



"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego nr 207 znajdującego się w budynku przy ul. Wawelberga 3 w Warszawie, dzielnica Wola, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00384094/5.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi:

287 467 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi:

229 974 zł

słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote.

RZECZOWNICZA JAWA IATKOWY
ul. Żurawia 10
01-995 Warszawa
Kanał: 52-534-117
UPRAWNIENIA NR 3119

Warszawa, 13-01-2023 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	13
5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA	14
5.4. STAN OTOCZENIA	14
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	16
7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	17
7.1. SPOSÓB WYCENY.....	17
7.1.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości	17
7.1.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	17
7.2. ANALIZA RYNKU	18
7.3. WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO	21
7.3.1. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d ; W_p).....	21
7.3.2. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.....	21
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	23
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	24
ZAŁĄCZNIKI.....	25

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Udział w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego nr 207 znajdującego się w budynku przy ul. Wawelberga 3 w Warszawie, dzielnica Wola, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00384094/5.
Zakres wyceny	Wartość udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie własności gruntu i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: 287 467 zł Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi: 229 974 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	13-01-2023

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Siepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740
tel. 608 679 693



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Udział w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego nr 207 znajdującego się w budynku przy ul. Wawelberga 3 w Warszawie, dzielnica Wola, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00384094/5.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia wykonania operatu szacunkowego pomiędzy Syndykiem masy upadłości Iwony Bordzickiej, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 r. tekst jednolity);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi oraz Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3.
- Księga wieczysta nieruchomości nr KW: WA4M/00384094/5.
- Biuro Katastru Urzędu Miasta st. Warszawy.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. ze zmianami).
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów i lokali.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU

SZACUNKOWEGO

4.1. Data sporządzenia operatu szacunkowego:	13-01-2023
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	13-01-2023
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	13-01-2023
4.4. Data oględzin nieruchomości	14-11-2022

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dla szacowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, mieście stołecznym Warszawa, prowadzona jest księga przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczystą nr WA4M/00384094/5.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości

Lokal mieszkalny o nr 207 znajdujący się w województwie mazowieckim, mieście stołecznym Warszawa w budynku przy ul. Wawelberga 3, w dzielnicy Wola.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego: 54,50 m².

Lokal mieszkalny składa się z: 2 pokoi, 1 kuchni, 1 łazienki, 1 przedpokoju.

Lokal usytuowany jest na 2 kondygnacji.

Lokal stanowi odrębną nieruchomość.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 179/10000.

Dział II – Własność

Właściciele:

- Iwona Katarzyna Bordzicka, udział 1/2,
- Andrzej Bordzicki, udział 1/2.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

2. Ostrzeżenie. Do udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości, przysługującego dłużnikowi Andrzejowi Bordzickiemu skierowane zostało postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 1503/20 prowadzone z wniosku wierzyciela P.R.E.S.C.O. Investment i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu na podstawie tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 10-10-2012 roku, sygnatura akt VI Nc-e 1560613/12, zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 19.12.2012 roku.

3. Roszczenie. Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV – Hipoteka

1. Hipoteka umowna kaucyjna w 279 563,25 zł. Wierzyciel hipoteczny: Getin Bank S.A. Dom Oddział w Łodzi.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 400 000,00 zł. Wierzyciel hipoteczny: Metraż Sp. z o.o., Warszawa.

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 należące 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, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA4M/00384094/5, **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 osobisty 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 niewujawnione 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 WA4M/00384094/5

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA4M/00384094/5 nie stwierdzono obecności wpisów w Dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń.

Ujawnione są jedynie:

- wpis dotyczący egzekucji prowadzonej na udziale 1/2 w prawie własności nieruchomości, który to przysługuje Andrzejowi Bordzickiemu. **Wpis dotyczący postępowania egzekucyjnego przeciwko Andrzejowi Bordzickiemu nie ma funkcjonalnego znaczenia w związku z ogłoszeniem upadłości Iwony Bordzickiej;**
- roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Nadmienić należy, iż w myśl art. 11 wskazanej ustawy *Obowiązek wnoszenia opłaty przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości. Nabywca nieruchomości występuje do właściwego organu w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości o wydanie zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty. Właściwy organ może wydać to zaświadczenie z urzędu.*

Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z wyjątkiem powyższego roszczenia o opłatę przekształceniową, który przechodzi na nowego właściciela (o ile poprzedni jeszcze jej nie spłacił).**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA4M/00384094/5, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **pozostaną w mocy po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 279.563,25 (dwieście siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy 25/100) zł na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu udzielonego umową nr 20533 z dnia 12.09.2005 r. na rzecz GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700496
2. Hipoteka przymusowa na kwotę 400.000,00 (czterysta tysięcy 0/100) zł z tytułu roszczenia o naprawienie szkody wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 24 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty na rzecz METRAŻ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Warszawa, 362801389, 0000585687; Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 października 2019 r., sygn. akt VIII K 152/19. *(Hipoteka ta obciąża udział w prawie własności nieruchomości stanowiący własność Andrzeja Bordzickiego.)*

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 wydzierżawionej, 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 upadłości, możliwie jest

stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WA4M/00384094/5, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja

Wyceniany lokal znajduje się w Warszawie, w dzielnicy Wola, w budynku przy Wawelberga 3. Budynek usytuowany jest na działce o nr ewid. 32 z obrębem 60319.

Nieruchomość położona jest na obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W większości jest to stara zabudowa mieszkaniowa do 5-6 kondygnacji przemieszana z nową lub odrestaurowaną zabudową tzw. „plomb”, w układzie osiedli z wewnętrznymi placami i zielenią.

Lokalizacja jest dobra – budynek znajduje się w odległości ok. 3,5 km od ścisłego centrum Warszawy tj. skrzyżowania Al. Jerozolimskich z ul. Marszałkowską, pomiędzy ulicami: Górczewską i Wolską.

Dojazd do działki, na której znajduje się budynek z wycenianym lokalem – bezpośrednio od ul. Wawelberga.

Dojazd w pobliże nieruchomości komunikacją miejską autobusową, tramwajową oraz metrem. Przystanki w odległości ok. 120 i 200 m od nieruchomości, a stacja metra Płocka w odległości ok. 250 m.

W bliskim sąsiedztwie znajdują się lokalne sklepy, lokale gastronomiczne oraz punkty usługowe, apteka, poczta, a także biura i lokalne urzędy, parki i tereny rekreacyjne.

Wyceniana nieruchomość jest położona na terenie o wysokim stopniu zurbanizowania.

Budynek

Budynek przy ul. Wawelberga 3, w którym znajduje się wyceniany lokal, to budynek wielomieszkaniowy, wieloklatkowy o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej (piwnice).

Budynek wykonany z cegły w technologii tradycyjnej. Stan konstrukcji budynku dobry. Elewacja zewnętrzna w stanie średnim. Stan wnętrza budynku – średni.

Lokal

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 207 znajdujący się w budynku przy ul. Wawelberga 3 w Dzielnicy Wola.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego: 54,50 m².

Lokal mieszkalny składa się z: 2 pokoi, 1 kuchni, 1 łazienki, 1 przedpokoju.

Lokal usytuowany jest na 2 kondygnacji.

5.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA

Układ mieszkania o przeciętnej funkcjonalności. Lokal zaopatrzone w następujące media: energia elektryczna, gaz, kanalizacja, zimna woda i c.o., instalacja teletechniczna. Ściany tynkowane malowane, w łazience i wc pokryte płytkami ceramicznymi. Podłogi w pokojach i przedpokoju pokryte wykładziną, w kuchni i łazience - płytkami. Stolarka okienna w pokojach PCV. Stolarka drzwiowa drewniana tradycyjna.

Standard lokalu przeciętny, stan techniczny średni, wymaga remontu bieżącego.

5.4. STAN OTOCZENIA

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w dzielnicy Wola.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie w Dzielnicy Wola, w budynku przy ul. Wawelberga.

Wola to jedna z dzielnic Warszawy położona w lewobrzeżnej części miasta. Według danych GUS z dnia 01.01.2020 r. dzielnica miała powierzchnię 19,26 km² i liczyła ok. 141 407 mieszkańców.

Wola graniczy:

- z Bemowem (granica – linia kolejowa)
- z Żoliborzem (granica – linia kolejowa)
- ze Śródmieściem (granica – aleja Jana Pawła II)
- z Ochotą (granica – linia kolei średnicowej)
- z Włochami (granica – linia kolejowa)

Obecnie Wola, zwłaszcza jej najstarsza część, z dawnej dzielnicy przemysłowej zmienia się w centrum biznesowo-finansowe. Jednocześnie substancja mieszkaniowa zmienia się w użytkową, a przestrzeń miejska nie jest postrzegana jako przyjazna, co prowadzi do wyludniania i zmiany

struktury wiekowej mieszkańców. Przez ostatnie lata Wola zmieniła swoje oblicze. Z ośrodka przemysłowego nabiera znaczenia centrum biznesu, handlu i usług. Część dawnych zakładów przemysłowych upadła, a budynki po nich i tereny, które zajmowały całkowicie zmieniają swój charakter.

Według MSI Wola podzielona jest na 8 rejonów: Koło, Odolany, Powązki, Ulrychów, Czyste, Nowolipki, Mirów oraz Młynów na terenie, którego położona jest przedmiotowa nieruchomość.

Osiedle Młynów znajduje się pomiędzy:

- warszawską koleją obwodową,
- ul. Ostroroga od północy (granica z Powązkami),
- murami cmentarzy powązkowskich i Okopową od wschodu (granica z Nowolipkami),
- al. „Solidarności” i ul. Wolską od południa..

Osiedle to zajmuje północną partię centralnej części dzielnicy, rejon MSI o tej samej nazwie obejmuje południową część Woli właściwej, której nie wyodrębniono, aby nie dublowała się z nazwą dzielnicy.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się nieruchomość, w której mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązującym dokumentem planistycznym jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. ze zmianami).

Zgodnie z rysunkiem Studium, teren na których znajduje się budynek z wycenianym lokalem, oznaczony jest symbolem M1.30 oznaczającym tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

„M..., (M...) – tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

M 1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M 2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

M 3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych,

na których:

– ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

– dopuszcza się lokalizowanie:

- na terenach M 1 i M 2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,

- na terenach M 3 - funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.”

7. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO

7.1. SPOSÓB WYCENY

7.1.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla najbardziej prawdopodobnego sposobu użytkowania w stanie aktualnym. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Biorąc pod uwagę, iż z przeprowadzonej analizy wynika, że wyceniana nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

7.1.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Dla ustalenia wartości nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym określono jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji.

Szacując wartość lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i częściach wspólnych budynku w stanie aktualnym określa się jego wartość z rynku nieruchomości dobierając ceny sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku wtórnym.

7.2. ANALIZA RYNKU

Poziom sprzedaży lokali mieszkalnych na warszawskim rynku nieruchomości jest dobry. Dobra sprzedaż była związana z kilkoma równocześnie występującymi zjawiskami:

- utrzymującą się wysoką aktywnością nabywców „gotówkowych”, w tym także dokonujących zakupów w celach inwestycyjnych,
- sprzedażą lokali nowo wprowadzanych na rynek,
- zakupami dokonywanymi pod wpływem obaw o możliwy wzrost cen i coraz mniejszy wybór.

Na przyszłą sytuację rynkową w segmencie najtańszych mieszkań duży wpływ będzie miała m.in. polityka banków wobec deweloperów. Ograniczenia w finansowaniu nowych inwestycji z kredytu w połączeniu z wymogami ustawy o ochronie praw nabywców przyniosą dalsze zmniejszanie się oferty oraz nadwyżkę popytu nad podażą w niektórych lokalizacjach i segmentach rynku.

Ze względu na małą liczbę nieruchomości gruntowych centralnych obszarach Warszawy nadających się pod nową zabudowę, na wartości zyskują lokale mieszkalne z rynku wtórnego w innych dzielnicach, a zwłaszcza na terenach o dobrym skomunikowaniu z centrum Warszawy np. na terenie Woli w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Ceny lokali mieszkalnych w lokalizacjach podobnych do tej, jak wyceniana nieruchomość na rynku wtórnym będą utrzymywały dotychczasowy poziom cen z niewielką tendencją wzrostową.

Spośród transakcji na lokalnym rynku Dzielnicy Wola wybrano 11 transakcji do wyceny wartości lokalu mieszkalnego.

Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Oferta prezentowana na wtórnym rynku lokali mieszkalnych w Dzielnicy Wola charakteryzuje się dużą różnorodnością materii, a ceny uzależnione są od szeregu czynników, m.in. takich jak:

- lokalizacja, atrakcyjność położenia,
- sąsiedztwo i otoczenie,
- powierzchnia lokalu,
- kondygnacja,
- standard budynku i lokalu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokalowych, w tym zbioru cen transakcyjnych dla lokali podobnych do lokalu wycenianego, ustalone zostały następujące cechy rynkowe potrzebne do określenia wartości rynkowej lokali mieszkalnych.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie i lokalizacja	dobra	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej.
		przeciętna	Przy ulicy osiedlowej, w odległości 300-500 m od przystanków komunikacji miejskiej.
		słaba	Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	dobra	Bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych. Bliskość obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych. Okolica bardzo dobrze zagospodarowana. Poczucie bezpieczeństwa.
		przeciętna	Kilkaset metrów do większych obiektów handlowo-usługowych, oświaty itp., występowanie terenów zielonych.
		słaba	Dalsza odległość do obiektów handlu, usług, obiektów oświaty itp. Mało terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy.
3	Powierzchnia lokalu	dobra	Powyżej 100 m ² .
		przeciętna	50-100 m ² .
		słaba	Poniżej 50 m ² .
4	Kondygnacja	dobra	od drugiej do przedostatniej kondygnacji (z windą)
		przeciętna	od drugiej do przedostatniej kondygnacji (bez windy)
		słaba	pierwsza i ostatnia kondygnacja
5	Standard budynku i lokalu	dobra	Bardzo wysoki standard.
		przeciętna	Standard wysoki.
		słaba	Standard średni i niski.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji nabywców lokali mieszkalnych na miejscowym rynku pierwotnym. Na podstawie przeprowadzonego badania rynku ustalono następujące wagi cech rynkowych:

- położenie, lokalizacja: 30%,
- sąsiedztwo i otoczenie: 20%,
- powierzchnia lokalu: 15%,
- kondygnacja: 15%
- standard budynku i lokalu: 20%.

Ceny przyjęte do porównań przedstawiono w tabeli 7.1.

Tabela 7.1. Transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych przyjęte do porównań

Lp.	Data transakcji	Akt notarialny	Adres	Kond.	Liczba izb	Powierzch. [m ²]	Wartość [zł]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	2022-02-24	1017/2022	Okopowa 22 lok. 8	1	2	33,35	347 000,00	10 404,80
2	2022-01-27	237/2022	Józefa Bema 72 lok. 21	3	2	38,68	379 000,00	9 798,35
3	2021-12-15	4751/2021	Jana Kazimierza 53 lok. 223	2	2	45,76	550 000,00	12 019,23
4	2021-12-17	6384/2021	Okopowa 18 lok. 36	3	3	33,10	425 000,00	12 839,88
5	2021-12-22	5487/2021	Górczewska 10 lok. 11	2	4	52,70	620 000,00	11 764,71
6	2021-12-23	11489/2021	Nowolipki 25 lok. 29	1	3	58,80	670 000,00	11 394,56
7	2021-12-21	5534/2021	Żytnia 64A lok. 43	3	4	52,40	550 000,00	10 496,18
8	2021-12-21	23125/2021	Juliana Konstantego Ordona 7B lok. 107	1	3	45,37	591 000,00	13 026,23
9	2021-12-21	5884/2021	Księcia Janusza 41/43 lok. 153	8	4	50,00	445 000,00	8 900,00
10	2021-12-17	6412/2021	Aleja „Solidarności” 147 lok. 3	2	3	48,49	495 000,00	10 208,29
11	2021-12-28	316/2021	Antka Rozpylacza 4 lok. 60	7	3	38,51	440 000,00	11 425,60

7.3. WYCENA LOKALU MIESZKALNEGO

7.3.1. Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d ; W_g)

Poniżej dokonano ustalenia ceny maksymalnej (C_{max}), minimalnej (C_{min}) i ceny średniej (C_{sr}) oraz obliczono zakres sumy współczynników korygujących dla potrzeb wyceny lokali mieszkalnych.

$$C_{max} = 13\,026,23 \text{ zł}$$

$$C_{min} = 8\,900,00 \text{ zł}$$

$$C_{sr} = 11\,116,17 \text{ zł}$$

$$W_d = C_{min}/C_{sr} = 0,801$$

$$W_g = C_{max}/C_{sr} = 1,172$$

Charakterystyka wycenianego lokalu

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie - lokalizacja	ul. Wawelberga, dzielnica Wola. Przy lokalnej ulicy. Dobre skomunikowanie z centrum.	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. dostęp do lokalnych sklepów, usług, placówek służby zdrowia, szkół, urzędów. Większa odległość do centrów handlowych.	przeciętna
3.	Powierzchnia	54,50 m ²	przeciętna
4.	Kondygnacja	druga kondygnacja, budynek bez windy	przeciętna
5.	Standard budynku i lokalu	Standard budynku i lokalu przeciętne. Stan techniczny lokalu - średni, wymaga remontu bieżącego.	słaba

7.3.2. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z ułamkowym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i takim samym udziałem we współwłasności w częściach budynku obliczono według formuły:

$$Wr = P \times C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

ui – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości,

P – łączna powierzchnia użytkowa lokali,

Csr – cena średnia.

Poniżej przedstawiono zestawienie cech szacowanego lokalu oraz ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianego lokalu mieszkalnego i wyliczenie ich wartości.

Ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianego lokalu

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie - lokalizacja	30%	0,240	0,352	0,296
Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,160	0,234	0,197
Powierzchnia	15%	0,120	0,176	0,148
Kondygnacja	15%	0,120	0,176	0,148
Standard budynku i lokalu	20%	0,160	0,234	0,160
Razem	100%	0,801	1,172	0,949

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$11\,116,17 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,949 \cdot 54,50 \text{ m}^2 \cdot 1/2 = 287\,466,94 \text{ zł}$$

287 467 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt siedem złotych

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Międzynarodowe Standardy Wyceny w rozdziale 2 (MSW 2) podają definicję wartości likwidacyjnej - Punkt 3.7, jako jedną z wartości nierynkowych wyceny.

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

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości lokalowych mieszkalnych zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej. Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowej nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 80% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi:

$$W_{\text{Likw}} = 287\,467 \text{ zł} \cdot 0,80 = 229\,973,60 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

229 974 zł

słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepiał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-26-96 REGON 011551749
tel. 608 679 693



9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej nieruchomości, stan techniczny nieruchomości ustalono jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 01155174
tel. 608 679 693

ZAŁĄCZNIKI

- 1) Kopia polisy ubezpieczeniowej przedsiębiorcy.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie nieruchomości na mapie.
- 4) Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik 1



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**COBANK Doradztwo Gospodarcze Nowe
Technologie Logistyka Jarosław Ciepał**

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012053

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: 28/01/2022 - 27/01/2023

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	WA4M/00384094/5
Typ księgi wieczyste	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WARSZAWA
Data zapisania księgi wieczyste	2005-10-17
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WOLA, WARSZAWA, WAWELBERGA , 3 /207
Właściciel / użytkownik wieczyste / uprawniony	BORDZICKI ANDREZJ BORDZICKA IWONA KATARZYNA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAC](#)

[WROĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WROĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI
ZADZIAŁANIE WYKONAWCZE



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.15.2.1, 13-12-2022

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 2, 3, 4
-----------------------------	----------	------------------------------

Lokal

Polożenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica</i>)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WOLA	Nr podstawy wpisu 2, 3, 4	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		WAWELBERGA	3	207
Identyfikator lokalu		146518_8.0319.32.1_BUD.52_LOK				
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)		POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1				
Kondygnacja		2				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (<i>nieruchomość, z której wyodrębniono lokal</i>)		Lp. 1.	WA4M / 00042398 / 7			
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)		TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		54,5000 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 2	WYPIS Z REJESTRU LOKALI , 2005-05-09, URZĄD M. ST. WARSZAWY BIURO GEODEZJI I KATASTRU, WARSZAWA; 27 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA4M/00008420/05/001, 2005-08-31 12:43:29, 2005-10-17-08.51.42.993445, NIE, 24-30 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)
------------------------	---

- 3 **ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI LOAKLU**, 2003-06-02, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 7
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA4M/00008420/05/001, 2005-08-31 12:43:29, 2005-10-17-08.51.42.993445, NIE, 24-30
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-
- 4 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2003-03-07, URZĄD DZIELNICY WOLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 5
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA4M/00008420/05/001, 2005-08-31 12:43:29, 2005-10-17-08.51.42.993445, NIE, 24-30
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-

[Powrót](#)

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1		1, 11
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	179 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA4M / 00042398 / 7	3
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE , 735/2004, 2004-01-30, MARIA ALICJA JANOWSKA, WARSZAWA; 25-26 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA4M/00008420/05/001, 2005-08-31 12:43:29, 2005-10-17-08.51.42.993445, NIE, 24-30 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

- 11 **ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 6437/2021, 2021-06-25, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 130, WA4M/00042398/7
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA4M/00061311/21/001, 2021-08-10 00:00:00, 2022-11-21-10.04.16.170434, TAK
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
-

[Powrót](#)

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	1, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		IWONA KATARZYNA BORDZICKA, 61092004200		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	1, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		ANDREZJ BORDZICKI, 61110700356		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZyste , 735/2004, 2004-01-30, MARIA ALICJA JANOWSKA, WARSZAWA; 25-26 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00008420/05/001, 2005-08-31 12:43:29, 2005-10-17-08.51.42.993445, NIE, 24-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
7	WYROK ORZEKAJĄCY ROZWÓD , XXVC 1402/06, 2007-07-17, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXV CYWILNY, WARSZAWA; 67 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00029924/18/001, 2018-09-17 15:01:00, 2018-12-19-16.10.14.233253, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	DO UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, PRZYSŁUGUJĄCEGO DŁUŻNIKOWI ANDRZEJOWI BORDZICKIEMU SKIEROWANE ZOSTAŁO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 1503/20 PROWADZONE Z WNIOSKU WIERZycIELA P.R.E.S.C.O. INVESTMENT I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTYZ SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 10-10-2012 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1560613/12, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 19.12.2012 ROKU	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	12
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 10 **WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 1503/20, 2021-03-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE; 100
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA4M/00024440/21/001, 2021-03-29 14:48:00, 2022-02-22-14.22.00.707937, NIE, 97-98
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-
- 12 **ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**, 6437/2021, 2021-06-25, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY; 130, WA4M/00042398/7
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA4M/00061311/21/002, 2021-08-10 00:00:00, 2022-11-21-10.04.16.170434, TAK
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	279563,25 (DWIEŚCIE SIEDZIEDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET SZEŚCZDZIESIĄT TRZY 25/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,62		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 20533 Z DNIA 12.09.2005 R.
Termin zapłaty	2025-12-12		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700496	

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ROSZCZENIE O NAPRAWIENIE SZKODY WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE LICZONYMI OD DNIA 24 KWIETNIA 2017 ROKU DO DNIA ZAPŁATY, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2019 R., SYGN. AKT VIII K 152/19
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	METRAŻ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 362801389, 0000585687	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

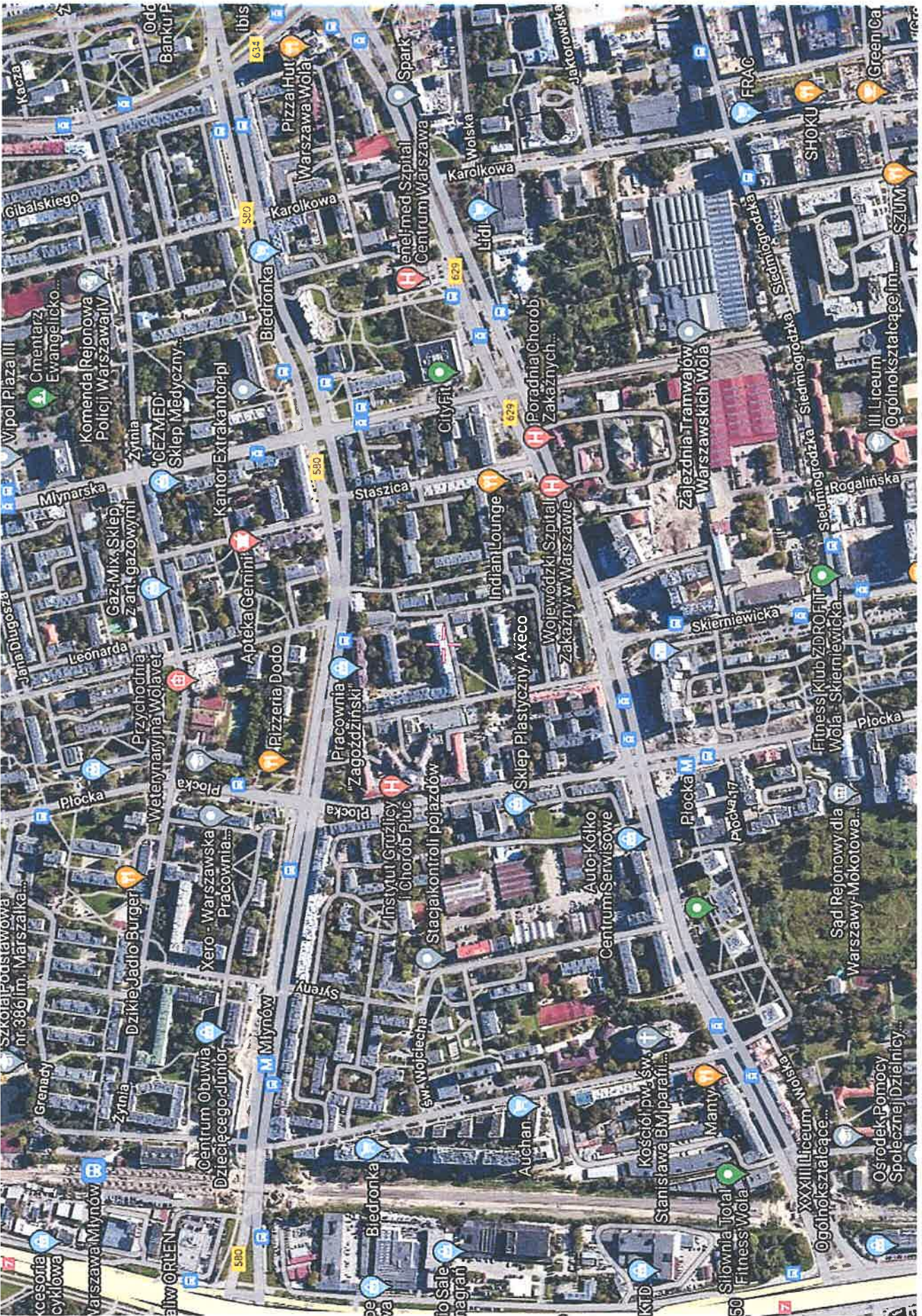
Nr podstawy wpisu

- 5 **OŚWIADCZENIE BANKU**, 2005-09-12, GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH DOM ODDZIAŁ W ŁODZI; 47
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA4M/00009029/05/001, 2005-09-14 10:34:05, 2005-12-20-13.44.54.117779, NIE, 45-46
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
-
- 8 **POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE ZABEZPIECZENIA MAJĄTKOWEGO**, VIII K 152/19, 2019-10-25, SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE, VIII WYDZIAŁ KARNY, WARSZAWA; 86-87
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA4M/00076831/19/001, 2019-11-22 11:11:00, 2020-03-09-13.55.08.042333, NIE, 76-80
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Załącznik 3







H. Wawelberga

H. Wawelberga

Skwer W. Lurke

Działdowska



Załącznik 4

