

## OPERAT SZACUNKOWY

**Rodzaj wycenianej nieruchomości:**

**Udział 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 1, o pow. użytkowej 124 m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Ochota, przy ul. Adama Pługa 3. Dla lokalu księgę wieczystą o nr WA1M/00309930/8 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.**

**Wartość rynkowa udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:**

**817 174 zł**

*słownie: osiemset siedemnaście tysięcy sto siedemdziesiąt cztery złote.*

**Wartość udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:**

**735 457 zł**

*słownie: siedemset trzydzieści pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych złotych.*


**Warszawa, 29-07-2022 r.**

## Spis treści

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>3</b>
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	6
5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	7
5.4. STAN OTOCZENIA .....	8
<b>6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>9</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>10</b>
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....	10
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	10
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>13</b>
<b>9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W NIEWYDZIELONEJ CZĘŚCI LOKALU MIESZKALNEGO .....</b>	<b>17</b>
9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ( $W_D$ ; $W_G$ ) .....	17
9.2. OBLICZENIE WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH .....	18
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO .....	18
<b>10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ UDZIAŁU 1/2 W NIEWYDZIELONEJ CZĘŚCI LOKALU MIESZKALNEGO.....</b>	<b>19</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>20</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>20</b>

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Opis nieruchomości</b>	Udział 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 1, o pow. użytkowej 124 m <sup>2</sup> , usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Ochota, przy ul. Adama Pługa 3. Dla lokalu księgę wieczystą o nr WA1M/00309930/8 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
<b>Zakres wyceny</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
<b>Sposób określenia wartości</b>	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	Wartość rynkowa udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:  <b>817 174 zł</b>  Wartość udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:  <b>735 457 zł</b>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	29-07-2022

**Autor operatu**

"COBANK"  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
dr Jeronim Ciepał  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-90 REGON 011551740  
tel. 608 679 693



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

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Udział 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 1, o pow. użytkowej 124 m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie, w dzielnicy Ochota, przy ul. Adama Pługa 3. Dla lokalu księgę wieczystą o nr WA1M/00309930/8 prowadzi Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

## **2. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, do sprawy sygn. akt XIX GUp 161/20.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY**

### **3.1. PODSTAWY FORMALNE**

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości Ireneusza Dobrowolskiego w upadłości zam. w 02-793 Warszawie przy ul. Belgradzkiej 10 m 6, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

### **3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 poz. 1509);

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);

### **3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wraz z notami interpretacyjnymi zalecane do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Księga wieczysta nr WA1M/00309930/8.
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m .st. Warszawy” zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. (ujednoliconą formą Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.).
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Baza cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o informacje uzyskane w Urzędzie m.st. Warszawy, Biurze Geodezji i Katastru.
- Oględziny nieruchomości (zewnętrzne).
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży lokali.
- Strony internetowe: [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

## **4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONYWANIU OPERATU SZACUNKOWEGO**

4.1. Data sporządzenia wyceny:	29-07-2022
4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29-07-2022
4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29-07-2022
4.4. Data oględzin (przeprowadzono oględziny zewnętrzne):	28-07-2022

## **5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**

### **5.1. STAN PRAWNY**

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści ksiąg wieczystych.

Dla przedmiotowego lokalu prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie księga wieczysta WA1M/00309930/8, typ księgi wieczystej – lokal stanowiący odrębną nieruchomość. W dniu badania księga wieczysta zawierała następujące wpisy:

#### **Dział I – O oznaczenie nieruchomości**

##### Położenie:

Województwo:	Mazowieckie
Gmina:	m.st. Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Dzielnica:	Ochota

##### Lokal:

Ulica / nr budynku / nr lok.	Adama Pługa 3 m 1
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	pokój – 4, kuchnia z aneksem jadalnym– 1, łazienka – 1, wc – 1.
Pomieszczenia przynależne:	-
Kondygnacja:	1,0
Odrębność:	nie
Powierzchnia lokalu:	124,0000 m <sup>2</sup>

#### **Dział I – SP – spis praw związanych z własnością**

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Inżynierów Komunikacji”.

#### **Dział II – własność**

##### Uprawnieni:

- Ireneusz Sebastian Dobrowolski, udział 1/2,
- Agnieszka Irena Dobrowolska, udział 1/2.

#### **Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia**

- 1) Ostrzeżenie. Ostrzeżenie o toczącej się egzekucji w sprawie Km 698/19, Km 6406/18 z udziału należącego do Agnieszki Dobrowolskiej.

- 2) Inny wpis. Ogłoszenie mupadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej  
- Ireneusza Dobrowolskiego (sygn. akt XIX GU 780/19).

#### **Dział IV – hipoteka**

- 1) Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 1 056 735,00 zł. Umowa kredytu. Deutsche bank  
PBC S.A. Oddział Warszawa.

## **5.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI**

### **Lokalizacja**

Przedmiotowa nieruchomość, zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Ochota na terenie osiedla Stara Ochota, przy ul. Adama Pługa 3. Budynek z lokalem będącym przedmiotem wyceny znajduje się w odległości ok. 1,1 m od Al. Jerozolimskich - jednej z najważniejszych i najdłuższych ulic Warszawy, biegnącej od mostu Poniatowskiego do południowo-zachodnich granic miasta, i dalej, do Pruszkowa. Od ronda Zesłańców Syberyjskich do ulicy Łopuszańskiej jest częścią Obwodnicy Etapowej Warszawy. Odległość do ścisłego centrum miasta wynosi ok. 2,5 km, a do Lotniska Chopina wynosi ok. 5,9 km. Położenie jest korzystnie pod względem dostępności komunikacyjnej. Ul. Raszyńską, ul. Grójecką, Wawelską oraz Al. Jerozolimskimi przebiegają linie komunikacji autobusowej oraz ul. Grójecką i ul. Filtrową komunikacji tramwajowej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 300 m, a tramwajowy w odległości ok. 350 m. Ponadto w odległości ok. 1,3 km znajduje się stacja kolejowa Warszawa Ochota. W odległości ok. 1,3 km od nieruchomości znajduje się Park Zachodni, w odległości ok. 1,1 km znajdują się Pola Mokotowskie. W odległości ok. 2,6 km od znajduje się Centrum Handlowe Blue City oraz w odległości ok. 2,9 km Centrum Handlowe Atrium Reduta. W odległości ok. 2,3 km znajdują się Złote Tarasy. W pobliżu znajdują się żłobek, szkoła podstawowa, gimnazjum, Wojewódzki Szpital Chirurgii Urazowej, stacja paliw, apteka, Teatr Ochoty, restauracje oraz liczne punkty handlowo usługowe. W odległości ok. 1,3 km znajduje się Warszawski Uniwersytet Medyczny. Bezpośrednie sąsiedztwo Przedmiotu Wyceny stanowią budynki zabudowy wielorodzinnej.

### **Grunt**

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, usytuowany jest na działce o nr ewid. 77 w obrębie 20205. Przedmiotowa działka, wraz z działkami o nr ewid. 75 i 76 zabudowana jest zespołem budynków mieszkalnych w układzie zamkniętym z wewnętrznym podwórzem. Wewnętrzna część wyłożona kostką kamienną, zadbaną i zagospodarowaną z wykorzystaniem

małej architektury, zieleni ozdobnej i niskich drzew. Wjazd na teren nieruchomości bramą od ulicy Klementyny Hoffmanowej i ulicy A. Pługa (stara brama przelotowa, w chli oględzin zamknięta).

### **Budynek**

Budynek mieszkalny wielorodzinny, wybudowany na planie litery „O” (nieproporcjonalnej), o V kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej - piwnice. Budynek posiada wejścia od strony podwórza.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, domofonową, telefoniczną.

Budynek w dobrym stanie technicznym i przeciętnym standardzie wykończenia.

### **Lokal mieszkalny**

Przedmiotowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 124,00 m<sup>2</sup> usytuowany jest na I kondygnacji (parter). Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni z aneksem jadalnym, łazienki i wc.

Z uwagi na nieudostępnienie lokalu do przeprowadzenia oględzin nie było możliwości opisu i oceny standardu wykonania lokalu i jego stanu technicznego. Z uwagi na to przyjęto te cechy na poziomie średnim.

## **5.4. STAN OTOCZENIA**

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Ochota.

Dzielnica Ochota jest jedną z najmniejszych dzielnic m.st. Warszawy. Zajmuje powierzchnię 9,7 km<sup>2</sup> i liczy 83 592 mieszkańców według danych z 1 stycznia 2017 r. i jest jednocześnie najgęściej zaludniona dzielnicą. Ochota położona jest w bezpośredniej bliskości Śródmieścia, co sprawia, że jest atrakcyjnym miejscem pod nowe inwestycje.

Według Miejskiego systemu Informacji Ochota dzieli się na następujące obszary: Stara Ochota, Filtry, Rakowiec oraz Szczęśliwice. Ochota sąsiaduje z Wołą, Włochami, Śródmieściem oraz Mokotowem.

Granice Ochoty stanowią: ul. Chałubińskiego i al. Niepodległości (ze Śródmieściem), ul. Batorego, ul. Żwirki i Wigury i południowe obszary Pola Mokotowskiego (z Mokotowem) linia kolejowa Warszawa-Radom (z Włochami) oraz linia kolejowa Warszawa-Pruszków (z Wołą).



## **6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obecnie dla rejonu, na którym znajduje się wyceniana powierzchnia, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jedynym dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego dla m. st. Warszawy w rejonie wycenianej powierzchni jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m .st. Warszawy” zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r. (ujednolicona forma Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.).

Zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik do Studium budynek przy ul. Karolinki 38 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem M1.30 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego w tekście studium ustalono:

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

M 1 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M 2 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

M 3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach leśnych<sup>378</sup>,

na których:

- ustala się dla terenów M1, M2 i M3 priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, według standardów określonych w rozdz. XIII,

- dopuszcza się lokalizowanie:

- na terenach M1 i M2 - funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,

- na terenach M3 - funkcji usługowej nieuciążliwej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 20% powierzchni zabudowy na terenie.

## **7. SPOSÓB WYCENY**

### **7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, celem sporządzenia wyceny oraz stanem rynku nieruchomości porównywalnych w procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości.

Według art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.*

Definicję wartości rynkowej zawiera art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.”*

W niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

### **7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY**

Szacowana nieruchomość może być przedmiotem obrotu rynkowego. Dla oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości określono jej wartość jako przedmiotu prawa własności.

W związku z powyższym dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowego lokalu zastosowano podejście porównawcze, biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji.

Definicję podejścia porównawczego określa art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: *„1. 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 do 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”.*

Metody podejścia porównawczego określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Według w/w rozporządzenia:

*„§ 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

*2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

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

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

*5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.*

Podobieństwo nieruchomości określa w sposób ogólny ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w Art. 4 punkt 16):

*„Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:*

*16) nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”*

Wybór podejścia i metody wyceny nieruchomości określa art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

*„1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie*

*nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

*2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

*3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości”.*

Mając na uwadze scharakteryzowane wyżej: cel wyceny, rodzaj i położenie lokalu, oraz dostępne dane o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości podobnych dla potrzeb niniejszej wyceny wybrano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

## **8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny:

1. analizie poddany został rynek sprzedaży prawa własności do lokali mieszkalnych o powierzchniach użytkowych powyżej 100 m<sup>2</sup>,
2. zbadano obszar Dzielnicy Ochota,
3. uwzględniono transakcje z lat 2021-2022

Analizowany obszar, to rynek głównie wtórny. Jest to teren całkowicie zagospodarowany, większość atrakcyjnych terenów zostało już zabudowanych, w związku z czym na analizowanym obszarze brak jest terenów pod nowe inwestycje. Jest to rynek nieruchomości jednorodny - znajduje się tu głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna najczęściej w postaci kilkupiętrowych kamienic i bloków mieszkalnych.

Poszukiwano transakcji lokalami mieszkalnymi charakteryzującymi się zbliżonymi cechami do nieruchomości wycenianej, w tym przede wszystkim lokalizacją. Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków ich zawarcia i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

Lokalny rynek lokali mieszkalnych nie wykazuje w analizowanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż nieruchomości jest znaczna, popyt wysoki, natomiast ceny dość zróżnicowane. Nie stwierdzono w analizowanym okresie 1 roku zmiany cen ze względu na upływ czasu, w związku z czym nie dokonywano korekty cen funkcją trendu.

Z informacji uzyskanych z RCIWN m.st. Warszawy wynika, że w badanym okresie na terenie objętym analizą zaistniało kilkadziesiąt transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych, z których do dalszej analizy przyjęto 23 transakcje. W tabeli 8.1 przedstawiono ww. transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.

Tabela 8.1. Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Data transakcji	Akt notarialny	Adres	Rok budowy	Kond.	Liczba izb	Powierzch. [m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]	Wartość za 1 m <sup>2</sup> [zł]
1	2021-01-18	264/2021	Pandy 9 lok. 12		4	5	102,10	1 140 000	11 165,52
2	2021-01-29	298/2021	Nowowiejska 28 lok. 72		5	6	104,75	1 270 000	12 124,11
3	2021-02-02	1292/2021	Figiel 6 lok. A15		2	4	135,60	1 555 000	11 467,55
4	2021-02-18	6710/2021	Bitwy Warszawskiej 1920 r. 23 lok. 104		13	5	109,50	1 051 200	9 600,00
5	2021-02-24	603/2021	Złotego Smoka 22 lok. 49		8	5	120,30	1 289 600	10 719,87
6	2021-03-05	1818/2021	Zadumana 1A lok. 73/75		3	5	115,50	1 150 000	9 956,71
7	2021-03-16	1941/2021	Drawska 29 lok. 26		6	4	130,20	1 270 000	9 754,22
8	2021-03-16	3372/2021	Grójecka 186 lok. 310		9	6	134,46	1 000 000	7 437,16
9	2021-03-31	1498/2021	Opaczewska 12 lok. 22		5	5	109,38	865 000	7 908,21
10	2021-05-05	2365/2021	Grójecka 186 lok. 210		9	6	138,04	1 359 000	9 844,97
11	2021-04-29	1400/2021	Białobrzaska 15 lok. 6		3	6	118,23	1 330 000	11 249,26
12	2021-04-29	1728/2021	Władysława Korotyńskiego 5 lok. 34		8	3	118,40	1 300 000	10 979,73
13	2021-04-20	3757/2021	Karola Bohdanowicza 21 lok. 6		3	4	103,61	1 300 000	12 547,05
14	2021-06-09	1573/2021	Aleje Jerolimskie 133 lok. 22		3	5	120,60	1 035 000	8 582,09
15	2021-06-17	1513/2021	Juliana Ursyna Niemcewicza 26 lok. 130		8	5	110,80	1 300 000	11 732,85
16	2021-06-30	3997/2021	Zadumana 11 lok. 8		2	5	122,40	1 000 000	8 169,93
17	2021-06-28	3740/2021	Kopińska 34A lok. 9		3	5	108,09	1 265 000	11 703,21
18	2021-07-22	1506/2021	Filtrowa 62 lok. 37		3	5	107,12	1 500 000	14 002,99
19	2021-08-17	7195/2021	Aleje Jerolimskie 99 lok. 19		5	4	118,29	1 220 000	10 313,64
20	2021-09-02	2742/2021	Opaczewska 71 lok. 39		7	6	137,50	1 500 000	10 909,09
21	2021-09-27	4126/2021	Bitwy Warszawskiej 1920 r. 23 lok. 106		2	5	101,70	1 300 000	12 782,69
22	2021-09-29	4811/2021	Opaczewska 65 lok. 12		6	5	102,90	1 387 500	13 483,97
23	2021-10-01	7986/2021	Juliana Ursyna Niemcewicza 7/9 lok. 19		5	5	127,10	1 687 000	13 273,01

### Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

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

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

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

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie i lokalizacja	dobre	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej (do ok. 100 m), w bezpośredniej bliskości do handlu, usług i rekreacji.
		przeciętne	Przy ulicy osiedlowej (lokalnej), w odległości do 500 m od przystanków komunikacji miejskiej.
		słabe	Przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej.
2	Sąsiedztwo i otoczenie	dobre	Bliskość terenów zielonych, obiektów sportowo-rekreacyjnych. Bliskość obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych. Okolica bardzo dobrze zagospodarowana. Poczucie bezpieczeństwa.
		przeciętne	Kilkaset metrów do większych obiektów handlowo-usługowych, oświaty itp., występowanie terenów zielonych.
		słabe	Dalsza odległość do obiektów handlu, usług, obiektów oświaty itp. Mało terenów zielonych, niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy.
3	Powierzchnia lokalu	dobra	Powyżej 70 m <sup>2</sup> .
		przeciętne	40-70 m <sup>2</sup> .
		słaba	Poniżej 40 m <sup>2</sup> .
4	Kondygnacja	dobra	od II do ostatniej kondygnacji (z windą)
		przeciętne	od II do IV kondygnacji (bez windy)
		słaba	I i ostatnia kondygnacja (bez windy)
5	Standard budynku i lokalu	dobry	Wysoki standard.
		przeciętny	Średni wysoki.
		słaby	Niski średni.

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

- położenie, lokalizacja: 25%,
- sąsiedztwo i otoczenie: 15%,
- powierzchnia lokalu: 15%,
- kondygnacja: 15%
- standard budynku i lokalu: 30%.



## **9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W NIEWYDZIELONEJ CZĘŚCI LOKALU MIESZKALNEGO**

### **9.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH ( $W_d$ ; $W_g$ )**

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

$$C_{max} = 14\,002,99 \text{ zł}$$

$$C_{min} = 7\,437,16 \text{ zł}$$

$$C_{sr} = 10\,856,86 \text{ zł}$$

$$W_d = C_{min}/C_{sr} = 0,685$$

$$W_g = C_{max}/C_{sr} = 1,290$$

Charakterystyka wycenianego lokalu mieszkalnego.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie - lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość, zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Ochota na terenie osiedla Stara Ochota, przy lokalnej ulicy Adama Pługa 3.	przeciętna
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Nieruchomość usytuowana jest na terenie gęstej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym przeważa mieszana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w postaci przedwojennych kamienic i budynków powojennych oraz handlowo-usługowa. W bliskim sąsiedztwie punkty handlowo-usługowe, szkoły, szpital, komenda policji, kościół, skwery.	dobra
3.	Powierzchnia	124,00 m <sup>2</sup> .	dobra
4.	Kondygnacja	I, parter	słaba
5.	Standard budynku i lokalu	Standard budynku i lokalu oraz stan techniczny przyjęto jako średni.	przeciętna

## 9.2. OBLICZENIE WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

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

Ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianego lokalu i ustalenie

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		Wd	Wg	
Położenie - lokalizacja	25%	0,171	0,322	0,247
Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,103	0,193	0,193
Powierzchnia	15%	0,103	0,193	0,193
Kondygnacja	15%	0,103	0,193	0,193
Standard budynku i lokalu	30%	0,206	0,387	0,387
Razem	100%	0,685	1,290	1,214

## 9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego obliczono według formuły:

$$Wr = P \times Csr \sum_{i=1}^n U_i \times E$$

gdzie:

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

P – łączna powierzchnia użytkowa lokali,

Csr – cena średnia,

E - współczynnik ekspercki (0,9 do 1,1).

Wartość rynkowa udziału 1/2 w niewydzielonej części lokalu mieszkalnego wynosi:

$$10\,856,86 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,214 \cdot 124,00 \text{ m}^2 \cdot 1/2 = 817\,174,14 \text{ zł}$$

**817 174 zł**

**słownie: osiemset siedemnaście tysięcy sto siedemdziesiąt cztery złote.**

## 10. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ UDZIAŁU 1/2 W NIEWYDZIELONEJ CZĘŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

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

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

Przy wycenie składników majątkowych metodą wartości likwidacyjnej poszczególnych aktywów określa się ich wartość z uwzględnieniem kwantyfikacji prawdopodobieństwa zdarzeń określających możliwość uzyskania gotówki ze sprzedaży tych aktywów. Dla nieruchomości gruntowych - zabudowanych działek gruntu zakłada się prawdopodobieństwo uzyskania ceny sprzedaży w przedziale 70-95 % oszacowanej wartości rynkowej.

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowego udziału w nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 90% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym.

$$W_{\text{Likw}} = 817\,174 \text{ zł} \cdot 0,90 = 735\,456,60 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

**735 457 zł**

***słownie: siedemset trzydzieści pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych złotych.***

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



## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz dobrymi praktykami rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach zewnętrznych nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autor operatu przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorowi operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej nieruchomości, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej nieruchomości.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.
10. Obliczenia przedstawione w operacie były prowadzone w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Nie zaokrąglano wyników pośrednich, w związku z czym obliczenia dokonywane na kalkulatorze mogą się nieznacznie różnić od przedstawionych w operacie.

## **ZALĄCZNIKI**

- 1) Kopia polisy ubezpieczeniowej przedsiębiorcy.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Usytuowanie budynku na planie miasta i na ortofotomapie.
- 4) Dokumentacja fotograficzna.
- 5) Analiza obciążeń.

"COBANK"  
DORADZTWO GOSPODARCZE  
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA  
dr Jarosław Ciepał  
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63  
NIP 534-101-25-96 REGON 011551740  
tel. 508 579 693

## Załącznik 1



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

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

**05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0012053**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 28/01/2022 - 27/01/2023**

**na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR**

**słownie: dwieście tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stary Szpital dla Ubezpieczonych

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

## Załącznik 2



## Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

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

Numer księgi wieczyste	WA1M/00309930/8
Typ księgi wieczyste	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WARSZAWA
Data zapisania księgi wieczyste	2006-12-13
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	WARSZAWA CENTRUM, OCHOTA, WARSZAWA, ADAMA PŁUGA , 3 /1
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	DOBROWOLSKA AGNIESZKA IRENA DOBROWOLSKI IRENEUSZ SEBASTIAN

## Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

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

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI  
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJA



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

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

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

Wersja 3.9.2.1 , 13-04-2022



## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	---
-----------------------------	----------	-------------------	-----

## Lokal

		Nr podstawy wpisu	---
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	WARSZAWA CENTRUM, WARSZAWA, OCHOTA
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>ADAMA PŁUGA</b> <b>3</b> <b>1</b>
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 4, KUCHNIA Z ANEKSEM JADALNYM - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1		
Kondygnacja	1,0		
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	/ 00030741/	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	<b>124,0000 M2</b>		

## Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu	---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWJ "INŻYNIERÓW KOMUNIKACJI" Z DNIA 19-04-2001 R. - K. 3		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

[Powrót](#)

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Opis spółdzielni mieszkaniowej**

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	<b>SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "INŻYNIERÓW KOMUNIKACJI"</b>	1

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ</b> , 2001-04-19, SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "INŻYNIERÓW KOMUNIKACJI"; 3 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./VI Z/00002482/01/, 2001-04-20 00:00:00, 2001-07-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Uprawnieni**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 2</b>	---	3, 7
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i> )	<b>IRENEUSZ SEBASTIAN DOBROWOLSKI,</b> 74092109790				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>4</b>	<b>1 / 2</b>	---	3, 7
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i> )	<b>AGNIESZKA IRENA DOBROWOLSKA,</b> 74022404362				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 5630/2008, 2008-09-08, JOLANTA MONIKA NIEDZIELA, WARSZAWA; 24-28 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./WA1M/00024395/08/001, 2008-09-08 09:00:00, 2009-01-26-12.11.11.549802, NIE, 24-28 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i> )
7	<b>ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA</b> , AD 5399282, 2019-03-04, URZĄD STANU CYWILNEGO W ŁODZI; 77 ( <i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./WA1M/00011483/19/003, 2019-03-29 12:38:00, 2019-10-09-14.37.47.656519, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

Powrót

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. REP.C. / KOMO / 101048 / 22 - 2022-07-07, 12:08:56****1. 1 DZ. KW. / WA1M / 27799 / 22 / 1 - 2022-07-07, 13:30:41 - WPIS WSZCĘCIA EGZEKUCJI**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	<b>2</b>	9, 11	
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu	WPIS WZMIANKI O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z WNIOSKU WIERZYCIELA: MARQUERITE FORTIN W SPRAWIE KM 698/19.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 4 NALEŻĄCY DO AGNIESZKI DOBROWOLSKIEJ		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO AGNIESZKI DOBROWOLSKIEJ PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "INŻYNIERÓW KOMUNIKACJI" W SPRAWIE KM 6406/18.
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	<b>3</b>	10	
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>		
Treść wpisu			UJAWNIA SIĘ, IŻ SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH W DNIU 19.02.2020 R. OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ - IRENEUSZA DOBROWOLSKIEGO, W SPRAWIE SYGN. AKT XIX GU 780/19 I WYZNACZYŁ NA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI MARCINA KRZEMIŃSKIEGO.

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
9	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 698/19, 2019-11-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA M.ST. WARSZAWY STEFAN PAWEŁ GINTOWT; 119 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00102510/19/001, 2019-11-29 09:26:00, 2020-03-03-09.03.56.793823, NIE, 116 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	<b>POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI</b> , XIX GU 780/19, 2020-02-19, SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, WARSZAWA; 137 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00060571/20/001, 2020-07-10 10:39:00, 2021-03-09-18.00.06.606242, NIE, 131-136

	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
11	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 6406/18, 2021-01-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY DARIUSZ DYNOWSKI; 149 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1M/00006047/21/001, 2021-01-22 13:13:00, 2021-12-15-12.59.02.085508, NIE, 143-144 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / WA1M / 27637 / 08 / 1 - 2008-10-16, 15:11:29**

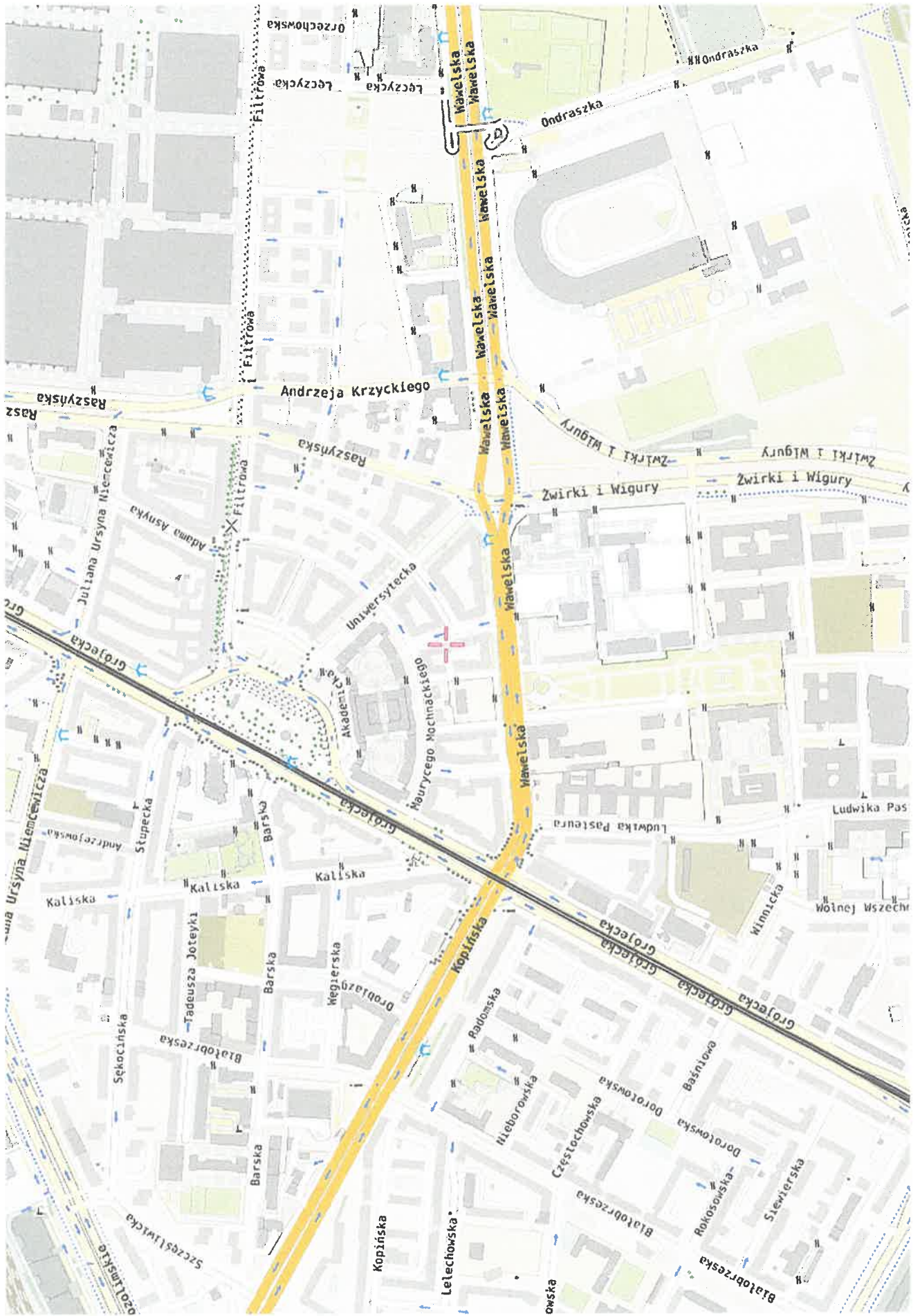
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>1056735,00</b> (JEDEN MILION PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ) <b>CHF</b>		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT - KAPITAŁ, ODSETKI I KOSZTY Z TYTUŁU UMOWY NR KMI\0876997 Z DNIA 5-09-2008 R.	
Termin zapłaty	2038-09-06		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>DEUTSCHE BANK PBC SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ WARSZAWA, WARSZAWA, 35052610700129</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
4	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2008-09-09, DEUTSCHE BANK PBC SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ WARSZAWA; 36 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1M/00024427/08/001, 2008-09-09 13:02:04, 2009-01-26-12.45.41.646897, NIE, 30-33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

## Załącznik 3











10

67

68

72/2

72/3

101

51

102

71

66/3

69/2

A. Pluga

69/2

1

6

77

74

75

76

K. Hoffmanowej

78

M. Nochnackiego

23

25

79

80

81

27

82

66/4

84/3



## Załącznik 4



















## Załącznik 5

## Informacje i Analiza w Zakresie Praw i Obciążeń Wygasających Wraz ze Sprzedażą Prawa Własności Nieruchomości w Postępowaniu Upadłościowym.

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

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

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, kłoty m przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod tygorem 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). Uprawniony wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Warszawa-Śródmieście;

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. Uprawniony wierzyciel:

**Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy<sup>7</sup> 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 dla Warszawy -Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW Nr WA1M/00309930/8, 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 obrotowego.*

*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.*

#### LOKAL MIESZKALNY - KW NR WA1 M/00309930/8

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1 M/00309930/8 nie stwierdzono obecność wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Ujawnione są natomiast wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej z wniosku wierzyciela Marquerite Fortin w sprawie KM 698/19. 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 WA1 M/00309930/8, 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 kaucyjna na kwotę 1.056.735,00 (jeden milion pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzydzieści pięć) CHF na zabezpieczenie kredytu - kapitał, odsetki i koszty z tytułu umowy nr KMI/0876997 z dnia 5 września 2008 r. na rzecz wierzyciela Deutsche Bank PBC Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie.

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

Skutek w postaci wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

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

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

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WA1 M/00309930/8. **nie są przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**