

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 467/3, 467/5 z obrębu Wola Ducka, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam
Rzemieniuk

Józefów, 23 marca 2023 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	2
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	5
5.2.1 STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI NR 467/3	5
5.2.2 STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI NR 467/5	6
5.3. STAN PRAWNY	7
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	12
7. SPOSÓB WYCENY	13
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ	13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	16
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	18
11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	18
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
13. ZAŁĄCZNIKI.....	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 467/3 oraz 467/5 z obrębu Wola Ducka, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Działki o łącznej powierzchni 0,4942 ha. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr WA1O/00073417/4.

1.2. Zakres wyceny

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Pana Tomasza Nogę, Syndyka masy upadłości Pana Karola Jarzębińskiego.

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) Źródłek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

3.4. Źródła danych

- 1) Księga wieczysta nr WA1O/00073417/4,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 22.03.2023 r.,
- 3) Wypis z rejestr gruntów,
- 4) Mapa ewidencyjna dostępna na stronie otwocki.e-mapa.net,
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna,
- 6) Rejestr cen nieruchomości,
- 7) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

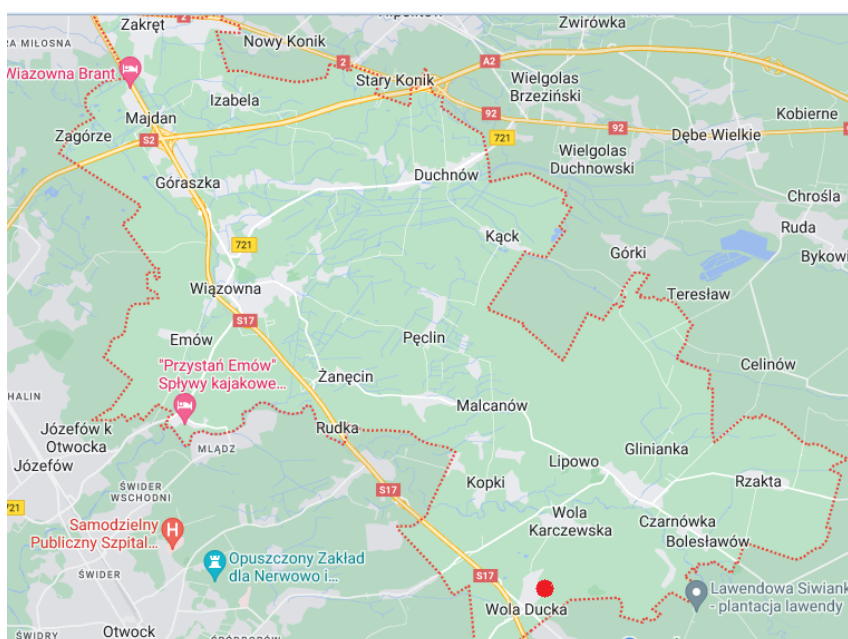
Data sporządzenia wyceny	23.03.2023 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.03.2023 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	22.03.2023 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	22.03.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

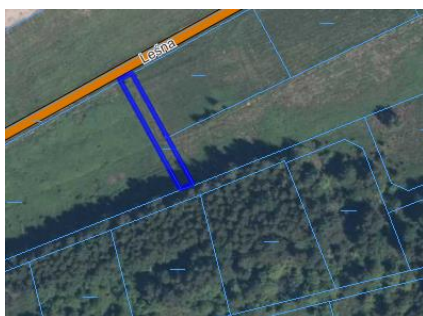
5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowe działki położone są we wsi Wola Ducka, gmina Wiązowna, powiat otwocki, województwo mazowieckie. W najbliższym otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się lasy oraz budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

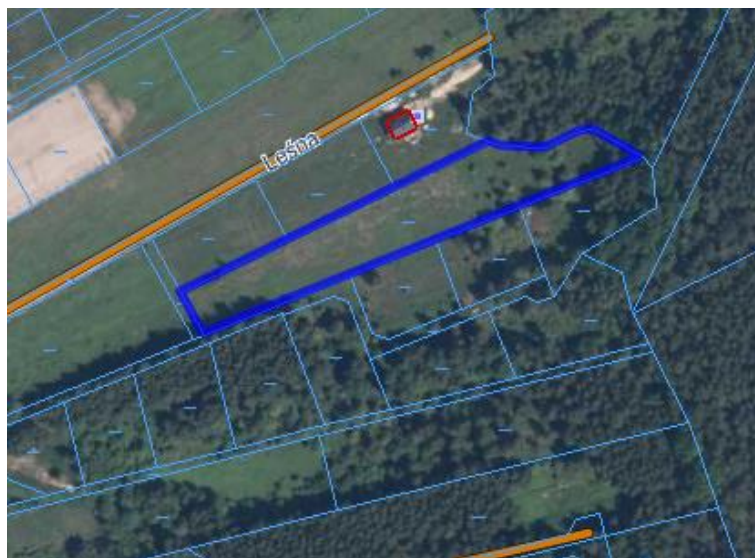
Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Gminy Wiązowna



Bliższe otoczenie działki nr 467/3



Bliższe otoczenie działki nr 467/5



Droga dojazdowa i otoczenie szacowanej nieruchomości



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

5.2.1 Stan zagospodarowania działki nr 467/3

Szacowana działka porośnięta trawą. Ma kształt zbliżony do prostokąta, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Działka o szerokości około 6 m i długości około 47 m. Wielkość działki z wypisu z rejestru gruntów: 0,0231 ha. Rodzaje klaso-użytków gruntowych na działce: grunty orne (RV). Teren działki płaski. Nie jest ogrodzona. Przez wschodnią część działki przebiega sieć: wodociągowa oraz elektroenergetyczna, doprowadzona do skrzynki rozdzielni elektrycznej. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Leśna, stanowiącą działkę nr 428.

Zarys szacowanej działki – mapa zasadnicza.



Dokumentacja fotograficzna



5.2.2 Stan zagospodarowania działki nr 467/5

Szacowana działka od dawna porośnięta trawą oraz pojedynczymi młodymi drzewami. Teren podmokły. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Działka o maksymalnej szerokości około 30 m i maksymalnej długości około 202 m. Wielkość działki z wypisu z rejestru gruntów: 0,4711 ha. Rodzaje klaso-użytków gruntowych na działce: pastwiska trwale (PsIV), grunty orne (RIVb), grunty orne (RV). Teren działki płaski. Nie jest ogrodzona. Przez północną część działki przebiega sieć wodociągowa. Przy krawędzi wschodniej znajduje się kilka kamiennych głazów. Dostęp do drogi publicznej, ul. Leśnej, odbywa się poprzez działkę ewid. nr 467/3.

Zarys szacowanej działki – mapa zasadnicza.



Dokumentacja fotograficzna





5.3. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA1O/00073417/4, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 07.02.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	467/3		
Identyfikator działki	141708_2.0023.467/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0023, WOLA DUCKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OTWOCKI, WIĄZOWNA, WOLA DUCKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA1O / 00035212 / 9, 200,0000 M2		
Lp. 2.	---		
Numer działki	467/5		
Identyfikator działki	141708_2.0023.467/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0023, WOLA DUCKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OTWOCKI, WIĄZOWNA, WOLA DUCKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA1O / 00035212 / 9, 4700,0000 M2		
Obszar całej nieruchomości		4900,0000 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	<p>SLUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, ODPLATNA ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM W KWOCIE WYNOŚĄCEJ WRAZ Z PODATKIEM VAT 116.85,- BRUTTO, NA DZIAŁCE OZNACZONEJ NUMEREM 428, O POWIERZCHNI 0,21 HA, POŁOŻONEJ: WOLA DUCKA, OBRĘB 0023 WOLA DUCKA, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 141708_2 WIĄZOWNA, POWIAT OTWOCKI, WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE, POCHODZĄCEJ Z NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA10/00079293/0, NA RZECZ KĄDROCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI, OZNACZONEJ NUMEREM 467/5, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE WOLA DUCKA, UREGULOWANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ WA10/00073417/4, POLEGAJĄCA NA PRAWIE WYBUDOWANIA NA TERENIE DZ. 428 Z OBRĘBU GEOD. WOLA DUCKA PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO PE 40MM WRAZ Z PRAWEM PRZEBUDOWY ORAZ ROZBUDOWY, A TAKŻE DOSTĘPU W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI, NAPRAWAMI, MODERNIZACJĄ, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, ODBUDOWĄ I ODNOWĄ WYŻEJ WYMIIENIONEJ INFRASTRUKTURY, ZAKRES PRAWA DO NOWO WYBUDOWANYCH URZĄDZEŃ OGRANICZĄC SIĘ BĘDZIE DO KORZYSTANIA Z CZĘŚCI GRUNTU OKREŚLONEGO W ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM DO PROTOKOŁU UZGODNIEN I NINIEJSZEGO AKTU - PAS O SZEROKOŚCI 1,5 M (JEDEN CAŁY PIĘĆ DZIESIĄTYCH METRA) I DŁUGOŚCI OK. 3,3 M (TRZY CAŁE TRZY DZIESIĄTE METRA). WYKONYWANIE ROBÓT ZWIĄZANYCH Z UMIESZCZENIEM PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO PE 40MM ODBYWAĆ SIĘ BĘDZIE Z MAKSYMALNYM OGRANICZENIEM UCIAŻLIWOŚCI KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OSÓB TRZECICH I BEZ NARUSZENIA ISTNIEJĄCEGO DRZEWOSTANU. PO ZAKOŃCZENIU ROBÓT TEREN ZOSTANIE PRZYWRÓCONY DO STANU POPRZEDNIEGO. WŁAŚCICIEL DZ. 467/5 Z OBRĘBU GEOD. WOLA DUCKA POWIADOMI O ROZPOCZĘCIU I ZAKOŃCZENIU ROBÓT. ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 2 AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 203/2020 Z DNIA 13.01.2020 R.</p>		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA10 / 00084563 / 2
		Kolejny numer wpisu	1

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAROL JARZĘBIŃSKI, PAWEŁ, MARIA, 80103112394		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 155794 / 22 - 2022-10-21, 11:23:40

1.1 DZ. KW. / WA10 / 12042 / 22 / 1 - 2022-10-21, 12:38:13 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	<p>NIEODPLATNA I USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY SLUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA OBCIĄŻENIU DZIAŁKI NUMER 467/3 W OBRĘBIE: NUMER 0023, NAZWA WOLA DUCKA PRAWEM PRZEJAZDU I PRZECHODU WRAZ Z MOŻLIWOŚCIĄ POPROWADZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DO DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 465/1 UREGULOWANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR WA10/00040599/3 PRZYŚLUGUJĄCA KĄDROCZESNYM JEJ WŁAŚCICIELOM, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 2 AKTU NOTARIALNEGO 5464/2019 Z DNIA 21 LISTOPADA 2019 ROKU.</p>		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR EW. 467/3		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	WA10 / 00040599 / 3
		Inne informacje	DZIAŁKA NR EW. 465/1
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	OTCF SPÓŁKA AKCYJNA, WIELICZKA, 356630870, 0000555276	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA10 / 1586 / 23 / 1 - 2023-02-09, 14:48:16 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZAKUPU ROWERÓW, CZĘŚCI I AKCESORIÓW ROWEROWYCH, ODSETEK NALICZONYCH ZGODNIE Z ZAŁĄCZONYM DO UMOWY WYKAZEM, WSZELKIE KOSZTY ZWIĄZANE Z DOCHODZONYMI NALEŻNOŚCIAMI W TYM KOSZTY EGZEKUCYJNE, UMOWA O SPŁATĘ DŁUGU, ZAWARTA W DNIU 17 STYCZNIA 2018 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	KROSS SPÓŁKA AKCYJNA, PRZASNYSZ, 550749108, 0000223853	

Występuje różnica pomiędzy wielkością działek w księdze wieczystej (0,4900 m²) i wielkością w ewidencji gruntów i budynków (0,4942 m²).

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 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 księgę wieczystą, 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 (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 prawa własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1O/00073417/4, **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 wpłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

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

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

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

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

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

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA- KW NR WA1O/00073417/4

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1O/00073417/4 stwierdzono obecność wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Ujawnione są również 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 pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:**

1. Ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na obciążeniu działki numer 467/3 w obrębie: numer 0023, Wola Ducka prawem przejazdu i przechodu wraz z możliwością poprowadzenia infrastruktury technicznej do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 465/1 uregulowanej w księdze wieczystej KW nr WA1O/00040599/3 przysługująca każdoczesnym jej właścicielom, zgodnie z treścią par. 2 aktu notarialnego 5464/2019 z dnia 21 listopada 2019 roku.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1O/00073417/4, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości wygasną obciążenia hipoteczne ujawnione w treści działu IV księgi wieczystej o nr WA1O/00073417/4, przedstawione poniżej:**

1. Hipoteka umowna na kwotę 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych 00/100) na rzecz wierzyciela KROSS S.A. - należności z tytułu zakupu rowerów, części i akcesoriów rowerowych, odsetek naliczonych zgodnie z załączonym do umowy wykazem, wszelkie koszty związane z dochodzonymi należnościami w tym koszty egzekucyjne; wynikająca z umowy o spłatę długu zawarta w dniu 17 stycznia 2018 roku.

2. 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 WA10/00073417/4 nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca udziału w nieruchomości nabędzie prawo własności nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

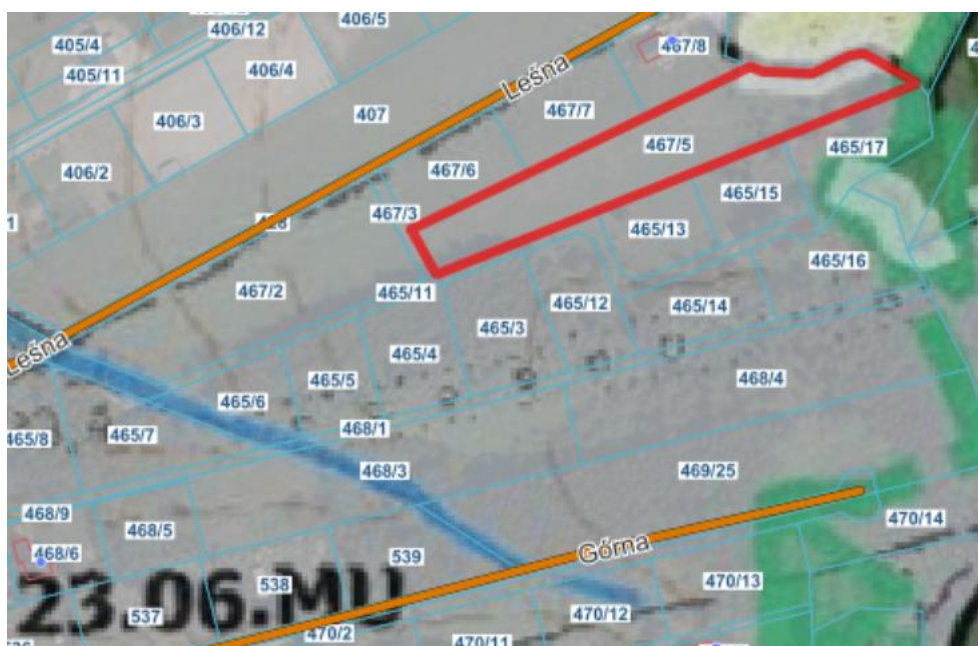
Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązowna (Uchwała nr 107.LIX.2018. z dnia 28 października 2018r.) obszar na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, oznaczony jest symbolem 23.06.MU - Teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe.

Fragmenty wypisów z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla szacowanej nieruchomości.

2. Na terenach 23.01.MU, 23.02.MU, 23.04.MU do 23.06.MU:
- 1) powierzchnia nowych działek przeznaczonych pod zabudowę nie powinna być mniejsza niż:
 - a. dla zabudowy jednorodzinnej - 1200 m²,
 - b. dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 700 m² na 1 segment takiej zabudowy,
 - c. dla zabudowy związanej z usługami - 2000 m².
 - 2) Powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić na działkach zabudowy:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej działki.
 - b. mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej działki,
 - c. związanej z usługami nie mniej jak 60% powierzchni całkowitej działki.
 - 3) Minimalną wielkość działki jak i udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni całkowitej działki należy szczegółowo ustalić w planie miejscowym, przy czym odchylenie w dół nie może być większe niż 10%, w zależności od istniejących podziałów własnościowych.
 - 4) Szczegółowa minimalna oraz, w niektórych przypadkach, maksymalna wielkość działki przeznaczonej na inne niż mieszkaniowe cele, jak i wielkość powierzchni biologicznie czynnej może być wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności o rodzaju inwestycji, położenia działki oraz potrzeb inwestycyjnych.
 - 5) Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji i nie powinna przekraczać 10 m a dla zabudowy usługowej nie więcej jak 12 m.

81

Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



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

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen.

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

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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanych przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną, położonymi w obrębie Wola Ducka w gminie Wiązowna, o powierzchni do 10 000 m², które zostały zawarte w okresie od grudnia 2021 r. Na badanym obszarze istnieje umiarkowanie rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości. W rejestrze cen nieruchomości odnotowano 8 transakcji spełniających powyższe kryteria, których zestawienie zamieszczone poniżej. Z dalszego procesu wyceny wykluczono transakcje: nr 2 z powodu znacząco wyższej ceny jednostkowej 1 m² w porównaniu do pozostałych nieruchomości oraz transakcje nr 3-4 z powodu bardzo wydłużonego kształtu działek. Na podstawie analizy cen transakcyjnych powyższych nieruchomości oraz raportów firm badających ceny na rynku nieruchomości nie stwierdzono znaczącej zmiany cen na badanym rynku. Przyjęto trend zmiany cen transakcyjnych równy 0%.

Lp.	Data transakcji	Numer działki	Wartość transakcji (zł)	Powierzchnia działek (m2)	Cena 1 m2 (zł)
1	15.11.2022	267/27, 267/28	306 735	4 719	65,0
2	05.05.2022	478/11, 478/8	191 000	1 070	179,0
3	27.04.2022	285/4	55 000	1 280	43,0
4	27.04.2022	285/3	55 000	2 249	24,0
5	30.03.2022	286/3, 286/4	445 000	7 461	60,0
6	18.01.2022	472/2	115 570	3 302	35,0
7	30.12.2021	559	162 600	3 252	50,0
8	15.12.2021	11/2	156 000	1 520	103,0

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	uzbrojenie działki	35%	lepsz	więcej niż jeden rodzajów uzbrojenia w infrastrukturę techniczną na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
			pośrednia	jeden rodzaj uzbrojenia w infrastrukturę techniczną na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
			gorsza	brak uzbrojenia w infrastrukturę techniczną na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie
2	dostęp do drogi dojazdowej	35%	lepsz	zapewniony dostęp do drogi dojazdowej
			gorsza	brak dostępu do drogi dojazdowej
3	wielkość powierzchni gruntu	15%	lepsz	poniżej 2 000 m2
			pośrednia	2 000 - 4 000 m2
			gorsza	powyżej 4 000 m2
4	kształt działki	15%	lepsz	kształt regularny - zbliżony do prostokąta
			gorsza	inny kształt

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości:

- z uwagi na liczbę transakcji wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa),
- wycenę
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu,
- dla oszacowania wartości nieruchomości wybrano transakcje o nr 5, 7 i 8 z zestawienia transakcji zamieszczonego w pkt 8 niniejszego operatu z uwagi na ich największe podobieństwo do szacowanej nieruchomości,
- nie została oszacowana wartość służebności gruntowej zapisana w dziale III księgi wieczystej szacowanej nieruchomości ponieważ zgodnie z zapisem § 2 aktu notarialnego nr 5464/2011 powyższa służebność została ustanowione nieodpłatnie na czas nieoznaczony. Z uwagi na nieodpłatny charakter powyższego prawa jego wartość jest równa 0.

Oszacowanie wartości nieruchomości

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

Nieruchomość A – nr działek: 286/3, 286/4, wielkość powierzchni działek: 7 461 m², cena transakcyjna: 445 000 zł, cena za 1 m² powierzchni gruntu: 60 zł. Poniżej wyrysy działek.



Nieruchomość B – nr działki: 559, wielkość powierzchni działki: 3 252 m², cena transakcyjna: 162 600 zł, cena za 1 m² powierzchni gruntu: 50 zł. Poniżej wyrysy działki.



Nieruchomość C – nr działki: 11/2, wielkość powierzchni działki: 1 520 m², cena transakcyjna: 156 000 zł, cena za 1 m² powierzchni gruntu: 103 zł. Poniżej wyrisy działki.



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	uzbrojenie działki	35	lepsza	lepsza	lepsza	lepsza
2	dostęp do drogi dojazdowej	35	lepsza	lepsza	lepsza	lepsza
3	wielkość powierzchni gruntu	15	gorsza	gorsza	pośrednia	lepsza
4	kształt działki	15	gorsza	gorsza	gorsza	lepsza
	Razem	100				

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną: $C_{\max} = 103 \text{ zł/m}^2$,
- cenę minimalną: $C_{\min} = 35 \text{ zł/m}^2$,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 103 \text{ zł/m}^2 - 35 \text{ zł/m}^2 = 2 \text{ 107 zł/m}^2$

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości obliczono na podstawie średniej arytmetycznej skorygowanych wartości nieruchomości przyjętych do porównań poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	uzbrojenie działki	35%	23,8	0,0	0,0	0,0
2	dostęp do drogi dojazdowej	35%	23,8	0,0	0,0	0,0
3	wielkość powierzchni gruntu	15%	10,2	0,0	-5,1	-10,2
4	kształt działki	15%	10,2	0,0	0,0	-10,2
Razem		100%	68,0	0,0	-5,1	-20,4
Cena nieruchomości w zł/m ²				60,0	50,0	103,0
Cena w zł/m ² po uwzględnieniu korekty				60,0	44,9	82,6
Wartość średniej arytmetycznej 1 m ² w zł						62,5
Wielkość powierzchni szacowanej nieruchomości w m ²						4 942
Wartość szacowanej nieruchomości w zł						308 875

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 467/3, 467/5 wynosi:

309 000 zł

Powyższe wartości nieruchomości zostały oszacowane na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowane wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za wyceniane nieruchomości z przypadku ich 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 prawa własności nieruchomości gruntowej: 309 000 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 309\,000 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{231\,750 \text{ zł}}$$

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub część w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
3. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
4. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
5. 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,
6. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam
Rzemieniuk

13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów
Załącznik nr 2. Polisa OC przedsiębiorcy