży, wśród zabudowy rekreacyjnej oraz terenów leśnych.



źródło: drawno.e-mapa.net

Nieruchomość składa się z trzech, przylegających do siebie działek, które tworzą teren ośrodka wypoczynkowego. Przedmiotowe działki są zagospodarowane i urządzone w sposób charakterystyczny dla tego typu nieruchomości. Posadowione są na nim drewniane domki rekreacyjne, budynek pełniący funkcję świetlicy z przyległym miejscem na ognisko, grilla, niewielki teren przeznaczony do zabawy dla małych dzieci, boisko oraz parking. Na wydzielonym i ogrodzonym niskim płotkiem drewnianym placu zabaw znajduje się piaskownica, huśtawka i zjeżdżalnia. Cały teren porasta murawa trawiasta z pojedynczym, wysokim drzewostanem iglastym i liściastym. Kompleks jest oświetlony pojedynczymi lampami stalowymi. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem okalającym kompleks. Ogrodzenie panelowe z siatki stalowej zamontowane do słupów stalowych z dwoma bramami wjazdowymi usytuowanymi od ulicy Lipowej. Wzdłuż ogrodzenia, od ulicy Lipowej rosną thuje. Brama wjazdowa na parking przesuwana, druga brama dwuskrzydłowa z furtką. Wjazd na parking wybrukowany kostką kamienną. Pobliski teren wokół kompleksu jest zagospodarowany w postaci zieleni ozdobnej (niskiej i wysokiej) oraz w postaci utwardzonego chodnika prowadzącego do plaży i pomostu. Na działce znajdują obiekty nietrwale związane z gruntem – 3 kontenery, stalowa wędzarnia oraz buda dla psa.

#### **BUDYNKI REKREACYJNE**

Na terenie ośrodka znajduje się 8 budynków rekreacyjnych i 1 budynek świetlicy. Są one rozlokowane na wszystkich działkach, przy czym największa koncentracja zabudowy znajduje się na działce 424/4. Na dz. nr ew. 424/3 znajduje się 1 budynek rekreacyjny wybudowany ok. 2015 roku. Na dz. nr ew. 424/4 znajdują się 4 budynki rekreacyjne, w tym 2 budynki z lat '80 tych, 1 budynek wybudowany ok. 2015 roku, 1 budynek typu „Brda” i budynek świetlicy. Na dz. nr ew. 424/5 znajdują się 2 budynki typu „Brda” i 1 budynek wybudowany ok. 2015 roku.

## Opis budynków

### Budynki wybudowane ok. 2015 roku

Budynki rekreacyjne to obiekty konstrukcji drewnianej, posadowione na trwałej podmurówce betonowej. Konstrukcja ścian szkieletowa obita obustronnie deską. Sufity obłożone deską. Dach 2 spadowy kryty papą. Wody opadowe odprowadzone za pomocą rynien i rur z pcv. Na posadzce betonowej w pokojach położone zostały panele. W łazience i części aneksu kuchennego płytki terakoty. Stolarka okienna zespolona z pcv w okleinie drewnopodobnej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa sosnowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna antywłamaniowa. Dodatkowo otwór drzwiowy zabezpieczony przed owadami przesuwany panelem z siatki.

Domki są umeblowane, z urządzoną kuchnią oraz łazienką. W kuchni znajduje się sprzęt ADG – lodówka, płyta elektryczna i zmywarka. W łazience muszla, umywalka i kabina natryskowa. Na wyposażeniu dwóch domków są klimatyzatory. W budynkach rozprowadzona jest instalacja wod.-kan., elektryczna. Ciepła woda z bojlera elektrycznego. Budynki posiadają zadaszone tarasy. Schody na taras drewniane.

Budynki wykończone materiałami dobrej jakości, zadbane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Struktura pomieszczeń w budynkach i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa		
		Nr 1	Nr 2	Nr 3
Salon z aneksem kuchennym	m <sup>2</sup>	22,92	22,81	22,90
pokój		9,15	9,18	9,07
pokój		9,16	9,20	9,15
łazienka		3,02	3,02	3,02
Suma pow. użytkowej		<b>44,25</b>	<b>44,21</b>	<b>44,14</b>
taras		14,87	17,06	14,32
taras		4,47	-	-

### Budynki z lat '80 tych

Budynki rekreacyjne wybudowane w latach '80 są to to obiekty konstrukcji drewnianej, posadowione na trwałej podmurówce betonowej. Konstrukcja ścian szkieletowa obita obustronnie. Od zewnętrznej strony ściany obite są deską, od wewnątrz sklejką lub płytą pilśniową. Ściany zewnętrzne wymagają lakierowania. Dach 2 spadowy, pokrycie dachu porośnięte mchem. Na sufitach sklejka lakierowana. Na posadzce betonowej w pokojach położone zostały panele lub wykładzina. W łazience płytki terakoty. Stolarka okienna drewniana z drewnianymi okiennicami. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płytowa, zewnętrzne drzwi drewniane pełne.

Budynki posiadają zadaszone tarasy.

Domki są umeblowane, z urządzoną kuchnią oraz łazienką. W łazience muszla, umywalka i kabina natryskowa.

W budynkach rozprowadzona jest instalacja wod.-kan., elektryczna. Instalacja elektryczna rozprowadzona wierzchem w korytkach. Ciepła woda z bojlera elektrycznego.

Standard budynków podstawowy. Zastosowane materiały pochodzą z okresu powstania domków. Stan techniczno-użytkowy średni.

Struktura pomieszczeń w budynkach i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa	
		Nr 1	Nr 2
salon	m <sup>2</sup>	12,72	12,88
kuchnia		5,63	5,56
łazienka		5,65	5,76
Suma pow. użytkowej		<b>24,0</b>	<b>24,2</b>
taras		4,08	4,27

#### Budynki typu „Brda”

Budynki rekreacyjne typu „Brda” to obiekty konstrukcji drewnianej, posadowione na trwałej podmurówce betonowej. Konstrukcja ścian szkieletowa obita obustronnie. Od zewnętrznej strony ściany obite są deską, od wewnątrz boazerią z drewna iglastego. W kuchni, łazience płytki ceramiczne. Na posadzce betonowej w pokojach położone zostały panele lub wykładzina. W łazience, kuchni i przedpokoju płytki terakoty. Stolarka okienna zespolona z pcv w okleinie drewnopodobnej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa sosnowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna antywłamaniowa, nad drzwiami zadaszenie. Drzwi na taras uchylno-przesuwane. Schody na poddasze drewniane, ażurowe. Dodatkowo otwór drzwiowy zabezpieczony przed owadami przesuwany panelem z siatki.

Domki są umeblowane, z urządzoną kuchnią oraz łazienką. W łazience muszla, umywalka i kabina natryskowa. Na wyposażeniu domków są klimatyzatory.

Budynki posiadają zadaszone tarasy. Schody na taras drewniane.

W jednym budynku przestrzeń na poddaszu wydzielony został pokój. W pozostałych dwóch budynkach cała przestrzeń poddasza wykorzystywana jest jako sypialnia.

W budynkach rozprowadzona jest instalacja wod.-kan., elektryczna. Ciepła woda z bojlera elektrycznego.

Budynki wykończone materiałami dobrej jakości, zadbane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Struktura pomieszczeń w budynkach i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa		
		Nr 1	Nr 2	Nr 3
Salon	m <sup>2</sup>	17,98	17,98	17,98
kuchnia		3,03	3,03	3,03
łazienka		1,88	1,88	1,88
korytarz		2,21	2,21	2,21
poddasze		4,88	4,88	4,78
Suma pow. użytkowej		<b>29,98</b>	<b>29,98</b>	<b>29,88</b>
taras		17,9	17,9	17,9

#### Budynek świetlicy

Budynek parterowy, częściowo murowany i otynkowany (sala z aneksem kuchennym), a częściowo konstrukcji drewnianej obitej deskami (spa). Od zewnętrznej strony frontowa ściana licowana płytką klinkierową, od wewnątrz tynk gładki z powłokami wykończonymi farbą, tapetą. Ściana tylna oraz ściany zewnętrzne spa obłożone polakierowaną deską .Do

ściany szczytowej domurowany komin odprowadzający spaliny z paleniska zlokalizowanego wewnątrz i na zewnątrz budynku. Sufity obłożone deską. Dach 2 spadowy kryty blachą Lindab. Wejście do budynku schodami obłożonymi deską kompozytową. Nad schodami ażurowa konstrukcja drewniana.

Ściany wewnątrz budynku tynkowane i pomalowane, na części ściany tapetowane; w pomieszczeniach mokrych okładzina z płytek. Na suficie boazeria z drewna iglastego. W pomieszczeniach spa sufit z płyt kartonowo-gipsowych z oświetleniem punktowym, malowany.

Na posadzce betonowej w sali położone zostały deski łączone z płytkami terakoty. Stolarka okienna zespolona z pcv w okleinie drewnopodobnej; w konstrukcji dachu osadzone okna połaciowe otwierane elektrycznie.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, drzwi do sauny i prysznicza szklane. Stolarka drzwiowa zewnętrzna dwuskrzydłowa, przeszklona.

W części murowanej budynku jedno pomieszczenie – sala spotkań z aneksem kuchennym, w części drewnianej urządzone zostało spa z jacuzzi, sauną, wc, prysznicem i przedsionkiem.

W części spa zamontowany klimatyzator.

W aneksie kuchennym trwała zabudowa z piekarnikiem, płytą elektryczną, okapem, zlewozmywakiem, kuchenką mikrofalową i lodówką.

Budynek wykończony materiałami dobrej jakości, zadbane, w dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Struktura pomieszczeń w budynku i ich powierzchnia użytkowa w tabeli poniżej:

Struktura pomieszczeń	Jedn. miary	Powierzchnia użytkowa
Sala z aneksem kuchennym	m <sup>2</sup>	33,39
spa (w tym wydzielone pomieszczenia)		15,60
- jacuzzi		8,96
- sauna		2,8
- prysznic		1,17
- wc		1,20
- przedsionek		1,47
Suma pow. użytkowej		<b>48,99</b>

Łączna powierzchnia użytkowa budynków posadowionych na działkach nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 wynosi: **319,63 m<sup>2</sup>**

#### **4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z treścią wydanego zaświadczenia znak PIOŚ.6727.31.2020.KL z dnia 27.04.2020 r., dla terenu lokalizacji nieruchomości brak planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawno uchwalone Uchwałą nr IV/28/98 Rady Miejskiej z dnia 30.12.1998 r. przewiduje zachowanie funkcji letniskowej i usług turystycznych dla w/w działek.

Dla przedmiotowego terenu nie przystąpiono do opracowania planu miejscowego, oraz nie wydano i nie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu celu publicznego.

Działki nie są położone na obszarze rewitalizacji – dla przedmiotowego terenu nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

### III. PROCEDURA SZACOWANIA

W art. 311 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze ustawodawca wskazał, że likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości lub w jego zorganizowanych częściach, przez sprzedaż nieruchomości lub ruchomości, przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości lub ich zbycie. Widać zatem, że sprzedaż jest podstawowym sposobem likwidacji masy upadłości.

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2 sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej, w wyniku której następuje 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.

Ustawa nie narzuca metod określania wartości nieruchomości lecz w art. 313 ust. 1 wskazuje jednoznacznie na sprzedaż egzekucyjną. W związku z tym wycena przedmiotowej nieruchomości przeprowadzona została w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

#### 1. Metodologia szacowania

Podstawą do określenia wartości przedmiotu wyceny jest Dział IV **Wycena nieruchomości**, rozdział 1 **Określanie wartości nieruchomości** ustawy z dnia 21



sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności wymienione niżej artykuły.

W art. 149 ustawodawca wskazał, że przepisy rozdziału IV dział I stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Na podstawie art. 150 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określono jako wartość rynkową.

Zgodnie z art. 151 tejże ustawy wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaka 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Art. 154.1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Zgodnie z obowiązującymi przepisami do określenia wartości ww. prawa zastosowano **podejście dochodowe**, zdefiniowane w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997r., które polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Zgodnie z § 6. Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. § 7. 2. przytoczonego wyżej rozporządzenia mówi, iż metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

§ 8. Metodę inwestycyjną stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

W technice kapitalizacji prostej metody inwestycyjnej, podejścia dochodowego, wartość nieruchomości można zapisać wzorem:

$$W_N = D \times W_k$$

gdzie:

$D$  – stały strumień dochodu rocznego możliwy do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości;

$W_k$  – współczynnik kapitalizacji

lub wzorem:

$$W_N = \frac{D}{R}$$

gdzie:

$D$  – stały strumień dochodu rocznego możliwy do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości;

$R$  – stopa kapitalizacji

Dla obliczenia stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości zastosowano następującą metodykę:

$$PDB = C \times P \times n$$

gdzie:

$PDB$  - potencjalny dochód brutto

$C$  – stawka czynszu wyrażono kwotowo w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

$P$  – powierzchnia użytkowa najmu

$n$  – ilość okresów

$$EDB = PDB - S_D$$

gdzie:

$EDB$  - efektywny dochód brutto

$S$  - straty w dochodach, [uzasadnione rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi]

$$DON = EDB - W_0$$

gdzie:

$DON$  - dochód operacyjny netto

$W_0$  - różnicę pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych

Zastosowanie takiego sposobu wyceny w przypadku przedmiotowej nieruchomości jest uzasadnione, gdyż:

- nieruchomość jest przeznaczona i faktycznie wykorzystywana komercyjnie (wypoczynkowo/rekreacyjnie), przysparza lub może przysparzać dochód jej właścicielowi ze świadczonych usług
- nieruchomość jest w dobrym stanie technicznym, w dłuższym okresie może przynosić właścicielowi stabilne strumienie dochodu bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów remontowo – modernizacyjnych
- istnieje zrównoważony rynek podobnych nieruchomości o funkcji komercyjnej (wypoczynkowej/rekreacyjnej), a popyt i podaż na tego typu nieruchomości kształtują się na stabilnym poziomie.

Ze względu na występowanie rynku najmu i zrównoważony poziom czynszów na tego typu nieruchomości, możliwe jest określenie poziomu czynszu rynkowego, który w tej

sytuacji będzie wielkością wysoce prawdopodobną do uzyskania w przyszłości. W związku z powyższym, do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, uzasadnione jest zastosowanie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej – techniki kapitalizacji prostej.

#### **Założenia do wyceny:**

##### **a. ogólne**

1. Powyższej przytoczone przepisy i uwarunkowania metodologiczne zostały uwzględnione w sporządzonym operacie szacunkowym, a wyceniana nieruchomość zdefiniowana została jako nieruchomość gruntowa zabudowana w rozumieniu art. 46 kodeksu cywilnego i obejmuje łącznie wartość gruntu wraz z istniejącą na nim zabudową w postaci budynku, budowli i naniesień. Przedmiotem obrotu rynkowego są prawa do całej nieruchomości, łącznie z prawem do gruntu (własność lub użytkowanie wieczyste), budynków, budowli, innych urządzeń, przynależności i innych pożytków. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości określona została z uwzględnieniem elementów składowych, tj. prawa użytkowania wieczystego działki gruntu i prawa własności budynków. Naniesienia takie jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne w oderwaniu od budynków, nie przedstawiają z punktu widzenia rynku żadnej odrębnej wartości.
2. Z uwagi na brak ujawnionych umów najmu/dzierżawy w dokumentach prowadzonych dla wycenianej nieruchomości (kataster nieruchomości, księgi wieczyste) a także nie stwierdzenie ich występowania (nie udostępniono do wglądu w dniu oględzin i w toku szacowania), do wyceny przyjęto, że nieruchomość jest wolna od obciążeń i jakichkolwiek praw zobowiązaniowych.

##### **b. szczegółowe dla podejścia dochodowego**

1. Stawki czynszu przyjęte do wyceny są adekwatne do stawek czynszu rynkowego za wynajem nieruchomości, jakie obowiązują w krótkookresowych umowach najmu nieruchomości podobnych do wycenianej, zatem mogą stanowić wyjściowe stawki czynszu najmu,
2. Z uwagi na zrównoważony popyt i podaż powierzchni najmu nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości i dogodną lokalizację, zakłada się, że realna wysokość stawek czynszu najmu (jak strumienia dochodu) z wycenianej nieruchomości pozostanie na stałym poziomie w dłuższym okresie,
3. Zakłada się, że tegoroczny wzrost zainteresowania spędzania urlopu na terenie kraju jest przejściowy i związany z sytuacją na świecie, co nie będzie miało przełożenia na trwałe zmniejszenie poziomu pustostanów.
4. Zakłada się, że funkcjonowanie ośrodka w pełnym zakresie obejmuje każdego roku miesiące od maja do września łącznie. Funkcjonowanie ośrodka w pozostałych miesiącach roku, z uwagi na krótki sezon spowodowanym klimatem i ograniczoną liczbą domków/miejsc noclegowych alternatywne wykorzystanie ośrodka do innych celów jest sporadyczne i zostało pominięte w obliczeniach.
5. Zakłada się, że potencjalne straty z dochodu z tytułu pustostanów w szacowanej nieruchomości kształtować się będą na poziomie rynkowym (10%) dochodu operacyjnego brutto. Nieruchomość nie będzie przynosiła dochodów pozaczynszowych.
6. Efektywne dochody brutto z nieruchomości – oszacowane za pomocą potencjalnego czynszu rynkowego i poziomu pustostanów – zostaną skorygowane o wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela (na pokrycie kosztów zarządu

- nieruchomością wspólną, podatku od nieruchomości, kosztów ubezpieczenia, eksploatacji).
7. Ryzyko oszacowano na podstawie badań historycznych obejmujących okres po transformacji, zachowania rynku po 2009 roku (krach na rynku finansowym) oraz premię za całkowite ryzyko zewnętrzne i wewnętrzne a także ryzyko podwyższone w związku z sytuacją ekonomiczną – gospodarczą wywołaną epidemią Covid-19.
  8. Wysokość stopy kapitalizacji w oparciu o dane GUS dot. inflacji, na podstawie obligacji o stałym oprocentowaniu sprzedawanych przez NPB, z uwzględnieniem opisanych powyżej ryzyk.

#### **IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

##### **1. Analiza rynku nieruchomości**

Województwo zachodniopomorskie jest jednym z najbardziej atrakcyjnych turystycznie regionów kraju. Wynika to z walorów środowiska naturalnego, tradycji rozwoju ruchu turystycznego oraz rozmaitych form turystyki i rekreacji, wysiłków na rzecz zwiększenia potencjału infrastruktury turystycznej, tworzenia produktów turystycznych, a także aktywnych działań promocyjnych i informacyjnych. W efekcie region kumuluje znaczną część sektora turystyki w skali kraju.

Według raportu GUS „Turystyka 2018” w 2018 roku w województwie zachodniopomorskim udzielono najwięcej w Polsce noclegów (15,15 mln noclegów, o 7,8% więcej niż rok wcześniej - 14,06 mln, w roku 2016 – 13,12 mln.). Powiększyła się też przewaga nad drugim w kolejności - województwem małopolskim, teraz różnica wynosi aż 1,23 mln noclegów. Żaden inny region w Polsce nie przekroczył 10 milionów udzielonych noclegów. Pomorze Zachodnie odnotowało także najwyższy wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych (51,6%) przy średniej w Polsce na poziomie 40,1%. Jest to jeden z najlepszych mierników atrakcyjności turystycznej regionów.

Wnioski z innych danych zawartych w raporcie wskazują, że Pomorze Zachodnie jest najczęściej wybieraną destynacją na wypoczynek. Jest tutaj najwięcej miejsc noclegowych, na koniec 2018 roku w województwie zachodniopomorskim było ich 138 084 co stanowi 17,3% wszystkich miejsc noclegowych w kraju. Na koniec 2018 roku w regionie działały 1553 obiekty noclegowe posiadające 10 lub więcej miejsc noclegowych. Daje to drugi wynik w kraju i wskazuje, że turyści, którzy przyjeżdżają na Pomorze Zachodnie wybierają dłuższy odpoczynek. Z badań, które przeprowadził samorząd województwa wynika, że ponad 51% turystów, którzy przebywają w regionie pozostaje tutaj powyżej 7 dni. Pokazuje to charakter przyjazdowego ruchu turystycznego, który można nazwać typowo wypoczynkowym – to właśnie Pomorze Zachodnie jest przez turystów najczęściej wybierane jako miejsce spędzenia dorocznego długiego urlopu.<sup>1</sup>

Według danych GUS w 2019 r. z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 35,7 mln turystów, którym udzielono 93,3 mln noclegów. W porównaniu z 2018 r. było to więcej odpowiednio o 5,2% i 5,0%. Stopień wykorzystania miejsc noclegowych we wszystkich turystycznych obiektach noclegowych w 2019 r. wyniósł 40,6% i w porównaniu z rokiem poprzednim był wyższy o 0,5 p.proc.

<sup>1</sup> <http://eregion.wzpz.pl/obszary/turystyka>

W pierwszym półroczu 2019 roku, w porównaniu do I półrocza 2018 roku, odnotowany został wzrost ogólnej liczby turystów korzystających z bazy noclegowej o 6,1% oraz liczby udzielonych noclegów o 6,5%.

Według stanu w dniu 31 lipca 2019 r. w Polsce prowadziło działalność 11 251 turystycznych obiektów noclegowych, w tym 4 229 obiektów hotelowych i 7 022 pozostałe objekty. Wśród obiektów hotelowych najliczniejszą grupę, podobnie jak w latach poprzednich, stanowiły hotele – 2 635 (o 43 więcej niż w 2018 r.) oraz inne objekty hotelowe, do których zaliczają się hotele, motele, pensjonaty, którym nie została nadana żadna kategoria oraz objekty świadczące usługi hotelowe – m.in. domy gościnne i zajazdy. W końcu lipca 2019 było 1 064 takich obiektów, tj. o 0,7% więcej niż w 2018 r.

Wśród pozostałych obiektów najliczniej reprezentowane były pokoje gościnne i kwatery prywatne – 2 418 obiektów (tj. o 5,5% więcej niż rok wcześniej) oraz ośrodki wczasowe – 1 095 obiektów – które w 2019 r. odnotowały niewielki spadek w stosunku do roku poprzedniego (o 1,3%).

Wyniki badania wykorzystania bazy noclegowej w pierwszym półroczu 2019 r., wskazują, że z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 16,1 mln turystów, w tym 20,4% turystów zagranicznych (3,3 mln). W porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. odnotowano wzrost liczby turystów ogółem o 6,1% i turystów zagranicznych o 4,5%.

Zdecydowana większość turystów – 78,2% (12,6 mln osób) nocowała w obiektach hotelowych, podczas gdy w pozostałych obiektach – np. w domach wycieczkowych, schroniskach, kempingach – 3,5 mln (21,8% ogółu). Turyści zagraniczni jeszcze częściej wybierali objekty hotelowe (2,9 mln osób; 89,0%) i tylko 11% z nich skorzystało z pozostałych obiektów noclegowych – 0,4 mln.

Ponad 2/3 (67,7%) wszystkich korzystających z bazy noclegowej w I półroczu 2019 r. zatrzymało się w hotelach (10,9 mln); co stanowiło wzrost o 6,4% w porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. W obiektach z kategorii „inne objekty hotelowe” (np. zajazdy, wille, zamki) nocowało 1,3 mln gości (o 12,3% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2018 r.).

Największy wzrost liczby turystów korzystających z noclegów w I półroczu 2019 r., w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, odnotowano w pokojach gościnnych (17,1%), hostelach (15,1%) i innych obiektach hotelowych (12,3%).<sup>2</sup>

Dane szczegółowe o obiektach noclegowych z podziałem na województwa przedstawiono w tabeli poniżej:

WOJEWÓDZTWA	Udzielone noclegi					
	ogółem		turystom zagranicznym		turystom krajowym	
	w tys.	%	w tys.	%	w tys.	%
<b>POLSKA</b>	<b>40 013,5</b>	<b>100,0</b>	<b>8 139,0</b>	<b>100,0</b>	<b>31 874,5</b>	<b>100,0</b>
Dolnośląskie	4 482,8	11,2	735,0	9,0	3 747,8	11,8
Kujawsko-pomorskie	2 092,7	5,2	137,9	1,7	1 954,8	6,1
Lubelskie	989,6	2,5	95,7	1,2	894,0	2,8
Lubuskie	571,4	1,4	141,8	1,7	429,6	1,3
Łódzkie	1 288,0	3,2	260,4	3,2	1 027,6	3,2
Małopolskie	6 768,4	16,9	1 770,7	21,8	4 997,7	15,7

<sup>2</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/baza-noclegowa-wedlug-stanu-w-dniu-31-lipca-2019>

Mazowieckie	4 489,4	11,2	1 389,8	17,1	3 099,6	9,7
Opolskie	424,3	1,1	55,8	0,7	368,6	1,2
Podkarpackie	1 521,1	3,8	123,6	1,5	1 397,5	4,4
Podlaskie	535,3	1,3	86,2	1,1	449,1	1,4
Pomorskie	3 668,4	9,2	668,0	8,2	3 000,4	9,4
Śląskie	3 012,6	7,5	438,9	5,4	2 573,7	8,1
Świętokrzyskie	909,7	2,3	57,6	0,7	852,1	2,7
Warmińsko-mazurskie	1 261,3	3,2	141,8	1,7	1 119,6	3,5
Wielkopolskie	1 717,2	4,3	302,6	3,7	1 414,6	4,4
Zachodniopomorskie	6 281,3	15,7	1 733,5	21,3	4 547,8	14,3





Źródło: GUS

Jak wynika z wyżej publikowanych informacji atrakcyjność województwa zachodniopomorskiego wraz z oferowaną bazą noclegową jest wysoka.

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa branża turystyczna zmieniła szacunki dotyczące prognoz na rok 2020. Zamiast spodziewanego wcześniej wzrostu, prognozuje się spadki. Światowa Organizacja Turystyki (UNWTO) szacuje, że straty mogą sięgnąć nawet 50 mld dol.

W połowie marca 2020 r. w Polsce anulowano około 70 do 90 procent rezerwacji wypoczynku, a straty polskiej gospodarki z powodu koronawirusa przekraczają miliard złotych.

Przykładowe oferty cen wynajmu domków w Dominikowie i innych miejscowościach województwa zachodniopomorskiego poniżej:

	26-28.06 domek nad jeziorem-Dominikowo, Last Minut- cały pobyt 700zł	700 zł	
	WAKACJE - dom 6-osobowy nad jeziorem w Dominikowie	500 zł	♡
	wynajmę dom letniskowy w Dominikowie	350 zł	♡
	Domek letniskowy nad jeziorem Dominikowo	360 zł	♡



Dom letniskowy nad morzem i jezierzem

280 zł

Jednostka x 4 lp



Domki nad jezierzem w Marianowie LAWENDÓWKO

380 zł

Całonocny

Marianowo x 3 lp

**Tabela 1.** Stawki wynajmu domków letniskowych na terenie ośrodków wypoczynkowych zlokalizowanych na jeziorach w województwie zachodniopomorskim [w zł/dobę].

Miejscowość	Ilość osób w domku	Koszt wynajmu domku za 1 dobę	Koszt 1 osobodoby
Dominikowo	6	500	6
	6	350	6
	4	220	4
Marianowo	6	380	6
Czaplinek	4	305	4
Szczecinek	5	300	5
Dołgie	4	195	4
Porost k. Szczecinka	7	230	7
Przyjezierze k. Szczecinka	6	198	6
	8	260	8
Szczecinek	6	350	6
Łętowo k. Sławna	3	220,0	3
Średni koszt wynajmu		<b>292,33</b>	<b>56,25</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogłoszeń na *booking.com*, *OLX*, *trivago*

Zaobserwowano, że w badanym okresie rynek obrotu nieruchomości zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi był ograniczony. Ośrodki wczasowe rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego z uwagi na ich dochodowy charakter. W okresie ostatnich dwóch lat sprzedanych zostało zaledwie kilka nieruchomości o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym (zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi) o bardzo zróżnicowanym charakterze. Przedmiotem obrotu były niewielkie domy wczasowe (pensjonaty), w tym m. in. w Ustroniu Morskim, którego cena transakcyjna przekraczała 3 mln złotych jak również ośrodek wypoczynkowo-szkoleniowy w Mielnie, którego cena transakcyjna oscylowała w okolicy 3 mln złotych a także w Dziwnówku, którego cena oscylowała w okolicy 1mln złotych, ośrodek wczasowy w Kołobrzegu zabudowany 8 budynkami wczasowymi i 2 budynkami administracyjno-socjalnymi, którego cena przekraczała 7mln złotych a także ośrodek wczasowy z bazą zabiegową w Świnoujściu zbyty za cenę 13,5 mln złotych. W analizowanym okresie nie odnotowano transakcji

sprzedaży nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, głównie za sprawą złożonego charakteru nieruchomości (różnorodność funkcji: wczasowa, rekreacyjna, rehabilitacyjna) jak też wielkości obiektu.

Wśród ofert sprzedaży nieruchomości w rejonach nadmorskich brak jest tych, dotyczących dużych ośrodków a także niewiele dotyczy jakichkolwiek nieruchomości zabudowanych obiektami o charakterze turystycznym. Odnotowano m. in. następujące oferty:



**Darłowo, Wicie, Ul. Wiciowa** **1 590 000 zł**  
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 4542,06 zł/m<sup>2</sup>  
15-05-2020  
Ośrodek wypoczynkowy Wicie  
**10 pomieszczeń 350 m<sup>2</sup> działka 2500 m<sup>2</sup>**  
Oferuję do sprzedaży ośrodek wypoczynkowy położony w nadmorskiej miejscowości Wicie, gmina Darłowo, powiat Sławieński, woj. Zachodniopo ...  
Zapamiętaj Ukryj



**Leski, Solina** **990 000 zł**  
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 4125 zł/m<sup>2</sup>  
05-06-2020  
J.Solińskie - cypel Werlas- ośrodek wypoczynko...  
**240 m<sup>2</sup> działka 2200 m<sup>2</sup> 2010 rok**  
Prosperujący ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż J.Solińskie - Werlas Cypel  
Na sprzedaż dobrze prosperujący ośrodek wypoczynkowy położony na Cy ...  
Zapamiętaj Ukryj



**Kołobrzeg, Dźwirzyno** **2 500 000 zł**  
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 5694,76 zł/m<sup>2</sup>  
19-02-2016  
Domki letniskowe 500 m od morza  
**439 m<sup>2</sup> działka 2500 m<sup>2</sup>**  
Oferujemy kompleks komfortowych, drewnianych domków wypoczynkowych w miejscowości Dźwirzyno koło Kołobrzegu. Obiekt polo ...  
Zapamiętaj Ukryj



**Ustka, Dębina** **1 190 000 zł**  
Ośrodek wypoczynkowy na sprzedaż, dodane: 3400 zł/m<sup>2</sup>  
26-12-2013  
**350 m<sup>2</sup> działka 892 m<sup>2</sup> 2010 rok**  
Polecam ośrodek zlokalizowany 300 m od morza, zbudowany w 2010 roku i składa się z 8 domków każdy na 7 osób dorosłych = 56 osób dorosłych. Do tego często dochodzą dzieci więc można przyjąć, że to ośrodek na 60 osó ...  
Zapamiętaj Ukryj

**2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym - oszacowanie potencjalnego dochodu brutto z przedmiotowej nieruchomości**  
Potencjalny dochód brutto możliwy do uzyskania z wycenianej nieruchomości stanowi dochód z najmu domków. Z uwagi na charakter zabudowy i okresowe funkcjonowanie ośrodka wypoczynkowego, przedmiotem wynajmu są całe domki. Po uprzedniej analizie rynkowych najmu porównywalnych domków należy przyjąć następujące założenia:

Liczba wynajmowanych domków: 8



Cena noclegu [zł /doba]: 350,00 zł brutto (324,07 zł netto<sup>3</sup>)  
 Liczba dni [w roku]: 153

<b>PDB =</b>	324,07 zł	x	153	x	8	=	396 661,68 zł
--------------	-----------	---	-----	---	---	---	---------------

**- oszacowanie efektywnego dochodu brutto z przedmiotowej nieruchomości**

Z raportu firmy konsultingowej Emmerson Evaluation opracowanego na podstawie GUS wynika, iż średnioroczny poziom obciążenia bazy noclegowej w województwie zachodniopomorskim wynosi ok. 65 % i w stosunku do roku 2018 wzrósł o 2,2%. Biorąc pod uwagę kameralny charakter ośrodka, jego położenie w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora oraz standard domków przyjęto poziom pustostanów w wysokości 10% dochodu operacyjnego brutto.

$$EDB = PDB - S$$

gdzie:

*EDB - efektywny dochód brutto*

*S - straty w dochodach, [uzasadnione rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. pustostanami]*

<b>S =</b>	396 661,68 zł	x	10%	=	39 666,17 zł
------------	---------------	---	-----	---	--------------

<b>EDB =</b>	396 661,68 zł	-	39 666,17 zł	=	356 995,51 zł
--------------	---------------	---	--------------	---	---------------

**- oszacowanie operacyjnego dochodu netto z przedmiotowej nieruchomości**

Wydatki operacyjne związane z działalnością usługową prowadzoną na nieruchomości, przyjęto na poziomie 30% EDB. Koszty mediów rozliczane są odrębnie na podstawie wskazania odczytu z liczników.

Dla przedmiotowej nieruchomości wydatki operacyjne kształtują się następująco:

ubezpieczenie	4 500
opłata z tytułu u.w.	2273,4
podatek od nieruchomości	7 639,16
konserwacja i nakłady bieżące	575,334
koszty zarządzania	1 917,78
koszty ochrony	767,11
inne koszty*	39 666,17
<b>razem</b>	<b>53 372,34</b>

\* związane z działalnością ośrodka wypoczynkowego

$$DON = EDB - W_0$$

gdzie:

*DON - dochód operacyjny netto*

<sup>3</sup> Stawka VAT wynosi 8%

$W_0$  - różnica pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych

DON =	356 995,51 zł	-	53 372,34 zł	=	<b>303 623,10 zł</b>
-------	---------------	---	--------------	---	----------------------

#### - oszacowanie współczynnika kapitalizacji

Ustalenie stopy dyskontowej z rynku nieruchomości jest trudne i obarczone błędem. Zatem zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się jako wielkość bazową przyjętą na poziomie rentowności obligacji skarbowych 2-letnich o stałym oprocentowaniu,<sup>4</sup> w sprzedaży od 1 do 30 czerwca 2020 r. Skarbu Państwa.

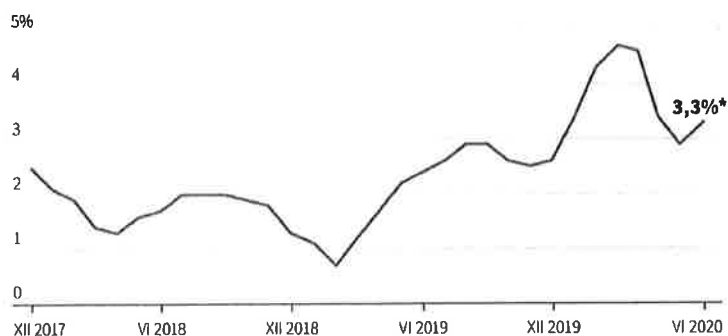
Według raportów Emmerison Evaluation w latach 2018-2019 inwestycje w obiekty wypoczynkowe oferujące najem krótkoterminowy w formule condo i apartamentów wypoczynkowych prognozowali wysokie stopy zwrotu, sięgające od 5 do nawet 8-8,5%. Wielkości te obarczone są jednak dużym ryzykiem inwestycyjnym. Poziom ryzyka towarzyszącego podejmowanej inwestycji (w tym ryzyka wynikającego z aktualnej sytuacji związanej z epidemią, gospodarki kraju i specyfiki rynku nieruchomości) przyjęto na poziomie 7,5 %.

Marcowa projekcja Narodowego Banku Polskiego zakłada, że inflacja CPI w 2020 roku wyniesie 3,7%, a inflacja bazowa ukształtuje się na poziomie 3,3%. Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego inflacja w maju 2020 roku wyniosła 2,9% rdr. Natomiast w czerwcu, z powodu odmrożenia usług podskoczyła do poziomu 3,3%. W dalszych okresach na skutek spowolnienia dynamiki płac i wzrostu bezrobocia obserwowane będzie można słabszy popyt konsumpcyjny prognozowany jest spadek inflacji do poziomu 2,5%.<sup>5</sup>

## Inflacja w Polsce

### ZMIANY CEN TOWARÓW I USŁUG KONSUMPCYJNYCH

Dane w procentach rok do roku



Źródło: <https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/inflacja-w-czerwcu-2020-dane-gus>

<sup>4</sup> [www.obligacjeskarbowe.pl/oferta-obligacji/obligacje-2-letnie-dos/dos0622/](http://www.obligacjeskarbowe.pl/oferta-obligacji/obligacje-2-letnie-dos/dos0622/) LIST EMISYJNY nr 41/2020 Ministra Finansów z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie emisji dwuletnich oszczędnościowych obligacji skarbowych o oprocentowaniu stałym oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej

<sup>5</sup> <https://www.parkiet.com/Gospodarka----Kraj/306309920-Inflacja-w-Polsce-w-czerwcu-2020>

Wysokość współczynnika kapitalizacji dochodów netto oszacowano na podstawie badania rynku kapitałowego, na podstawie rentowności obligacji, z uwzględnieniem stopnia ryzyka w inwestowaniu. Z materiałów szkoleniowych („Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności”, Warszawa, styczeń 2015 r.) autorstwa prof. Prystupy wynika, iż składnikami stopy dyskontowej są: stopa bazowa, premia za ryzyko i inflacja a zależność tę można przedstawić w następujący sposób:

$$r_n = r_b + p_r + i$$

gdzie:

$r_n$  – stopa dyskontowa nominalna<sup>6</sup>;

$r_b$  – stopa bazowa; przyjęto 1%

$p_r$  – premia za ryzyko; przyjęto 7,5%

$i$  – inflacja; przyjęto 3,3%

Rok	$r_b$	$p_r$	$i$	$r$
2020	1,00%	7,50%	3,30%	<b>11,80%</b>

**- oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości**

Mając określone wyżej składowe, oszacowano wartość nieruchomości posiadając się wzorem:

$$W_N = D / R$$

gdzie:



$D$  – stały strumień dochodu rocznego możliwy do uzyskania z wynajmu lub dzierżawy wycenianej nieruchomości;

$W_k$  – współczynnik kapitalizacji

$W_N =$	303 623,10 zł	/	11,80%	=	<b>2 573 077,77 zł</b>
---------	---------------	---	--------	---	------------------------

przyjęto: **2 573 100,00 zł**

słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sto złotych

<p><b>Agnieszka Zegarek - Dudzińska</b> Rzeczoznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p><b>Maria Zegarek</b> Rzeczoznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

<sup>6</sup> Zachowując niezbędną symetrię danych (dochód operacyjny netto) obliczono stopę dyskontową w ujęciu nominalnym, uwzględniającym wpływ inflacji.

## **V. OMÓWIENIE WYNIKU**

Powyższa wartość znajduje się w przedziale przedstawionych w analizie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych obiektami wczasowymi. Przedmiotem transakcji w analizowanym okresie nie były bowiem nieruchomości zabudowane obiektami podobnymi do kompleksu obiektów posadowionych na działkach gruntu o nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5 przy ul. Lipowej w Dominikowie gm. Drawno. Zważywszy na kameralność ośrodka, którą daje duża powierzchnia gruntu z niewielką liczbą obiektów, ich stan i standard oraz urządzenia rekreacyjne (boisko) oszacowana wartość znajduje się górnym poziomie cen ofertowych nieruchomości podobnych, choć jej porównanie z uwagi na niewielką liczbę ofert jest utrudnione. Oszacowana wartość odzwierciedla atrakcyjne położenie nieruchomości lokalizację w bezpośredniej blisko jeziora oraz terenów zieleni leśnej, z dala od zgiełku, dobry stan techniczny i standard zabudowań. Powyższa wartość rynkowa nieruchomości została ustalona wg stanu prawnego i cen na dzień wyceny, na podstawie dotychczasowych obserwacji zachowań lokalnego rynku nieruchomości. Z uwagi na panującą deflację, która przekłada się bezpośrednio na wysokość stopy kapitalizacji, wartość nieruchomości oszacowana została na wyższym poziomie. Przy obecnie panującej sytuacji na rynku nieruchomości, z zachowaniem odpowiednio długiego okresu ekspozycji (ok. 2 lat) oszacowana wartość rynkowa powinna zostać osiągnięta.

Ocena ryzyka związanego przyszlą wartością nieruchomości w obliczu epidemii i grożącej fali jej powrotu w okresie jesiennym, wywołującej zagrożenie kryzysem na rynkach gospodarek światowych, w tym również Polski w długim okresie jest niemożliwa do oceny.

## **VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Rzeczoznawcy nie ponoszą odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości, lub w części w jakimkolwiek dokumencie oraz udostępniony osobom trzecim bez zgody autorek i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
4. Określona wartość rynkowa nieruchomości oraz wartości składników majątkowych nie zostały powiększone o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, lub innym kosztom.
5. Oszacowane wartości rynkowe są aktualne tylko przy spełnieniu przyjętych w operacie założeń do wyceny.
6. Stan prawny nieruchomości, przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę.
7. Autorki opracowania nie biorą odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji na nieruchomościach, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.
8. Stan techniczny określony w operacie szacunkowym jest stanem dla potrzeb wyceny i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Do obliczeń wykorzystano arkusz kalkulacyjny Excel z pakietu Microsoft Office stąd wyniki poszczególnych przemnożeń wynikają z dokładności zaokrągleń (16 cyfr znaczących).
10. Dane dotyczące szczegółowego usytuowania nieruchomości porównawczych zgodnie z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. i ustawą o



ochronie danych osobowych z dn. 29.08.1997 r. autorki opracowania wykorzystały z zachowaniem zasady poufności.

11. Niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 922, z 2018 r. poz. 138, 723)

#### VII. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- kserokopia wypisu z rejestru gruntów,
- kserokopia wypisu z kartoteki budynków,
- kserokopia mapy ewidencyjnej,
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości wydane przez Wójta Gminy Drawno PIOŚ.6727.31.2020.KL z dnia 27.04.2020
- kserokopia polisy oc

Opracował zespół:

<p><b>Agnieszka Zegarek - Dudzińska</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MliR nr 5935</p>	
<p><b>Maria Zegarek</b> Rzecznawca Majątkowy upr. MGPIB nr 1450</p>	

Szczecin, 15.07.2020 r.

<b>STAROSTA CHOSZCZEŃSKI</b> <b>ul. Nadbrzeźna 2</b> <b>73-200 Choszczno</b>		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: choszczeński Jednostka ewidencyjna: Drawno - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: <b>320203_5.0010, Dominikowo</b>					
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2020-04-30 11:48:08							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320203_5.0010.G180							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		<b>charakter stanu władania: własność</b> <b>grupa rejestrowa: 4.1</b>					
Gmina lub związek międzygminny: <b>Gmina Drawno REGON: 210967001</b> Siedziba: 73-220 Drawno ul. Kościelna 3							
UDZIAŁ: 1/1		<b>charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste</b> <b>grupa rejestrowa: 5.4</b>					
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: <b>Energopol Szczecin Spółka Akcyjna REGON: 005479007</b> Siedziba: 70-646 Szczecin ul. św. Floriana 9 lok.13							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	424/3	m. Dominikowo, Dominikowo	Inne tereny zabudowane Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Bi Lzr-RV	0.2578 0.0907	<b>0.3485</b>	SZ1C/00003955/7
<b>Identyfikator działki: 320203_5.0010.424/3</b> Rejon statystyczny: 320203_5.RS.222340 UWAGI - DZIAŁKA: 424/3 Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdorazowego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.							
	424/4	m. Dominikowo, Dominikowo	Inne tereny zabudowane Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Bi Lzr-RV	0.2312 0.1173	<b>0.3485</b>	SZ1C/00003955/7
<b>Identyfikator działki: 320203_5.0010.424/4</b> Rejon statystyczny: 320203_5.RS.222340 UWAGI - DZIAŁKA: 424/4 Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdorazowego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.							
	424/5	m. Dominikowo, Dominikowo	Inne tereny zabudowane Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Bi Lzr-RV	0.2224 0.1258	<b>0.3482</b>	SZ1C/00003955/7
<b>Identyfikator działki: 320203_5.0010.424/5</b> Rejon statystyczny: 320203_5.RS.222340 UWAGI - DZIAŁKA: 424/5 Służebność gruntowa ustalona na rzecz każdorazowego właściciela działek 424/3, 424/4, 424/5 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę 425 do działki 309/5.							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.0452</b>							

W dniu: 2020.04.30

dokument sporządzony przez: Anna Graś

Choszczno, dnia: 2020.04.30

BIURO GEODEZJI,  
FOTOGRAFII I KATASTRU

*Anna Graś*  
Anna Graś  
(podpis)  
INSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

**STAROSTA CHOSZCZEŃSKI**  
**ul. Nadbrzeźna 2**  
**73-200 Choszczno**

Województwo: zachodniopomorskie  
 Powiat: choszczeński  
 Jednostka ewidencyjna: Drawno - obszar wiejski  
 Obręb ewidencyjny: **320203\_5.0010, Dominikowo**

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

według stanu na dzień: 2020-04-30 11:48:47

Pozycja kartoteki budynków: **320203\_5.0010.G180**

**BUDYNKI:**

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	320203_5.0010.424/3.1_BU D	320203_5.0010.424/3			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione * (1274)						
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
41			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									1 / 0
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						
JRB: B4									
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
2.	320203_5.0010.424/4.1_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)						
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębni- onych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
42			0.00			0			
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									2 / 0
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						
JRB: B4									
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
3.	320203_5.0010.424/4.2_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)						

Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
43			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
4.	320203_5.0010.424/4.3_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
40			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
5.	320203_5.0010.424/4.4_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
27			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy		Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
									1 / 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

JRB: B4

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku	
		Oznaczenie				
6.	320203_5.0010.424/4.5_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje



wybudowany			pozostałe budynki niemieszkalne (109)			pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)						
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z obmiaru [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z projektu [m <sup>2</sup> ]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m <sup>2</sup> ]			
			Lokali wyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]							
27			0.00				0					
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych			
									1 / 0			
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość								
			mur									
JRB: B4												
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku							
		Oznaczenie										
7.	320203_5.0010.424/4.6_BU D	320203_5.0010.424/4			ul. Lipowa, Dominikowo							
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)								
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z obmiaru [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z projektu [m <sup>2</sup> ]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m <sup>2</sup> ]			
			Lokali wyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]							
26			0.00				0					
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych			
									1 / 0			
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość								
			mur									
JRB: B4												
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku							
		Oznaczenie										
8.	320203_5.0010.424/5.1_BU D	320203_5.0010.424/5			ul. Lipowa 42, Dominikowo							
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje				
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)								
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z obmiaru [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z projektu [m <sup>2</sup> ]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m <sup>2</sup> ]			
			Lokali wyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]							
42			0.00				0					
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyng. Nad/Pod ziemnych			
									2 / 0			
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość								
			mur									
JRB: B4												
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku							
		Oznaczenie										

9.	320203_5.0010.424/5.2_BU D	320203_5.0010.424/5	ul. Lipowa 42, Dominikowo						
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodręb- nionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
42			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									2 / 0
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnątrznych	Wartość					
			mur						
JRB: B4									
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
10.	320203_5.0010.424/5.3_BU D	320203_5.0010.424/5			ul. Lipowa 42, Dominikowo				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna		Inne funkcje	
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)					
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnio- nych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnio- nych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodręb- nionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
40			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									1 / 0
Numer rejstru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnątrznych	Wartość					
			mur						
JRB: B4									
KLAUZULE:									
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej									

W dniu: 2020.04.30

dokument sporządzony przez: Anna Graś

Choszczno, dnia: 2020.04.30

WYDZIAŁ GEODEZJI,  
WYDZIAŁ KATASTRU  
(podpis)  
Anna Graś  
inspektor

INSPEKTOR  
Anna Graś  
Inspektor Wydziału Geodezji  
i Katastru

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)



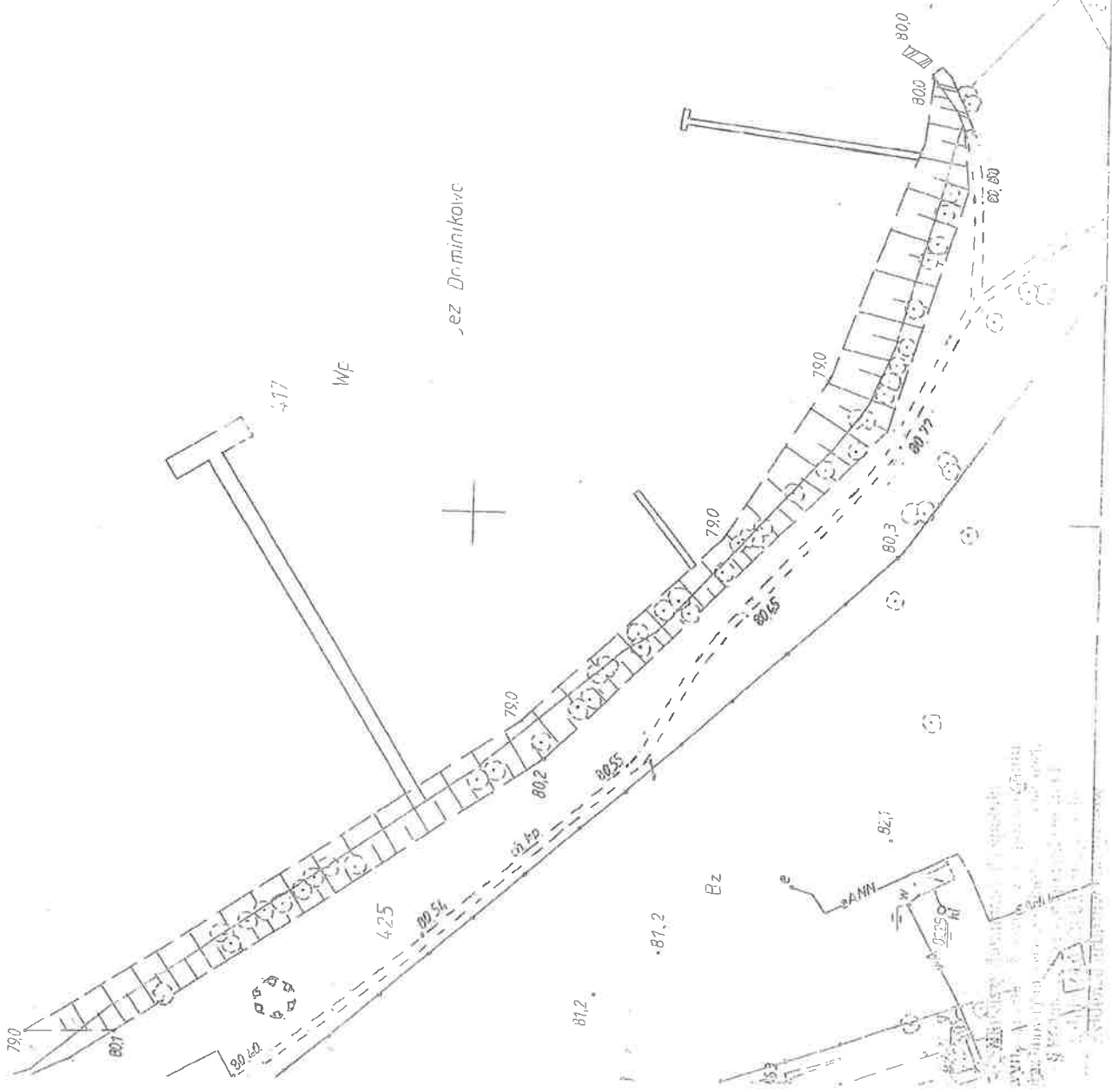
ad sprawozdania zaliczki przeznaczonej na ...  
 w dniu 15.10.1958 r.

Przedsiębiorstwo ...  
 ul. ...

Przebiegała się zgodność ...  
 z osobą spedytora i kartografów ...  
 Główny malarz ...  
 Nazwa materialnego zasobu ...  
 Identyfikator ewidencyjny ...  
 Data wykonania kopii ...  
 Inne, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organizację

Wzrost 2/58

+



ez Dominikowc

## ZAŚWIADCZENIE

Urząd Miejski w Drawnie informuje, że **działki nr 424/3, 424/4 i 424/5 w obrębie Dominikowo gm. Drawno** nie są objęte planem ze względu na utratę ważności dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego.

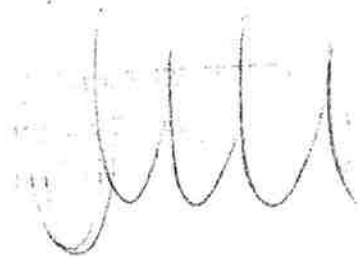
W dotychczasowym planie działki przeznaczone były pod zabudowę letniskową, tereny usług turystycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawno uchwalone Uchwałą nr IV/28/98 Rady Miejskiej z dnia 30.12.1998r. przewiduje zachowanie funkcji letniskowej i usług turystycznych dla w/w działek.

Dla przedmiotowego terenu nie przystąpiono do opracowania planu miejscowego, oraz nie wydano i nie toczy się postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu celu publicznego.

Jednocześnie informuje, że w/w działki nie są położone na obszarze rewitalizacji – dla przedmiotowego terenu nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek.



DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI						
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	3	
Działki ewidencyjne						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Numer działki			424/3		3	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania			TERENY MIESZKANIOWE			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu	
Numer działki			424/4		3	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania			TERENY MIESZKANIOWE			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu	
Numer działki			424/5		3	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania			TERENY MIESZKANIOWE			
					Nr podstawy wpisu	
Obszar całej nieruchomości			1,0452 HA		3	
Budynki						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Przeznaczenie budynku			OŚRODEK WYPOCZYNKOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ						
Prawo użytkowania wieczystego						
					Nr podstawy wpisu	
Okres użytkowania			2090-07-27		1, 2	
Sposób korzystania			DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ OŚRODEK WYPOCZYNKOWY			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ						
Właściciele						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer			Lp. 1.	1	1 / 1	
					-----	

udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)					
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)		GMINA DRAWNO			
Użytkownicy wieczysti					
					Nr podstawy wpisu
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			4
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	---4, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN, 005479007, 0000160887			
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1			15, 16
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu		INNY WPIS			
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZYCIELA POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ S. A. W WARSZAWIE W SPRAWIE GKM 15/20. DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZA SIĘ WIERZYCIEL SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN.			
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2. UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)		Lp. 1.	NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN		
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1			6
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta		2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ ZABEZPIECZENIE SZELKICH ROSZCZEŃ O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/42147/14 Z DNIA 01.10.2014 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	BANK BGŻ BNP PARIBAS SPÓŁKA ACYJNA, WARSZAWA, 010778878, 0000011571		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2			7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI			

		BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		513552,00 (PIĘCSET TRZYNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT DWA) ZŁ.		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI., DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2244109,36 (DWA MILIONY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO DZIEWIĘĆ 36/100) ZŁ.		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI., DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		9, 10, 11, 12
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5909392,50 (PIĘĆ MILIONÓW DZIEWIĘCSET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ.		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA LIPIEC, SIERPIEŃ I WRZESIEŃ 2019 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.		NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		13
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1916076,46 (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET SZESNAŚCIE TYSIĘCY SIEDZIEDZIESIĄT SZEŚĆ 46/100) ZŁ.		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, AKT NOTARIALNY Z DNIA 6 LISTOPADA 2015 R. REPERTORIUM A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ZDZIŚLAWĘ CZEREMCHA W SZCZECINIE ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI.	
Wierzyciel hipoteczny				



Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966</b>	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6	14
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		<b>1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KWOTA OBJĘTA OBOWIĄZKIEM UISZCZENIA Z NAKAZU ZAPŁATY WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU, POSTĘPOWANIE NAKAZOWE Z WEKSLA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831</b>	

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	Nr podstawy wpisu
Działki ewidencyjne			3
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/3	3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/4	3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		424/5	3
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	
Sposób korzystania		TERENY MIESZKANIOWE	
Obszar całej nieruchomości		1,0452 HA	Nr podstawy wpisu
Budynki			3
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1. 1 ZACHODNIOPOMORSKIE, CHOSZCZEŃSKI, DRAWNO, DOMINIKOWO	3
Przeznaczenie budynku		OŚRODEK WYPOCZYNKOWY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

## Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2090-07-27	1, 2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ OŚRODEK WYPOCZYNKOWY	

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer		Lp. 1. 1   1/1	-----

udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)		GMINA DRAWNO		
Użytkownicy wieczysti				
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Lp. 1.				---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		"ENERGOPOL-SZCZECIN" SPÓŁKA AKCYJNA, SZCZECIN, 005479007, 0000160887		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.				---
Napis		1		15, 16
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu		INNY WPIS		
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZYCIELA POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ S. A. W WARSZAWIE W SPRAWIE GKM 15/20. DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZA SIĘ WIERZYCIEL SKARB PAŃSTWA-NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W SZCZECINIE W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN.		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2. UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI W SPRAWIE 3271.SEE.711.20.2020.ZN	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)		Lp. 1.	NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.				---
Napis		1		6
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, ODSETEK OD ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, PROWIZJI I OPŁAT ORAZ ZABEZPIECZENIE SZELKICH ROSZCZEŃ O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA PRZEZ BANK WIERZYTELNOŚCI, UMOWA O LIMIT WIERZYTELNOŚCI NR CRD/L/42147/14 Z DNIA 01.10.2014 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.
Wierzyciel hipoteczny		Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		
Lp. 2.		---		
Napis		2		7
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI		

		BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		513552,00 (PIĘCSET TRZYNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT DWA) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI., DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W SZCZECINIE, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		8
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2244109,36 (DWA MILIONY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO DZIEWIĘĆ 36/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI., DECYZJA 390071DZPDZ19/002324 Z DNIA 24.09.2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600317	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		9, 10, 11, 12
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		5909392,50 (PIĘĆ MILIONÓW DZIEWIĘCSET DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU PODATKU, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO., ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA LIPIEC, SIERPIEŃ I WRZESIEŃ 2019 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.		NACZELNIK ZACHODNIOPOMORSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, SZCZECIN, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		13
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1916076,46 (JEDEN MILION DZIEWIĘCSET SZESNAŚCIE TYSIĘCY SIEDZIEDZIESIĄT SZEŚĆ 46/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, AKT NOTARIALNY Z DNIA 6 LISTOPADA 2015 R. REPERTORIUM A NR 3253/2015 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ZDZIŚLAWĘ CZEREMCHA W SZCZECINIE ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI.	
Wierzyciel hipoteczny				

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ EULER HERMES SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 015319879, 0000156966</b>	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6	14
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		<b>1291739,04 (JEDEN MILION DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 04/100) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KWOTA OBJĘTA OBOWIĄZKIEM UISZCZENIA Z NAKAZU ZAPŁATY WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU, POSTĘPOWANIE NAKAZOWE Z WEKSLA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	<b>POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 010001345, 0000009831</b>	



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**NIERUCHOMOŚCI. ZEGAREK-DUDZIŃSKA**

70-008 SZCZECIN, KRZEWINKOWA 40

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0007518**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 13/05/2019 - 12/05/2020**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 647.00 PLN

*Ełżbieta Machulska*  
Stawo: 13/05/2019 dla Ubezpieczeni

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 Jaki, 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437830  
NIP 525-235-52-48



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Szacowanie Nieruchomości Maria Zegarek**

70-411 Szczecin, Więckowskiego 3 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0007706**

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: 30/07/2019 - 29/07/2020**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 608.00 PLN

*[Signature]*

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0009426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48