

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki ewidencyjne nr 532, 535 wraz z udziałem w wysokości 1/4 w prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość - obręb nr 6, miasto Kętrzyn, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam Rzemieniak

Warszawa, 12 marca 2021 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	3
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	3
5.1. STAN OTOCZENIA	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKÓW.....	5
5.4. STAN PRAWNY.....	12
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	19
7. SPOSÓB WYCENY	21
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ	21
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	21
7.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	23
7.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI KOSZTÓW LIKWIDACJI.....	24
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	24
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	25
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	25
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	26
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI KOSZTÓW LIKWIDACJI BUDYNKÓW.....	30
9.4. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	31
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	32
11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	32
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	33
13. ZAŁĄCZNIKI.....	34

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki ewidencyjne nr 532, 535 wraz z udziałem w wysokości 1/4 w prawie własności budynków. Działki nr 532, 535 położone są w obrębie nr 6, miasta Kętrzyn, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr OL1K/00018092/9.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział w wysokości w 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynków.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości w 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynków 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 Panią Jolantę Ogorzałek – Krzemińską, Syndyka masy upadłości Pani Ewy Kacalińskiej.

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 29.01.2021 r.,
- 2) Wypis z rejestru gruntów,
- 3) Wypis z kartoteki budynków,
- 4) Mapa ewidencyjna i zasadnicza dostępna na stronie polska.e-mapa.net,
- 5) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała z dnia 29.09.2011 r.,
- 6) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 7) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- 8) Biuletyn cen robót remontowo-budowlanych oraz zabytkowych BRR. IV kwartał 2020 – Sekocenbud.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	12.03.2021 r.,
Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29.01.2021 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.01.2021 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.01.2021 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w mieście Kętrzyn, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie. Szacowana nieruchomość otoczony jest przez tereny o różnym przeznaczeniu. Od strony północnej na skarpie powyżej poziomu szacowanej nieruchomości znajdują się budynki mieszkaniowe wielorodzinne oraz budynki sakralne - kościół ewangelicko-augsburski oraz kościół rzymsko-katolicki. Od strony wschodniej jest położony parterowy budynek usługowy oraz ulica Chopina. Od strony południowej biegnie ciek wodny Guber oraz linia kolejowa, natomiast od zachodu znajduje się zabudowa garażowa.

Lokalizacja szacowanych nieruchomości na terenie miasta Kętrzyn



Blższa lokalizacja działki - otoczenie szacowanej nieruchomości

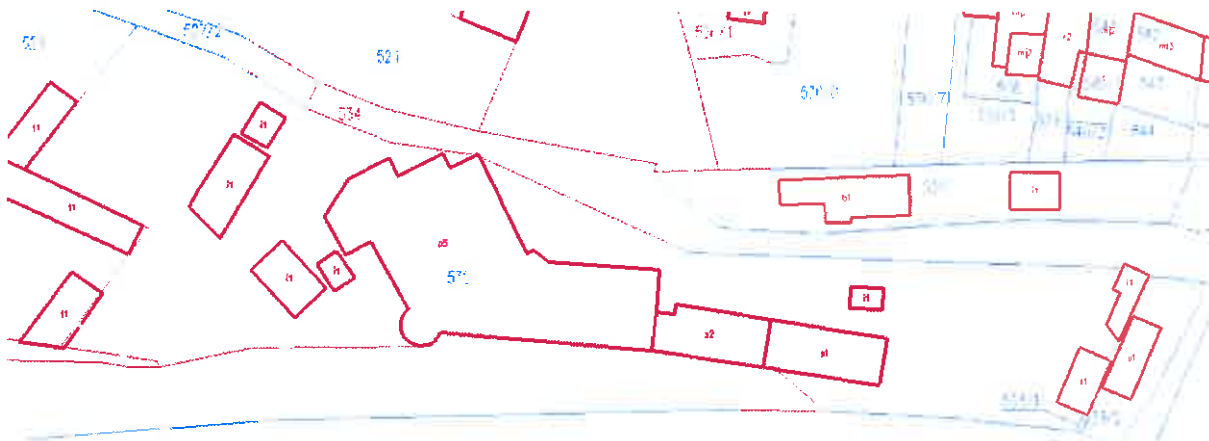


5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 532 i 535 mają nieregularny i wydłużonego kształt, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Pomiędzy powyższymi działkami jest położona działka nr 534, stanowiąca ul. Warmińską. Wielkość działek nr 532 i 535, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, to odpowiednio 6 859 m² i 1 080 m². Teren działek płaski z lekkim nachyleniem w kierunku południowym. Działki

są uzbrojone w sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacyjną oraz ciepłowniczą. Dojazd do szacowanych działek do drogi publicznej jest zapewniony od ul. Chopina lub od przeciwległej strony – od ul. Warmińskiej poprzez działki nr 534 i 527/2, które stanowią własność miasta Kętrzyn.

Zarys szacowanych działek – mapa ewidencyjna



Wjazd na szacowaną nieruchomość od ul. Chopina



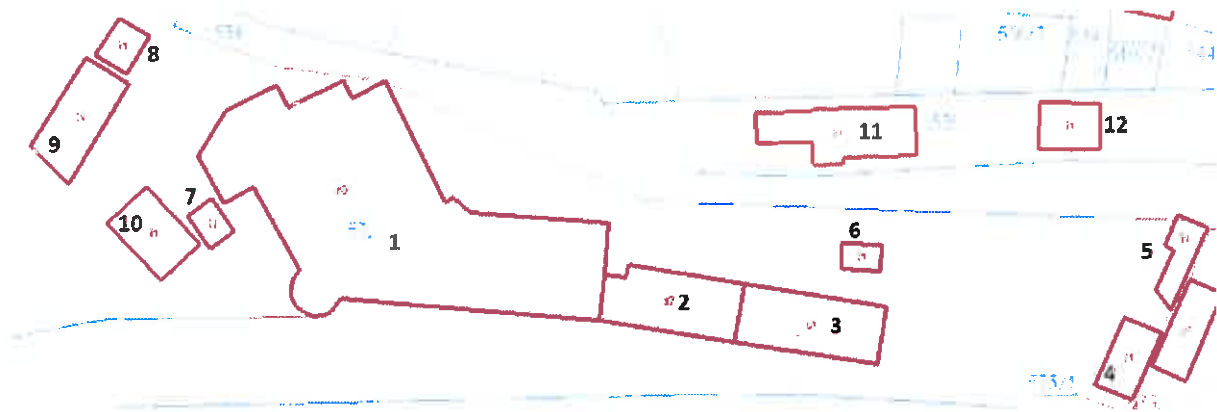
Wjazd na szacowaną nieruchomość od ul. Warmińskiej



5.3. Stan techniczno-użytkowy budynków

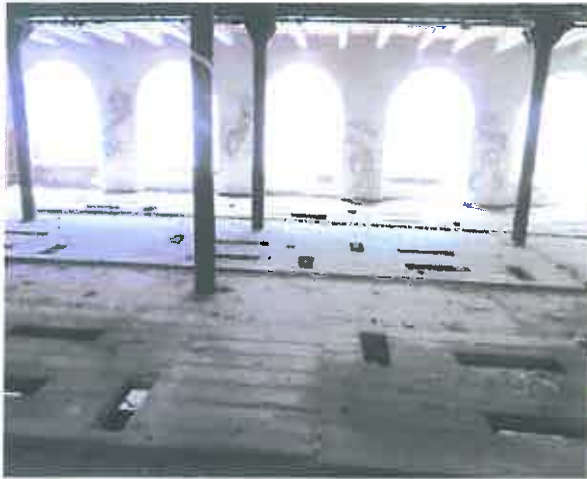
Na szacowanej nieruchomości znajduje się łącznie 12 murowanych budynków gospodarczych: przemysłowych i pomocniczych. Słaby stan techniczny powyższych budynków wskazuje na wieloletni okres ich nieużytkowania.

Na działkach nr 532 i 535 jest położonych odpowiednio 10 i 2 budynki. Nr budynków zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej.



- 1. budynek przemysłowy (dawnego młyna)** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.1_BUD). Powierzchnia zabudowy: 1 292 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1880. Budynek o 5 kondygnacjach nadziemnych (w fragmencie północno-wschodnim budynku – 2 kondygnacje) i jednej podziemnej. Budynek o konstrukcji murowanej. Zdjęcie satelitarne wskazuje na brak fragmentu dachu budynku. Zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynek jest wpisany do ewidencji zabytków.





2. **budynek magazynowy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.2_BUD). Powierzchnia zabudowy: 191 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1880. Budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych. Zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynek jest wpisany do ewidencji zabytków.



3. **budynek magazynowy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.3_BUD). Powierzchnia zabudowy: 204 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1970. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



4. **budynek garażu** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.4_BUD). Powierzchnia zabudowy: 72 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1950. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



5. **budynek pomocniczy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.5_BUD). Powierzchnia zabudowy: 53 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1950. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



6. **budynek pomocniczy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.6_BUD). Powierzchnia zabudowy: 28 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1970. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



7. **budynek pomocniczy – przybudowa komina murowanego** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.7_BUD). Powierzchnia zabudowy: 28 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1970. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej. Zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego budynek i komin są wpisane do ewidencji zabytków.



8. **stacja transformatorowa** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.8_BUD). Powierzchnia zabudowy: 38 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1970. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



9. **budynek pomocniczy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.9_BUD). Powierzchnia zabudowy: 136 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1970. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



10. **budynek pomocniczy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.532.10_BUD). Powierzchnia zabudowy: 100 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 2002. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



11. **budynek biurowy** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.535.1_BUD). Powierzchnia zabudowy: 167 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1958. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



12. **stacja transformatorowa** (Id z rejestru budynków: 280801_1.0006.535.2_BUD). Powierzchnia zabudowy: 67 m². Rok budowy wg rejestru budynków: 1988. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej.



5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr OLIK/00018092/9, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 29.01.2021 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer planu nieruchomości		2	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			
Numer działki	532		
Identyfikator działki	230801_1.0006.532		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	6, KĘTRZYN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Ulica	FRYDERYKA CHOPINA 2		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEZYSŁOWE		
Lp. 2.			
Numer działki	535		
Identyfikator działki	280301_1.0006.535		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	6, KĘTRZYN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Ulica	FRYDERYKA CHOPINA 2		
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEZYSŁOWE		
Obszar całej nieruchomości		0,7938 HA	
Budynki			
Lp. 1.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	280801_1.0006.532_1_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	230801_1.0006.532
Nazwa ulicy / numer porządkowy budynku	FRYDERYKA CHOPINA 2		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRZEZYSŁOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 2.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	230801_1.0006.532_2_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	SIŁOS, ZBIORNIK		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 3.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	230801_1.0006.532_3_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	SIŁOS, ZBIORNIK		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 4.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	250801_1.0006.532.4_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK TRANSPORTU I ŁACZNOŚCI		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 5.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	230801_1.0006.532.5_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRZEZYSŁOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 6.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	280801_1.0006.532.6_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	SIŁOS, ZBIORNIK		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 7.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	230801_1.0006.532.7_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 8.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	280801_1.0006.532.8_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	230801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PRZEZYSŁOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Lp. 9.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYN M., KĘTRZYN
Identyfikator budynku	230801_1.0006.532.9_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	1	280801_1.0006.532
Nazwa ulicy	FRYDERYKA CHOPINA		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		

Lp. 10.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYŃ M., KĘTRZYŃ
Identyfikator budynku			250801_1.0006.535.1_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1.	250801_1.0006.535	
Nazwa ulicy			FRYDERYKA CHOPINA
Przeznaczenie budynku			BUDYNEK BIUROWY
Czynność (bud. nie stanowi odrębną nieruchomości)			NIE
Lp. 11.			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, KĘTRZYŃSKI, KĘTRZYŃ M., KĘTRZYŃ
Identyfikator budynku			250801_1.0006.535.2_BUD
Identyfikator działki	Lp. 1.	250801_1.0006.535	
Nazwa ulicy			FRYDERYKA CHOPINA
Przeznaczenie budynku			BUDYNEK PRZECHŁOŃNY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			NIE

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania			2009-12-05
Sposób korzystania			DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM NA 99 LAT LICZĄC OD DNIA ODDANIA GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ BUDYNKI: KUCHNIA, LABORATORIUM, SOCJALNY, TRAFICZAKA, H. OROFORNA, ROZDZIELNIA PRĄDU, PAKOWNIA, WYKONANIA, SZCZELNY, LABORATORIUM, GATU, REMIZA STRZAČKA, PORTIERNIA, BUDKA WYKONAWCZA, KUCHNIA, KREW, PSZENNY, OCZYSZCZALNIA, POHIESZCZENIE KOTŁO

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	1	1/1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, PESEL)			SICARB PAŃSTWA

Użytkownicy wieczysti

Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ
Lp. 1.			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	4	1/2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, PESEL)			WOJCIECH LESZEK KACZOR, 79072301053
Lp. 2.			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	5	1/4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			KRZYSZTOF EUGENIUSZ KACALIŃSKI, EUGENIUSZ, JOLANTA, 76063000954
Lp. 3.			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	6	1/4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)			EWA JUSTYNA GRODZICKA KACALIŃSKA, KRZYSZTOF, ELŻBIETA, 75101300638

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.			
Numer wpisu			7
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM CO DO NUMERU UDZIAŁU WE WSPÓLUŻYTKOWANIU WIECZYSTYM I WSPÓLWŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ OBCIĄŻONEGO HIPOTEKAMI: PRZYMUSOWA KAUCYJĄ DO KWOTY 1159816ZŁ WPISANA POD NR. 8, PRZYMUSOWA DO KWOTY 1638000ZŁ WPISANA POD NR. 9 I PRZYMUSOWA DO KWOTY 78355,80ZŁ WPISANA POD NR. 10, KTÓRE AKTUALNIE OBCIĄŻAJĄ UDZIAŁ NR 5 W WYSOKOŚCI 1/4 NALEŻĄCY DO KRZYSZTOFA EUGENIUSZA KACALIŃSKIEGO I UDZIAŁ NR 6 W WYSOKOŚCI 1/4 NALEŻĄCY DO EWY JUSTYNY GRODZICKIEJ-KACALIŃSKIEJ.
Lp. 2.			
Numer wpisu			8
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ
Rodzaj wpisu			INNY WPIS
Treść wpisu			WYSZCZEGÓLNIENIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NUMER 5 W WYSOKOŚCI 1/4 NALEŻĄCEGO DO KRZYSZTOFA KACALIŃSKIEGO I Z UDZIAŁU NUMER 6 W WYSOKOŚCI 1/4 NALEŻĄCEGO DO EWY JUSTYNY GRODZICKIEJ-KACALIŃSKIEJ
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 3.			
Numer wpisu			9
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ
Rodzaj wpisu			INNY WPIS
Treść wpisu			WYSZCZEGÓLNIENIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU NUMER 4 W WYSOKOŚCI 1/2 NALEŻĄCEGO DO WOJCIECHA KACZORA
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		506600,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KAPITAŁ POŻYCZKI
Termin zapłaty		2017-07-31	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY
		Lp. 2.	W POLU 4.4.4 ZMIENIONO WIERZYTELIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		250000,00 (DWAŚCIE PIĘCDZIESIAT TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD POŻYCZKI
Termin zapłaty		2017-07-31	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY
		Lp. 2.	W POLU 4.4.4 ZMIENIONO WIERZYTELIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		506000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD POŻYCZKI
Termin zapłaty		2017-07-31	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY
		Lp. 2.	W POLU 4.4.4 ZMIENIONO WIERZYTELIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		250000,00 (DWAŚCIE PIĘCDZIESIAT TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD POŻYCZKI
Termin zapłaty		2017-07-31	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1 ZMIENIONO TERMIN ZAPŁATY
		Lp. 2.	W POLU 4.4.4 ZMIENIONO WIERZYTELIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		1159615,00 (JEDEN MILION STO PIĘCDZIESIAT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET SZESZNAŚCIE I PIĘĆ DZIESIAT TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU ROSZCZENIA
Inne informacje		W SZYBIE HIPOTECI SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA W KWOTIE 900 000,00 ZŁ I ODSETKI LICZONE DO DNIA 01.03.2007R. DO DNIA 28.07.2009R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	STAL-ZBYT WOJDAS, KLUZ SPÓŁKA JAWNA, ZABRZE, 2736293050000
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		9	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		163600,00 (JEDEN MILION SZESZCIEŚCIE TRZYDZIEŚCI OSIEDZIECI TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ COJETA BANKOWYM TYTUŁEM EGZEKUCYJNYM, BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY NR 9/B/10 Z DNIA 07.05.2010R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK SPÓŁOZTEL CZY W PIASECZNYE, PIASECZNO, 00050877300000
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		10	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		78355,80 (PIĘDZIESIAT OSIEM TYSIĘCY TRZYDZIESIAT PIĘĆ OSIEMSIĘĆ) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NR: SWI/N/04/09, SWI/N/05/09, SWI/N/11/10, SWI/N/12/11, PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek miast, gminy) (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GMINA MIEJSKA KĘTRZYN, KĘTRZYN, 51074344000000
Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		11	
Nazwa		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2148,64 (DWA DZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEM DZIESIĄT 64/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z DECYZJI OKREŚLAJĄCEJ ZADLUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADKI NR: 55054110ZP-DK32/0055, SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FUNDUSZ PRACY
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00901775606576

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 ciążące 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 ciążące 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 Kętrzynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr OL1K/00018092/9, **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 ulamkowej 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 ulamkowej 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 ulamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.

Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ulamkowej 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 ulamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ulamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz niewjawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

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

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ - KW NR OL1K/00018092/9

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr OL1K/00018092/9 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. 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 OL1K/00018092/9, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **nie wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. hipoteka umowna zwykła na kwotę 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych 00/100), kapitał pożyczki; wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;
2. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy 00/100), należności uboczne od pożyczki; wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;
3. hipoteka umowna zwykła na kwotę 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych 00/100), kapitał pożyczki; wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;

4. hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy 00/100), należności uboczne od pożyczki; wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty;
5. hipoteka przymusowa kaucyjna na kwotę 1.159.816,00 zł (jeden milion sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset szesnaście złotych 00/100), należność objęta postanowieniem o zabezpieczeniu roszczenia; wierzyciel hipoteczny: STAL-ZBYT WOJDAS, KLUS S.J.;
6. hipoteka przymusowa na kwotę 1.638.000,00 zł (jeden milion sześćset trzydzieści osiem tysięcy złotych 00/100), należność objęta bankowym tytułem egzekucyjnym, bankowy tytuł egzekucyjny nr 9/B/10 z dnia 07.05.2010 r; wierzyciel hipoteczny: Bank Spółdzielczy w Piasecznie;
7. hipoteka przymusowa na kwotę 78.355,80 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć złotych 80/100), należność z tytułów wykonawczych nr: SWI/N/04/09, SWI/N/05/09, SWI/N/01/10, SWI/N/12/11, podatek od nieruchomości; wierzyciel hipoteczny: Gmina Miejska Kętrzyn;
8. hipoteka przymusowa na kwotę 21.480,64 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych 64/100), należność z decyzji określającej zadłużenie z tytułu składek nr: 5505411DZP-DK12/0055, składki na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne i fundusz pracy; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

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

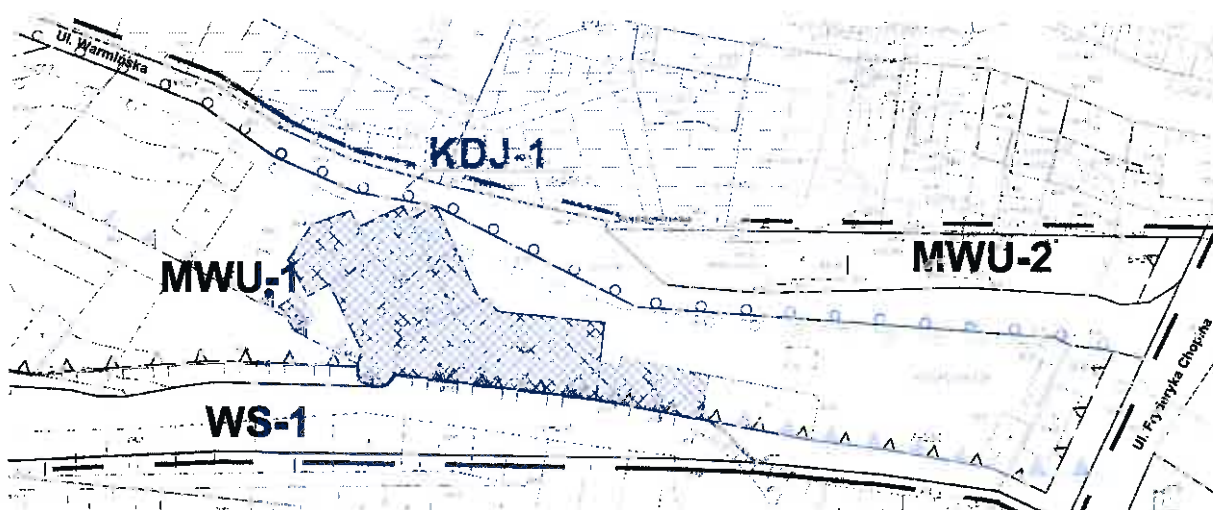
Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym 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 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, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr OL1K/00018092/9, 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 XV/80/11 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29.09.2011 r. Zgodnie z zapisami powyższego planu szacowana nieruchomość znajduje się na terenie w obszarze oznaczonym jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MWU). Poniżej wyrys z powyższego planu dla szacowanej nieruchomości.



Obowiązujące oznaczenia planu.

	OBSZAR WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY RZĘKI GUBER
	TERENY ZAGROŻONE ZALEWANIEM WODAMI POWODZIOWYMI O PRAWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA 1%
PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:	
	MWU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI NIEUCIĄŻLIWYMI

Poniżej fragmenty miejscowego planu, które mają wpływ na wartość nieruchomości.

§ 12. 1. Plan wskazuje obiekty zabytkowe - obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną dóbr kultury:

1) część terenu, w granicach planu, znajdująca się w strefie 50m od granic układu urbanistycznego starego miasta wraz z murami obronnymi wpisanego do rejestru zabytków (Nr rejestru A-128, wpis z dnia 31 grudnia 1953 r.),

2) obiekty i część obszaru będące w ewidencji zabytków miasta Kętrzyn:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj budynku
1.	Chopina	2a	Młyn
2.	Chopina	2b	Młyn
3.	Chopina	2c	Budynek gospodarczy
4.	Chopina	2d	Komin

§ 13. 1. Dla obiektów i obszaru ujętych (wymienionych wyżej) w gminnej ewidencji zabytków:

1) zakazuje się wyburzania i przebudowy obiektów historycznych. Zakazuje się zmian w obrębie elewacji, prowadzących do zmiany wyglądu zabytku i utraty wartości artystycznych i architektonicznych, z wyłączeniem prac adaptacyjnych dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich,

§ 35. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 przeznacza się na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w budynek mieszkalne.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu między innymi takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia oraz dojazdy i mała architektura

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania jakichkolwiek odpadów

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

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.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej określana jako Ustawa) wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

Art. 153 ust. 1 Ustawy stanowi, że podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Powyższe podejście nie może być zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości ponieważ na lokalnym rynku nie występują nieruchomości podobne.

Zgodnie z art. 153 ust. 2 Ustawy podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Powyższe podejście również nie może zostać zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości ponieważ nieruchomość nie przynosi i nie będzie przynosić dochodu z uwagi na przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

§ 15 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej określane jako Rozporządzenie) stanowi, że w podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Zgodnie z § 16 Rozporządzenia metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Powyższą wartość, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót budowlanych oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót budowlanych, które mają być przeprowadzone na nieruchomości,
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Powyższe podejście nie może być zastosowane do wyceny przedmiotowej nieruchomości ponieważ nie jest znany rodzaj i zakres robót budowlanych, które stanowiłyby podstawę do oszacowania wartości po wykonaniu robót budowlanych. Nie zostało wydane pozwolenie na budowę, w którym zostałyby określona ilość i wielkość lokali wyodrębnionych w budynkach położonych na nieruchomości.

§ 17 Rozporządzenia stanowi, że wartość nieruchomości określona metodą kosztów likwidacji jest równa kosztowi nabycia gruntu, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu. Wartość nieruchomości powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu. Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią, że na terenie szacowanej nieruchomości wprowadza się „całkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej” (§ 36 pkt 4 Uchwały). Jednocześnie miejscowy plan zakazuje wyburzania i przebudowy obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków (§ 13 ust1 pkt 1 Uchwały), które stanowią budynki nr 1, 2, 7 opisane w pkt 5.3. niniejszego operatu. Z uwagi na powyższe zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opinii autora operatu do wyceny nieruchomości powinna zostać zastosowana metoda likwidacyjna.

Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodą porównywania parami. 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 gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną dla której znaleziono transakcje dla nieruchomości podobnych.

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.

Koszty likwidacji części składowych gruntu ustalono przy użyciu techniki elementów wskaźnikowej. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Przy użyciu techniki elementów scalonych uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Ogólna formuła stosowana do szacowania wartości nieruchomości przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji ma postać:

$$W_N = W_G - (K_{RO} + K_D) + W_M$$

gdzie:

W_N - wartość rynkowa nieruchomości oszacowana metodą kosztów likwidacji,

- W_G - wartość rynkowa gruntu,
 K_{RO} - koszty robót rozbiórkowych wraz z kosztami dokumentacji i nadzoru,
 K_D - dodatkowe koszty likwidacji,
 W_M - wartość materiałów porozbiórkowych nadających się do ponownego wykorzystania (o ile takie materiały występują).

7.3. Oszacowanie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oszacowania. § 29 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej określane jako Rozporządzenie) stanowi, że:

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.
2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.
3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) * \frac{t}{T} + 0,25 * \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

W_k - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %;

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Z uwagi na brak transakcji prawami użytkowania wieczystego dla nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w § 29 ust. 1 i 2 Rozporządzenia. Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oszacowano na podstawie § 29 ust. 3 Rozporządzenia.

7.4. Oszacowanie wartości kosztów likwidacji

Koszty likwidacji - robót rozbiórkowych budynków (K_{RO}), przy stosowaniu techniki elementów scalonych, szacuje się zgodnie z formułą:

$$K_B = \sum_{i=1}^k I_{ei} * C_{jei}$$

gdzie:

I_{ei} - ilość (wielkość) robót w poszczególnych elementach scalonych, wyrażonych w umownych scalonych jednostkach obmiaru,

C_{jei} - ceny jednostkowe poszczególnych elementów scalonych,

k - ilość elementów scalonych na które podzielono obiekt.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w mieście Kętrzyn w okresie od 01.01.2018 r., które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną. Zestawienie odnotowanych transakcji wg powyższych kryteriów zostało zamieszczone poniżej.

Lp	Lokalizacja (miasto, nr obrębu, nr działki)	Data transakcji	Wielkość działki (m ²)	Cena transakcji (zł)	Cena za 1 m ²
1	Kętrzyn, 3, 271/17, 261/5, 259	06.02.2018	2 089	480 000	230,00
2	Kętrzyn, 2, 405/14	02.09.2019	947	57 851	61,09
3	Kętrzyn, 7, 358/16	03.02.2020	1 175	30 300	25,79
4	Kętrzyn, 2, 405/14	29.10.2020	947	123 477	130,39

Analiza nieruchomości z powyższego zestawienia wykazała na zdecydowanie mniej niekorzystny kształt, wielkość powierzchni i sąsiedztwo działek z transakcji nr 2-4 w porównaniu do szacowanej nieruchomości – transakcje nr 2-4 nie zostały przyjęte do dalszego procesu szacowania.

Analiza rynku została poszerzona o powiaty sąsiednie, gdzie odnotowano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną. Szczególną analizą zostały objęte transakcje o wartości powyżej 100 000 zł oraz o powierzchni gruntu powyżej 1 000 m². Na podstawie analizy cen transakcyjnych powyższych nieruchomości nie stwierdzono zmiany miesięcznych cen na badanym rynku. Przyjęto trend zmiany cen transakcyjnych równy 0%. Poniżej zestawienie odnotowanych transakcji.

Lp	Lokalizacja (miasto, nr obrębu, nr działki)	Data transakcji	Wielkość działki (m ²)	Cena transakcji (zł)	Cena za 1 m ²
1	Giżycko, 1, 205/1, 204/3, 204/4	28.09.2018	15557	5 252 000	338
2	Mrągowo, 5, 82/8	11.01.2019	1 118	303 000	271
3	Giżycko, 2, 1320	22.10.2019	3 602	5 650 000	1 569
4	Mrągowo, 9, 254/2	10.01.2020	3 698	1 350 000	365
5	Giżycko, 2, 1320	31.03.2020	3 602	5 742 000	1 594
6	Mrągowo, 2, 8/2	10.06.2020	1 207	100 000	83

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	lokalizacja	40%	lepsza	położenie blisko centrum miasta
			pośrednia	położenie pośrednie
			gorsza	peryferyjne położenie lub sąsiedztwo hałaśliwego szlaku komunikacyjnego
2	wielkość powierzchni gruntu	40%	lepsza	powyżej 2 300 m ²
			gorsza	poniżej 2 300 m ²
3	warunki zagospodarowania nieruchomości	20%	lepsze	odpowiedni kształt i szerokość działki, brak infrastruktury uniemożliwiający optymalną zabudowę działki
			gorsze	działka mocno wydłużona, o nieregularnym kształcie, infrastruktura uniemożliwiająca optymalną zabudowę działki

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości po zakończeniu prac budowlanych:

- 1) wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu mieszanym, metodą likwidacyjną (wartość rynkowa),

- 2) do szacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej przyjęto do porównań transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości szacowanej, które wybrano z zestawienia transakcji z pkt 8 niniejszego opracowania,
- 3) jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni nieruchomości,
- 4) zastosowano zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu korekty dla cechy rynkowej „warunki zagospodarowania działki” ponieważ kształt szacowanych działek i ograniczenia możliwości zabudowy są słabsze niż nieruchomości przyjętych do porównań.
- 5) współczynnik korygujący dla wyliczenia wartości prawa użytkowania wieczystego wyliczony został podstawie § 29 ust. 3 § 29 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla szacowanej nieruchomości stanowią, że na terenie szacowanej nieruchomości wprowadza się „całkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej”. Powyższy plan przewiduje usunięcie budynków gospodarczych, z wyjątkiem budynków zabytkowych.

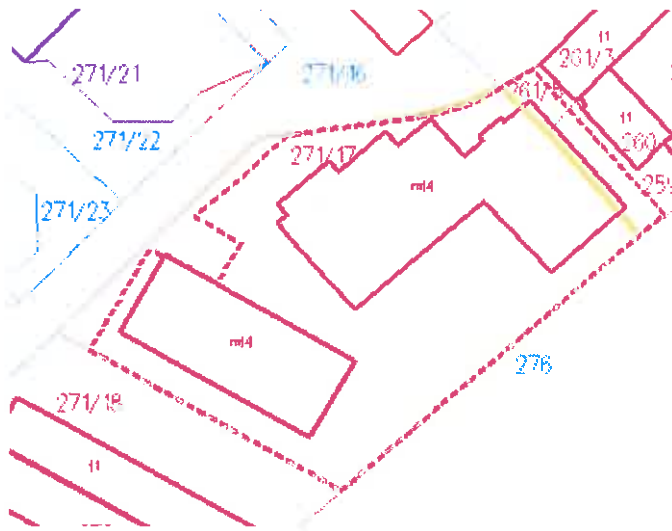
W celu oszacowania wartości kosztów usunięcia części składowych gruntu przeznaczone do rozbiórki do wyceny przyjęto następujące założenia i oznaczenia:

- 1) jako podstawę do wyceny prac rozbiórkowych przyjęto Biuletyn cen robót remontowo-budowlanych oraz zabytkowych BRR. IV kwartał 2020 – Sekocenbud, Warszawa,
- 2) regionalny mnożnik przeliczeniowy przyjęty dla województwa warmińsko-mazurskiego (1,021),
- 3) w cenach robót nie uwzględniono podatku VAT,
- 4) koszty dokumentacji i nadzoru w województwie warmińsko-mazurskim, dla robót rozbiórkowych, przyjęto w wysokości 3% od kosztu robót,
- 5) nie występuje możliwość odzysku materiałów porozbiórkowych do ponownego wykorzystania z uwagi na silną zaprawę cementową,
- 6) koszty dodatkowe likwidacji budynków obejmują przyjęcie i zagospodarowania gruzu po rozbiórce.

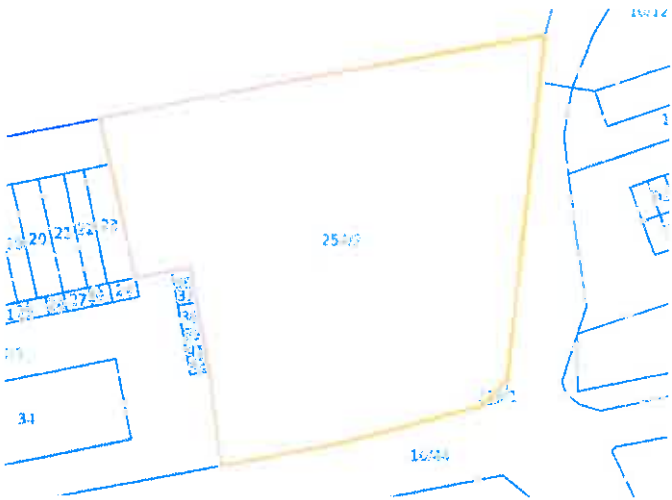
9.2. Oszacowanie wartości rynkowej gruntu niezabudowanego

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

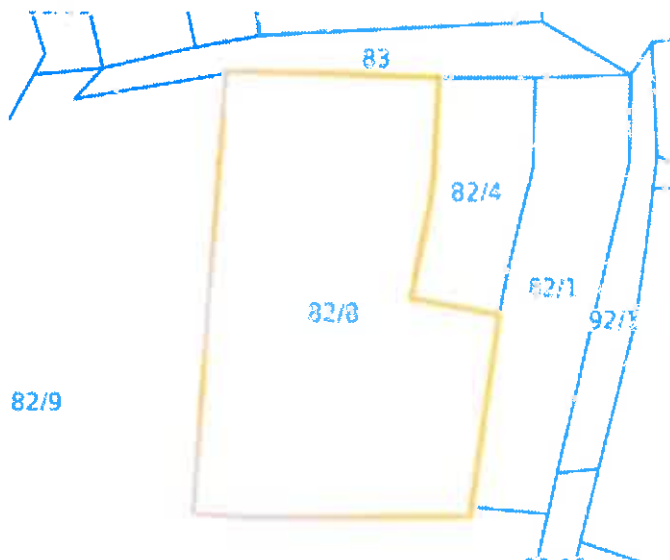
Nieruchomość A – Kętrzyn, obręb nr 3, działki ewidencyjne nr 271/17, 261/5, 259, powierzchnia działki: 2 089 m², wartość transakcji – 480 000 zł, cena 1 m² powierzchni działki – 230 zł.



Nieruchomość B – Mragowo, obręb nr 9, działki ewidencyjne nr 254/2, powierzchnia działki: 3 698 m², wartość transakcji – 1 350 000 zł, cena 1 m² powierzchni działki – 365 zł.



Nieruchomość C – Mragowo, obręb nr 5, działki ewidencyjne nr 82/8, powierzchnia działki: 1 118 m², wartość transakcji – 303 000 zł, cena 1 m² powierzchni działki – 271 zł.



Handwritten signature

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną 1 m²: $C_{\max} = 365 \text{ zł/m}^2$,
- cenę minimalną 1 m²: $C_{\min} = 230 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 365 \text{ zł/m}^2 - 230 \text{ zł/m}^2 = 135 \text{ zł/m}^2$

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki ewidencyjnej nr 532

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
1	lokalizacja	40%	gorsza	lepsza	gorsza	lepsza
	wielkość powierzchni gruntu	40%	lepsza	gorsza	lepsza	gorsza
2	warunki zagospodarowania nieruchomości	20%	gorsze	lepsze	lepsze	gorsze
	Razem	100%				

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	lokalizacja	40%	54,0	-54,0	0,0	-54,0
2	wielkość powierzchni gruntu	40%	54,0	54,0	0,0	54,0
3	warunki zagospodarowania nieruchomości	20%	27,0	-40,5	-40,5	-13,5
	Razem	100%	135,0	-40,5	-40,5	-13,5
	Cena działki w zł/m ²			230,0	365,0	271,0
	Cena w zł/m ² po uwzględnieniu korekty			189,5	324,5	257,5
	Wartość średniej arytmetycznej 1 m² w zł					257,2
	Wielkość powierzchni działki (m ²):					6 859
	Wartość rynkowa działki (zł):					1 763 906

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki ewidencyjnej nr 535

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
1	lokalizacja	40%	gorsza	lepsza	gorsza	lepsza
	wielkość powierzchni gruntu	40%	gorsza	gorsza	lepsza	gorsza
2	warunki zagospodarowania nieruchomości	20%	gorsze	lepsze	lepsze	gorsze
	Razem	100%				

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ³]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	lokalizacja	40%	54,0	-54,0	0,0	-54,0
2	wielkość powierzchni gruntu	40%	54,0	0,0	-54,0	0,0
3	warunki zagospodarowania nieruchomości	20%	27,0	-40,5	-40,5	-13,5
	Razem	100%	135,0	-94,5	-94,5	-67,5
	Cena działki w zł/m ²			230,0	365,0	271,0
	Cena w zł/m ² po uwzględnieniu korekty			135,5	270,5	203,5
	Wartość średniej arytmetycznej 1 m ² w zł					203,2
	Wielkość powierzchni działki (m ²):					1 080
	Wartość rynkowa działki (zł):					219 420

Suma wartości prawa własności działek ewidencyjnych nr 532 i 535:

$$W_{pw} = 1\,763\,906 \text{ zł} + 219\,420 \text{ zł} = 1\,983\,326 \text{ zł}$$

Wyliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu

Współczynnik korygujący dla wyliczenia wartości prawa użytkowania wieczystego wyliczony został podstawie § 29 ust. 3 § 29 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

$$W_k = \left(1 - \frac{0,01}{0,09} \right) * \frac{68}{99} + 0,25 * \frac{99 - 68}{99} = 0,689$$

gdzie:

- stawka procentowa opłaty rocznej = 1%
- liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego = 68 lat
- liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste = 99 lat
- przeciętna stopa kapitalizacji = 9%

Wartości prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr 532 i 535:

$$W_{puw} = 1\,983\,326 \text{ zł} * 0,689 = 1\,366\,512 \text{ zł}$$

9.3. Oszacowanie wartości kosztów likwidacji budynków

Zestawienie budynków do likwidacji oraz ich parametrów, według nr z pkt 5.3. niniejszego operatu zostało zamieszczone w poniższej tabeli.

Nr i nazwa budynku	powierzchnia zabudowy (m ²)	długość budynku (m ²)	szerokość budynku (m ²)	średnia wysokość budynku (m)
3. budynek magazynowy	204	22,6	9,0	3,4
4. budynek garażu	72	11,2	6,4	4,1
5. budynek pomocniczy	53	12,8	4,1	2
6. budynek pomocniczy	28	6,3	4,4	3,7
8. stacja transformatorowa	38	6,8	5,6	3,6
9. budynek pomocniczy	138	16,9	8,2	3,8
10. budynek pomocniczy	100	12,2	8,2	5,4
11. budynek biurowy	167	24,9	6,7	4,3
12. stacja transformatorowa	67	9,5	7,1	3,7

Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków: 867 m²,
 Objętość muru do wyburzenia, przy założeniu, że szerokość ściany wynosi 0,2 m: 274,8 m³

Oszacowanie kosztu wykonania prac rozbiórkowych przedstawiono w poniższej tabeli.

Symbol klasyfikacji Sekocenbud	Opis roboty	Jednostka obmiaru	Cena jednostkowa regionalna (zł) C _{je}	Ilość jednostek obmiaru roboty I _e	Cena roboty (zł)
0106-0100	rozebranie stropów	m ²	62,76	867,0	54 414
0102-0200	rozebranie murów	m ³	126,53	274,8	34 770
0301-0600	rozebranie podłoża	m ²	200,01	867,0	173 412
Roboty rozbiórkowe					262 596
Koszty koszty dokumentacji i nadzoru					7 878
Koszt wykonania rozbiórki					270 474

Koszty dodatkowe obejmują przyjęcie i zagospodarowanie gruzu po rozbiórce.

Zgodnie z cennikiem Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Komunalnik” Sp. z o. o. w Kętrzynie cena netto za przyjęcie i zagospodarowanie 1 tony gruzu zmieszanego wynosi 207 zł.

Objętość gruzu z rozbiórki stropów, murów i podłoża: 374 m³

Przelicznik wagowy 1 m³ gruzu ceglanego, zgodnie z Katalogiem cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp, wynosi 1,6 tony.

Waga gruzu po rozbiórce: 374 m³ * 1,6 tony = 599,2 ton.

Koszt przyjęcia i zagospodarowania gruzu: 599,2 ton * 207 zł = 124 034 zł.

Wartość kosztów likwidacji budynków stanowiąca sumę koszt wykonania rozbiórki oraz koszt przyjęcia i zagospodarowania gruzu:

$$W_{kl} = 270 474 \text{ zł} + 124 034 \text{ zł} = 394 508 \text{ zł}$$

9.4. Wartość rynkowa nieruchomości

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, przeprowadzonej w podejściu mieszanym, metodą kosztów likwidacji, przeprowadzono według poniższej formuły:

$$W_N = W_G - (K_{RO} + K_D) + W_M$$

Z wcześniejszych obliczeń i oszacowań uzyskano:

$$W_G = 1\,366\,512 \text{ zł},$$

$$K_{RO} = 270\,474 \text{ zł},$$

$$K_D = 124\,034 \text{ zł},$$

$$W_M = 0 \text{ zł}.$$

$$W_R = 1\,366\,512 \text{ zł} - (270\,474 \text{ zł} + 124\,034 \text{ zł}) + 0,00 \text{ zł} = \mathbf{972\,004 \text{ zł}}$$

Wartość udziału w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynków:

$$W_{RU} = 972\,000 * 1/4 = \mathbf{243\,001 \text{ zł}}$$

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności budynków oszacowana podejściem mieszanym, metodą kosztów likwidacji, wynosi:

243 001 zł

W procesie wyceny otrzymano wartości gruntu niezabudowanego dla przeznaczenia, które zostało określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którego wartość pomniejszono o koszty likwidacji budynków przeznaczonych niezgodnym z zapisami powyższego planu miejscowego. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, 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: 243 001 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 243\,001 \text{ zł} * 0,75 = 182\,250 \text{ zł}$$

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. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na podstawie fragmentarycznej dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
8. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
9. 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. Wypis z kartoteki budynków,

Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy

Województwo : **warmińsko-mazurskie**
 Powiat : **kętrzyński**
 Jednostka ewidencyjna : **280801_1 Kętrzyn**
 Obręb : **0006 6**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

z dnia: 2021-01-27

Jednostka rejestrowa : **G.338**

GKN-E.6621.1.108.2021

Nr kancelaryjny :

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
532		KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	tereny przemysłowe	Ba	0.6859	0.6859	OL1K/00018092/9
Id działki: 280801_1.0006.532							
Rejon statystyczny: 541810							
535		KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	tereny przemysłowe	Ba	0.1080	0.1080	OL1K/00018092/9
Id działki: 280801_1.0006.535							
Rejon statystyczny: 541810							

Razem powierzchnia działek :

0.7939 ha

Słownie : siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-01-27

Sporządził : Edward Kozak

2021-01-27

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Województwo : **warmińsko-mazurskie**
 Powiat : **kętrzyński**
 Jednostka ewidencyjna : **280801_1 Kętrzyn**
 Obręb : **0006 6**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2021-01-27

Pozycja kartoteki budynków: **KB.338**

Nr kancelaryjny : *GKN-E.6621.1.108.2021*

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
535;1	535	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Budynki biurowe 2. Siedziba firmy lub firm 3.	1/0	1. 1958 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: **280801_1.0006.535.1_BUD**

Nr jednostek rejestru gruntów: **G.338**

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków: **B.25**

Materiał : MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku: Wybudowany

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB: Budynki biurowe

Pow zabud. [m²]: 167.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m²]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

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

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
535;2	535	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Stacja transformatorowa 3.	1/0	1. 1988 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.535.2_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione
Pow zabud. [m2]: 67.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532;1	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA 2	1. Budynki przemysłowe 2. Budynek przeznaczony na produkcję 3.	5/1	1. 1880 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.1_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Budynki przemysłowe
Pow zabud. [m2]: 1292.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532;2	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. Magazyn 3.	2/0	1. 1880 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.2_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
Pow zabud. [m2]: 191.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532:3	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 2. Magazyn 3.	1/0	1. 1970 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.3_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
Pow zabud. [m2]: 204.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532:4	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Budynki transportu i łączności 2. Garaż jednopiętrowy 3.	1/0	1. 1950 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.4_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Budynki garaży
Pow zabud. [m2]: 72.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532;5	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1950 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.5_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione
Pow zabud. [m2]: 53.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532;6	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1970 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: **280801_1.0006.532.6_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.338**
 Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: **B.25**
 Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
 Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
 Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
 Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione
 Pow zabud. [m2]: 25.00 Data rozbiórki:
 Pow.użytk. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532:7	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1970 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: **280801_1.0006.532.7_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.338**
 Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: **B.25**
 Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
 Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
 Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
 Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione
 Pow zabud. [m2]: 28.00 Data rozbiórki:
 Pow.użytk. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532:8	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Stacja transformatorowa 3.	1/0	1. 1970 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.8_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione

Pow zabud. [m2]: 38.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532;9	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 1970 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.9_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione

Pow zabud. [m2]: 136.00 Data rozbiórki:
Pow. użyt. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
532;10	532	KĘTRZYN; FRYDERYKA CHOPINA	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym atrybutem FSB 3.	1/0	1. 2002 2.	OL1K/00018092/9

Id budynku: 280801_1.0006.532.10_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.338
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków: B.25
Materiał : MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione		
Pow zabud. [m2]: 100.00		Data rozbiórki:
Pow.użytk. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:	
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użytk.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		
1 izba:	2 izby:	3 izby:
4 izby:	5 izb:	6 izb:
7 izb:	8 izb:	9 izb:
10 izb:	więcej niż 10:	

Sporządził : Edward Kozak

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2021-01-27
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



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

zgodnie 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. 808)

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 Kuchańska
Ewidencja Sądowa KRS 0000000000

Biuro PZU w Warszawie
ul. Żelazna 15, 00-647 Warszawa
ul. Długa 14, 00-001 Warszawa
ul. Długa 14, 00-001 Warszawa
ul. Długa 14, 00-001 Warszawa