

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 146/4, 146/5 z obrębu Antoninów położone w gminie Piaseczno, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie



Autor operatu:



*Adam Rzemieniuk*

Warszawa, 16 grudnia 2020 r.

## Spis treści

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....  | 2         |
| 1.2. ZAKRES WYCENY .....   | 2         |
| <b>2. CEL WYCENY.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....</b>                             | <b>2</b>  |
| 3.1. PODSTAWY FORMALNE .....   | 2         |
| 3.2. PODSTAWY PRAWNE .....   | 2         |
| 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....  | 2         |
| 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH .....   | 3         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>   | <b>3</b>  |
| 5.1. STAN OTOCZENIA .....  | 3         |
| 5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ..... | 4         |
| 5.3. STAN PRAWNY.....  | 6         |
| <b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>  | <b>11</b> |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>   | <b>12</b> |
| 7.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.....  | 12        |
| 7.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD DROGI PUBLICZNE .....                     | 13        |
| <b>8. SPOSÓB WYCENY .....</b>  | <b>14</b> |
| 8.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ .....   | 14        |
| 8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA .....   | 14        |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>   | <b>15</b> |
| 9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY .....   | 15        |
| 9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU PRZEZNACZONEGO POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.....                             | 15        |
| 9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU PRZEZNACZONEGO POD DROGI PUBLICZNE .....  | 17        |
| 9.5. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ.....   | 18        |
| <b>10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>   | <b>20</b> |

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 146/4, 146/5 z obrębu Antoninów położone w gminie Piaseczno, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Działki o łącznej powierzchni 1,1451 ha. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr WA1I/00004790/2.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

## **2. CEL WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Pana Marcina Krzemińskiego, Syndyka masy upadłości Pana Grzegorza Cupiała.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Źróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

### 3.4. Źródła danych

- 1) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 05.12.2020 r.,
- 2) Wypis z rejestru gruntów,
- 3) Mapa ewidencyjna dostępna na stronie piaseczynski.e-mapa.net,
- 4) Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 5) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 6) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

|  |                |
|--|----------------|
| Data sporządzenia wyceny   | 16.12.2020 r., |
| Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                       | 05.12.2020 r., |
| Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 05.12.2020 r., |
| Data dokonania oględzin nieruchomości                                    | 05.12.2020 r.  |

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan otoczenia

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Antoninów, w gminie Piaseczno, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajduje się teren ul. Radomskiej, tereny niezabudowane, tereny zabudowane pojedynczymi budynkami jednorodzinnymi i gospodarstwa rolnego oraz staw.

*Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie gminy Piaseczno*



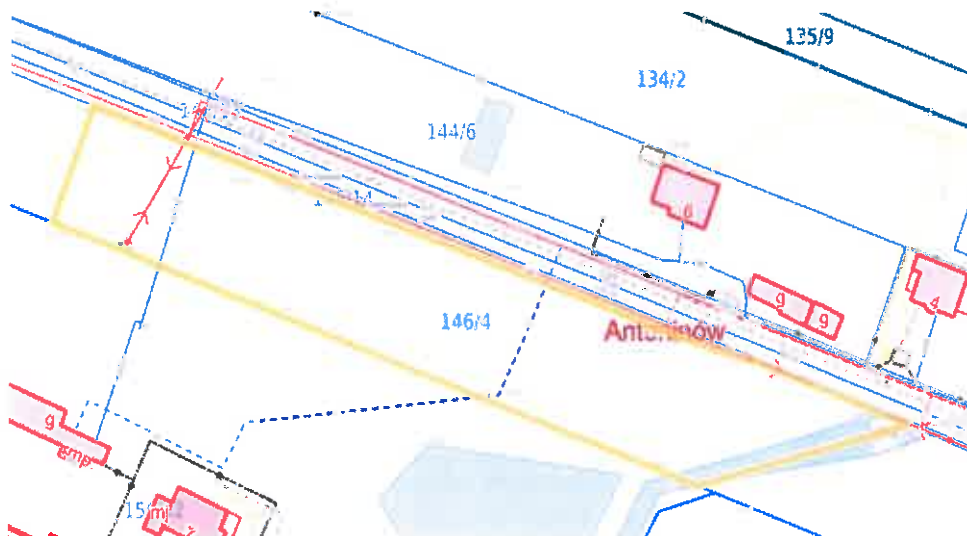
### *Blizsza lokalizacja szacowanej nieruchomości*



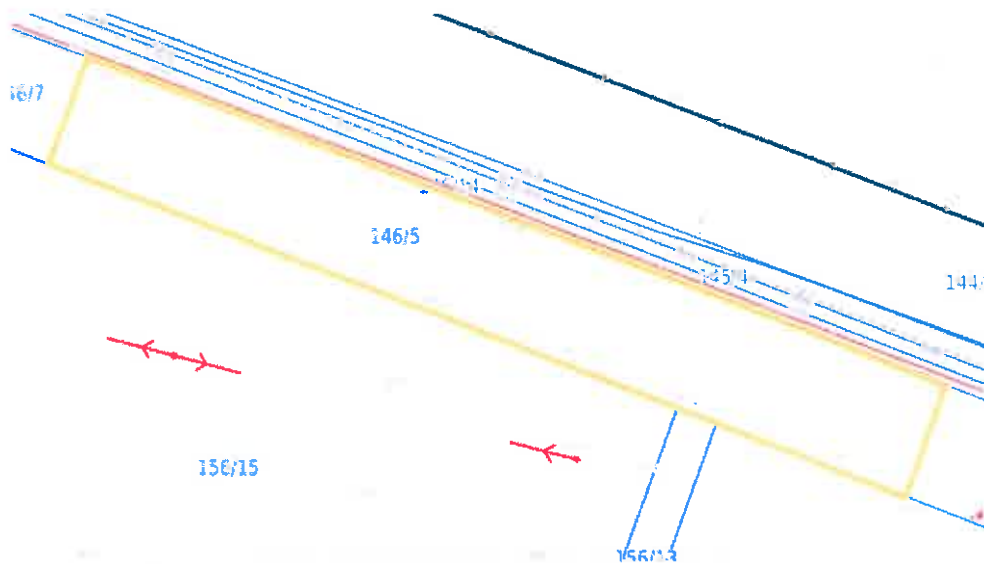
### **5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Działka nr 146/4 ma kształt wydłużonego trapezu, natomiast działka nr 146/5 ma kształt wydłużonego prostokąta, zgodnie z poniższymi fragmentami mapy. Wielkość działek ewidencyjnych nr 146/4 i 146/5, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów to odpowiednio 5 443 m<sup>2</sup> i 6 008 m<sup>2</sup>. Szacowane działki przylegają do ul. Radomskiej. Teren płaski z wyjątkiem granicy wschodniej działki nr 146/4, która stanowi rów z ciekim wodnym. Teren działki nr 146/4 przy cieku wodnym jest porośnięty drzewami liściastym, częściowo ściętym, natomiast pozostała część działki jest porośnięta krzewami oraz trawą pojedynczymi drzewami, które stanowią samosiew. Teren działki nr 146/4 stanowi drzewostan sosnowy, z szeregiem drzew brzozy od strony ulicy. Na terenie działek sąsiadujących na całej długości szacowanej nieruchomości, przy ul. Radomskiej, biegnie podziemna linia elektroenergetyczna. Przez część zachodnią działki nr 146/4 przechodzi wodociąg oraz nadziemna linia elektroenergetyczna. Szacowana nieruchomość nie jest ogrodzona.

### *Działka ewidencyjna nr 146/4 – mapa zasadnicza*



*Działka ewidencyjna nr 146/5 – mapa zasadnicza*



*Dokumentacja fotograficzna działki ewidencyjnej nr 146/4*





Dokumentacja fotograficzna działki ewidencyjnej nr 146/5



### 5.3. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA11/00004790/2, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 05.12.2020 r.:

| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIEMUCHOMOŚCI                                       |        |                                |   |
|--|--------|--------------------------------|---|
| Numer bieżący nieruchomości  |        | 1                              |   |
| <b>Działki ewidencyjne</b>   |        |                                |   |
| Lp. 1.   |        |                                |   |
| Numer działki  |        | 146/4                          |   |
| Identyfikator działki  |        | 141804_5_0002_146/4            |   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)   |        | 0002, ANTONINÓW                |   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)     | Lp. 1. | 1                              | MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, ANTONINÓW |
| Ulica  |        | RADOMSKA                       |   |
| Sposób korzystania   |        | R - GRUNTY ORNE                |   |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) |        | WA5M / 00250200 / 1, 0,5400 HA |   |
| Lp. 2.   |        |                                |   |
| Numer działki  |        | 146/5                          |   |
| Identyfikator działki  |        | 141804_5_0002_146/5            |   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)   |        | 0002, ANTONINÓW                |   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)     | Lp. 1. | 1                              | MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PIASECZNO, ANTONINÓW |
| Ulica  |        | RADOMSKA                       |   |
| Sposób korzystania   |        | LS - LASY                      |   |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) |        | WA5M / 00250200 / 1, 0,6000 HA |   |
| Obszar całej nieruchomości   |        | 1,1400 HA                      |   |

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**  
BRAK WPISÓW

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

| Lp. 1.  | Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |  |       |     |
|---|--|--|-------|-----|
|   | Lp. 2.   | 1  | 1 / 1 | --- |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) |  | GRZEGORZ WŁADYSŁAW CUPIAŁ, EUGENIUSZ, JADWIGA, 64062600190 |       |     |

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**  
BRAK WPISÓW

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

| Lp. 1.  | ---  |   |   |
|---|--|---|---|
| Numer hipoteki (roszczenia)   | 1  |   |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  | HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA   |   |   |
| Suma (słownie), waluta  | 1391855,70 (TRZYNAŚCIE MILIONÓW DZIEWIĘCSET OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCZDZIESIĄT PIĘĆ 70/100) ZŁ  |   |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1.   | 1   | KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR DK/KR-HIP/09899/09 Z DNIA 24.02.2009 R.   |
| Termin zapłaty  | 2039-04-07   |   |   |
| Inne informacje   | HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA KREDYTU.   |   |   |
| Wierzyciel hipoteczny   |  |   |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.   | NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE - ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK, WARSZAWA, 00418410300000 |   |
| Lp. 2.  | ---  |   |   |
| Numer hipoteki (roszczenia)   | 2  |   |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA   |   |   |
| Suma (słownie), waluta  | 9742889,01 (DZIEWIĘĆ MILIONÓW SIEDZEMSET CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DZIEWIĘCSET OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 01/100) ZŁ                                    |   |   |
| Odsetki (rodzaj, wysokość)  | ZMIENNE, 13,05%  |   |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1.   | 1   | ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR DK/KR-HIP/09899/09 Z DNIA 24.02.2009 R. |
| Termin zapłaty  | 2039-04-07   |   |   |
| Inne informacje   | HIPOTEKA NINIEJSZA ZABEZPIECZA ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU ZABEZPIECZONEGO WPISEM HIPOTEKI ZWYKŁEJ UJAWIONEJ POD NR 1 |   |   |
| Wierzyciel hipoteczny   |  |   |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.   | NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE - ODDZIAŁ SPECJALISTYCZNY METROBANK, WARSZAWA, 00418410300000 |   |

Uwaga: w dziale I KW prowadzonej dla szacowanej nieruchomości występuje niepoprawna wielkość powierzchni działek (1,14 ha), co wymaga sprostowania. Poprawna wielkość działki (1,1451 ha) jest zapisana w wypisie z ewidencji gruntów.

**Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.**

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży



upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: „*wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym*”.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA11/00004790/2, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

**W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.**

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

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.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR WA1I/00004790/2

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1I/00004790/2 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia zawarte w katalogu wymienionym w treści art. 313 ust. 3 i 4 ustawy Prawo upadłościowe.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1I/00004790/2, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. hipoteka umowna zwykła na kwotę 13.918.555,70 zł (trzynaście milionów dziewięćset osiemnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć złotych 70/100), hipoteka niniejsza zabezpiecza należność główną kredytu; uprawniony wierzyciel: Noble Bank S.A. w Warszawie - Oddział Specjalistyczny Metrobank;
2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 9.742.989,01 zł (dziewięć milionów siedemset czterdzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 01/100), odsetki oraz inne koszty i należności uboczne od kredytu udzielonego umową nr DK/KR-HIP/09899/09 z dnia 24.02.2009 r.; uprawniony wierzyciel: Noble Bank S.A. w Warszawie - Oddział Specjalistyczny Metrobank.

Hipoteka obciąża nieruchomość w takim kształcie prawnym, jaki miała w chwili powstania zabezpieczenia hipotecznego. Późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. polegające na jej podziale, pozostają bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego.

Skutek w postaci wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli

w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wdzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów



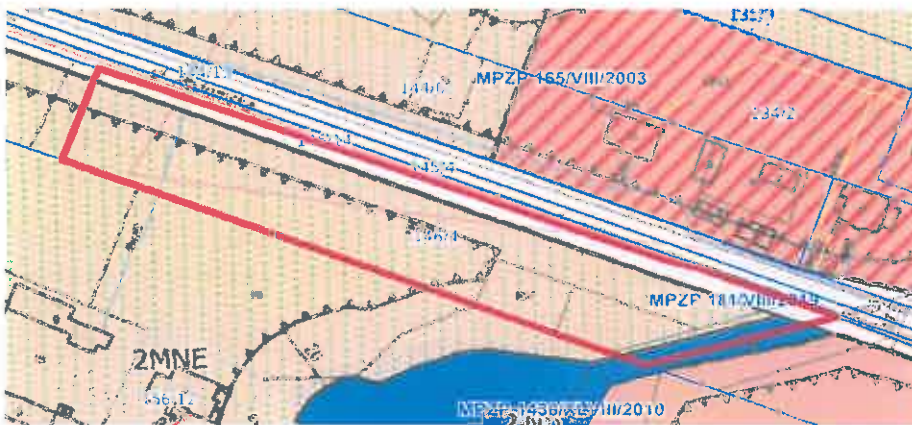
o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłego, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WA1I/00004790/2, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

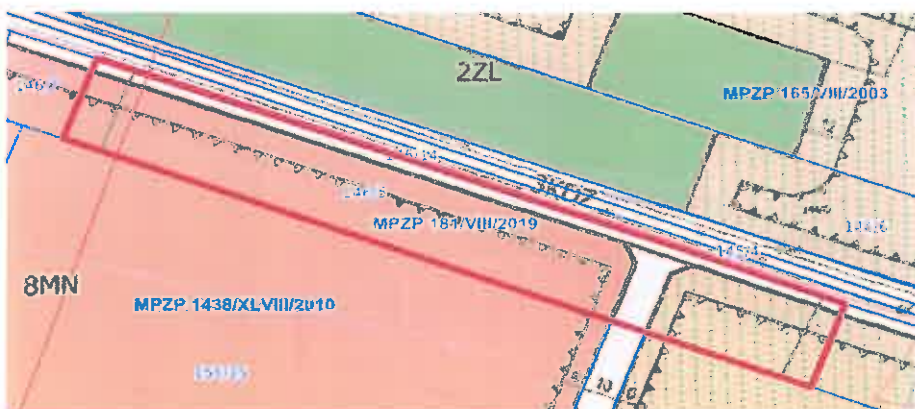
## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr 181/VIII/2019 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 22.05.2019 r. Zgodnie z zapisami powyższego planu działka ewidencyjna nr 146/4 znajduje się w obszarze oznaczonym jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (2MNE), droga publiczna klasy zbiorczej (3KDZ) oraz tereny wód powierzchniowych (2WP). Natomiast działka ewidencyjna nr 146/5 znajduje się w obszarze oznaczonym jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (2MNE), teren zabudowy jednorodzinnej (8MN), droga publiczna klasy zbiorczej (3KDZ) oraz droga publiczna klasy dojazdowej (8KDD).

*Działka ewidencyjna nr 146/4 – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*



*Działka ewidencyjna nr 146/5 – wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*



Wielkość powierzchni przeznaczanej pod drogi publiczne dla działek nr 146/4 i 146/5 wg szacunku autora niniejszego operatu wynosi 862 m<sup>2</sup> i 1101 m<sup>2</sup> dla powyższych działek, co stanowi odpowiednio 16% i 18% powierzchni działek.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek nieruchomości odrębnie dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla nieruchomości niezabudowanych jako drogi publiczne.

### 7.1. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

Badaniem został objęty rynek nieruchomości niezabudowanych oznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie transakcji przeprowadzonych w okresie od 01.10.2019 r. w gminie Piaseczno w obrębach najbliższych do szacowanej nieruchomości: Antoninów, Kuleszówka, Wola Gołkowska oraz Mieszkowo. Analiza rynku objęła 17 transakcji, które spełniały powyższe kryteria. Z powyższego zbioru odrzucono transakcje z powodu wielokrotnego występowania transakcji o identycznych parametrach oraz z powodu dużego udziału powierzchni gruntu o innym przeznaczeniu niż teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie analizy cen transakcyjnych powyższych nieruchomości nie stwierdzono znaczącej zmiany cen na badanym rynku. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

| Lp. | Obręb          | Data transakcji | Wielkość powierzchni (m <sup>2</sup> ) | Wartość transakcji (zł) | Wartość 1 m <sup>2</sup> |
|-----|----------------|-----------------|--|-------------------------|--------------------------|
| 1   | Antoninów      | 2019-10-04      | 1 000                                  | 140 000                 | 140                      |
| 2   | Wola Gołkowska | 2019-12-16      | 1 100                                  | 100 000                 | 91                       |
| 3   | Mieszkowo      | 2020-01-15      | 1 242                                  | 150 000                 | 121                      |
| 4   | Mieszkowo      | 2020-01-15      | 1 195                                  | 164 700                 | 138                      |
| 5   | Wola Gołkowska | 2020-02-14      | 1 000                                  | 180 000                 | 180                      |
| 6   | Wola Gołkowska | 2020-03-25      | 1 007                                  | 200 000                 | 199                      |
| 7   | Kuleszówka     | 2020-04-15      | 1 218                                  | 280 000                 | 230                      |
| 8   | Wola Gołkowska | 2020-04-15      | 1 100                                  | 97 000                  | 88                       |
| 9   | Mieszkowo      | 2020-05-21      | 1 195                                  | 160 000                 | 134                      |
| 10  | Mieszkowo      | 2020-07-07      | 1 200                                  | 241 000                 | 201                      |
| 11  | Wola Gołkowska | 2020-07-17      | 1 086                                  | 200 000                 | 184                      |
| 12  | Wola Gołkowska | 2020-07-17      | 1 000                                  | 217 600                 | 218                      |



Analiza zgromadzonych transakcji, uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doświadczenie autora operatu w tym zakresie pozwoliła na określenie następujących cech i ich wag oraz skali ocen wpływających na cenę nieruchomości:

| Lp. | Cecha rynkowa               | Waga cechy | Ocena  | Opis cechy   |
|-----|-----------------------------|------------|--------|--|
| 1   | dostęp do nieruchomości     | 30%        | lepsza | z drogi asfaltowej lub utwardzonej                               |
|     |                             |            | gorsza | z drogi gruntowej nieutwardzonej                                 |
| 2   | kształt nieruchomości       | 25%        | lepsza | regularny (prostokąt, kwadrat)                                   |
|     |                             |            | gorsza | kształt nieregularny   |
| 3   | wielkość powierzchni        | 25%        | lepsza | poniżej 1150 m <sup>2</sup>                                      |
|     |                             |            | gorsza | powyżej 1150 m <sup>2</sup>                                      |
| 4   | uzbrojenie w infrastrukturę | 10%        | lepsze | możliwość podłączenia pełnej infrastruktury z działki sąsiedniej |
|     |                             |            | gorsze | możliwość podłączenia pojedynczych mediów z działki sąsiedniej   |
| 5   | możliwy obszar zabudowy     | 10%        | lepszy | brak znaczących ograniczeń zabudowy powierzchni działki          |
|     |                             |            | gorszy | znaczące ograniczenia zabudowy powierzchni działki               |

## 7.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne

Badaniem został objęty rynek transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanych przeznaczonymi pod drogi publiczne w gminie Piaseczno - tereny wiejskie od września 2018 r. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

| Lp. | Obręb           | Data transakcji | Wielkość działki (m <sup>2</sup> ) | Wartość transakcji (zł) | Wartość 1 m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1   | Chojnów         | 2018-09-17      | 180                                | 15 179                  | 84                       |
| 2   | Kamionka        | 2019-06-05      | 1 288                              | 65 000                  | 50                       |
| 3   | Henryków Urocze | 2020-05-11      | 127                                | 8 000                   | 63                       |

Cechy powyższych nieruchomości takich jak lokalizacja, kształt czy wielkość działki nie mają wpływu na cenę jednostkową gruntu dlatego na potrzeby oszacowania pominięto określenie cech i ich wag wpływających na wartość nieruchomości.

## 8. SPOSÓB WYCENY

### 8.1. Rodzaj określanej wartość

Wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz metodą porównywania parami dla gruntu przeznaczonego pod drogi publiczne. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa o przeznaczeniu mieszkaniowym dla której znaleziono transakcje podobnymi prawami na rynku lokalnym.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości:

- z uwagi na znaczący udział powierzchni gruntu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren dróg publicznych w ogólnej powierzchni szacowanej nieruchomości odrębnie oszacowano wartość gruntu oznaczonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wielkość powierzchni: 9 488 m<sup>2</sup>) i wartość gruntu oznaczonego jako teren dróg publicznych (wielkość powierzchni: 1 963 m<sup>2</sup>),
- do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje nieruchomościami niezabudowanymi oznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren dróg publicznych, których zestawienie zostały zamieszczone w pkt 7 powyżej,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- z uwagi na liczbę transakcji oszacowanie wartości nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla gruntu oznaczonego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i metodą porównywania parami dla gruntu oznaczonego jako teren dróg publicznych (wartość rynkowa),
- ze względu na słabsze cechy nieruchomości szacowanej od nieruchomości przyjętych do porównań zastosowano zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu korekt dla cech rynkowych „wielkość powierzchni” oraz „kształt nieruchomości”. Przyjęto dodatkową korektę dla cechy „wielkość powierzchni” z uwagi na wielokrotnie większą powierzchnię szacowanej działki (11 451 m<sup>2</sup>) od średniej wielkości działek przyjętych do porównań (1 122 m<sup>2</sup>). Dodatkowa korekta dla cechy „kształt nieruchomości” została przyjęta z uwagi na bardzo wydłużony kształt szacowanej nieruchomości w porównaniu do działek przyjętych do porównań.

### 9.2. Oszacowanie wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

*Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej 1 m<sup>2</sup> gruntu:*

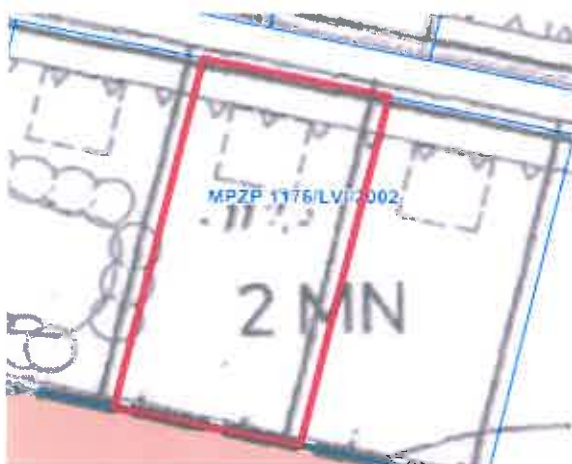
**Nieruchomość o cenie minimalnej 1 m<sup>2</sup>:**

położenie – obręb Wola Gołkowska, wielkość powierzchni gruntu – 1 100 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 97 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 88 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki z miejscowego planu poniżej



### Nieruchomość o cenie maksymalnej 1 m2:

położenie – obręb Kuleszówka, wielkość powierzchni gruntu – 1 218 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 280 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 230 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki z miejscowego planu poniżej



Ocena nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{\min}$  i cenie maksymalnej  $C_{\max}$  i szacowanej jest następująca:

| Lp. | Cechy rynkowe               | Charakterystyka |            |             |
|-----|-----------------------------|-----------------|------------|-------------|
|     |                             | $C_{\min}$      | $C_{\max}$ | C szacowana |
| 1   | dostęp do nieruchomości     | gorszy          | lepszy     | lepszy      |
| 2   | kształt nieruchomości       | gorszy          | lepszy     | gorszy      |
| 3   | wielkość powierzchni        | lepsza          | gorsza     | gorsza      |
| 4   | uzbrojenie w infrastrukturę | lepsze          | lepsze     | lepsze      |
| 5   | możliwy obszar zabudowy     | gorszy          | lepszy     | gorszy      |

Na podstawie zestawienia transakcji nieruchomości przedstawionych w analizie rynku określono:

- cenę średnią 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:  $C_{\text{śr}} = 160 \text{ zł/m}^2$
- cenę minimalną:  $C_{\min} = 88 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 230 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,550 \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,435$$

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

| Lp.  | Cechy rynkowe               | Udział<br>cechy w<br>$\Delta C$ (waga<br>cechy) [%] | Zakres<br>współczynników<br>korygujących |              | Wartości<br>współczynników<br>korygujących<br>dla<br>nieruchomości<br>szacowanej |
|--|-----------------------------|---|--|--------------|--|
|  |                             |   |  |              |  |
| 1  | dostęp do nieruchomości     | 30  | 0,165                                    | 0,430        | 0,430  |
| 2  | kształt nieruchomości       | 25  | 0,138                                    | 0,359        | 0,027*   |
| 3  | wielkość powierzchni        | 25  | 0,138                                    | 0,359        | 0,027*   |
| 4  | uzbrojenie w infrastrukturę | 10  | 0,055                                    | 0,143        | 0,143  |
| 5  | możliwy obszar zabudowy     | 10  | 0,055                                    | 0,143        | 0,055  |
| <b>Suma</b>  |                             | <b>100</b>  | <b>0,550</b>                             | <b>1,435</b> | <b>0,683</b>   |
| Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> powierzchni nieruchomości (zł/m <sup>2</sup> ): |                             |   |  |              | 109  |
| Wielkość powierzchni gruntu (m <sup>2</sup> ):                                   |                             |   |  |              | 9 488  |
| <b>Wartość rynkowa gruntu (zł):</b>  |                             |   |  |              | <b>1 038 341</b>   |

\* dodatkowe korekty opisane w założeniach do wyceny (pkt 9.1 operatu)

#### 9.4. Oszacowanie wartości gruntu przeznaczonego pod drogi publiczne

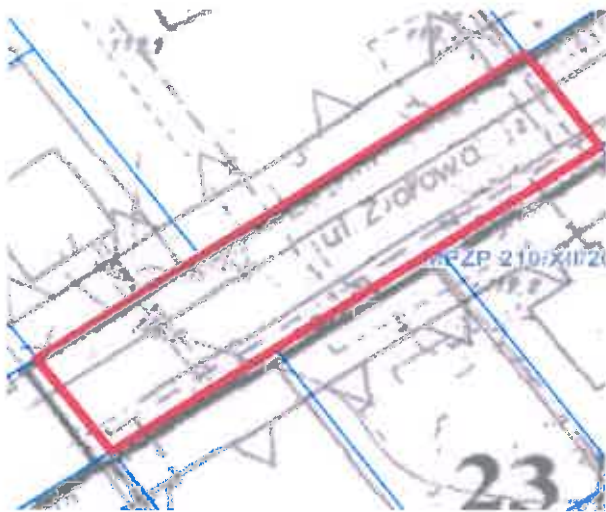
*Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań*

**Nieruchomość A** – położenie – obręb Chojnów, wielkość powierzchni gruntu – 180 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 15 179 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 84 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki z miejscowego planu poniżej



**Nieruchomość B** - położenie – obręb Kamionka, wielkość powierzchni gruntu – 1 288 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 65 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 50 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki z miejscowego planu poniżej





**Nieruchomość C** - położenie – obręb Henryków Uroczę, wielkość powierzchni gruntu – 127 m<sup>2</sup>, wartość transakcji (zł) – 8 000 zł, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu: 63 zł/m<sup>2</sup>, wyrys działki poniżej



Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości jednostkowych 1 m<sup>2</sup> z zestawienia zamieszczonego w pkt 7.3 niniejszego opracowania:

$$W_{1m^2} = (84 + 50 + 63) / 3 = 66 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu przeznaczonego na drogi publiczne:

$$W_{R2} = 66 \text{ zł/m}^2 * 1\,963 \text{ m}^2 = \mathbf{129\,418 \text{ zł}}$$

#### 9.5. Wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości stanowi sumę wartości dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia gruntu, których wartości zostały oszacowane powyżej.

$$W_R = 1\,038\,341 \text{ zł} + 129\,418 \text{ zł} = \mathbf{1\,167\,759 \text{ zł}}$$

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

**1 168 000 zł**

W procesie wyceny otrzymano wartości gruntu niezabudowanego dla przeznaczenia, które zostało określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Otrzymany wynik został oszacowany na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jej sprzedaży.

## 11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

Wartość rynkowa nieruchomości: 1 168 000 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 1\,168\,000 * 0,75 = \mathbf{876\,000\,zł}$$

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat został sporządzony w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
3. Operat został sporządzony w trzech egzemplarzach,
4. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
5. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,

6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



*Adam Rzemieniuk*

### **13. ZAŁĄCZNIKI**

Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów

Załącznik nr 2. Zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy

## Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Identyfikator jednostki rejestrowej: 141804\_5.0002.G114

Jednostka rejestrowa gruntów G114

Obręb ewidencyjny: ANTONINÓW (141804\_5.0002)

Jednostka ewidencyjna: PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI

Powiat: piaseczyński

Województwo: mazowieckie

Załącznik nr 1

### Prawa i formy własności

| L.p. | Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania | Udział | Podmiot        | Udziały związane | Data i podstawa nabycia |
|------|---|--------|----------------|------------------|-------------------------|
| 1.   | własność                                  | 1/1    | OSOBA FIZYCZNA |                  |                         |

### Działki

| L.p. | Działka o identyfikatorze: 141804_5.0002.146/4 |                            | Klasoużytki na działce           |               |           |
|------|--|----------------------------|----------------------------------|---------------|-----------|
|      | Numer działki: 146/4                           | Jednostka rejestrowa: G114 | Opis                             | Ozn.          | Pow. (ha) |
| 1.   | Księga wieczysta: UKRYTA                       |                            | grunt orny                       | RVI           | 0.4408    |
|      | Adres: RADOMSKA, 05-504 ANTONINÓW              |                            | grunt pod rowem                  | W-RVI         | 0.0342    |
|      |  |                            | pastwisko trwałe                 | PsV           | 0.0327    |
|      | Uwagi: -<br>Dodatkowe informacje: -            |                            | grunt zadrzewiony i zakrz.       | LzV           | 0.0366    |
|      |  |                            | Powierzchnia działki             | <b>0.5443</b> |           |
| L.p. | Działka o identyfikatorze: 141804_5.0002.146/5 |                            | Klasoużytki na działce           |               |           |
|      | Numer działki: 146/5                           | Jednostka rejestrowa: G114 | Opis                             | Ozn.          | Pow. (ha) |
| 2.   | Księga wieczysta: UKRYTA                       |                            | grunt orny                       | RVI           | 0.0216    |
|      | Adres: RADOMSKA, 05-504 ANTONINÓW              |                            | rolny grunt zadrzewiony i zakrz. | Lzr-RVI       | 0.0291    |
|      |  |                            | las                              | LsVI          | 0.5501    |
|      | Uwagi: -<br>Dodatkowe informacje: -            |                            |                                  |               |           |
|      |  |                            | Powierzchnia działki             | <b>0.6008</b> |           |

Suma powierzchni działek: 1.1451 ha

Suma powierzchni użytków: 1.1451 ha

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.



Z up. Starosty Piaseczyńskiego

Urszula Fraczek  
PODINSPIKTOR  
Wydział Geodezji i Katastru  
(podpis osoby reprezentującej organ)  
Data złożenia podpisu: 27.11.2020r.

Dokonano zapłaty opłaty skarbowej  
w wysokości 1725 dnia 2020-11-19  
nr dowodu wpłaty przelew

Załącznik nr 2

Urząd Miejski w Piasecznie, Miejski Ośrodek Kultury i Sportu

Burmistrz Miasta i Gminy Piaseczno  
ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

Piaseczno, dnia 2020-12-08

Znak pisma: UIA.6727.2222.2020.ŁM

### Zaświadczenie

Na podstawie: art. 217 §1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)  
w odpowiedzi na wniosek złożony w sprawie wydania zaświadczenia,

pismo z dnia 19-11-2020 r., L.dz. PP.103690/2020/UA,

wnioskodawca: **Adam Rzemieniuk**

ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11/173, 02-797 Warszawa

Zaświadczam, że zgodnie z ustaleniami:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Piasecznie 181/VIII/2019 z 10-04-2019r. z dnia 22-05-2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Antoninów i części obrębów Kuleszówka CZĘŚĆ I (Dz. Urzęd. Woj. Maz. z 2019r. poz. 6580), działki ewidencyjne:

| Obręb ewidencyjny | Miejscowość | Numer działki ewidencyjnej |
|-------------------|-------------|----------------------------|
| 0002              | Antoninów   | 146/4                      |

- 2) Znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolami:

| Symbol | Przeznaczenie terenu                                     |
|--------|--|
| 3KDZ   | droga publiczna klasy zbiorczej                          |
| 2MNE   | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej |
| 2WP    | tereny wód powierzchniowych                              |

oraz

| Obręb ewidencyjny | Miejscowość | Numer działki ewidencyjnej |
|-------------------|-------------|----------------------------|
| 0002              | Antoninów   | 146/5                      |

- 3) Znajduje się w obszarze urbanistycznym oznaczonym symbolami:

| Symbol | Przeznaczenie terenu                                     |
|--------|--|
| 3KDZ   | droga publiczna klasy zbiorczej                          |
| 2MNE   | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej |
| 8MN    | Teren zabudowy jednorodzinnej                            |
| 8KDD   | droga publiczna klasy dojazdowej                         |

Działki znajdują się w Warszawskim Obszarze Chronionego Obszaru

z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

mgr inż. arch. Anna Janczaka-Atia

Wydział Urbanistyki i Architektury

Otrzymuje:

1. Adam Rzemieniuk  
ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11/173  
02-797 Warszawa
2. Aa



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Adam Rzemieniuk wycena majątku**

**02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11 / 173**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009807**

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: 18/12/2020 - 17/12/2021**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 199.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, RI.CON 100437850  
NIP 525-235-52-11