

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym na działce ewidencyjnej nr 835/1, obrębu Zieleniec, gmina Sadowne, powiat węgrowski, województwo mazowieckie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam  
Rzemieniuk

Józefów, 28 listopada 2023 r.

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	2
1.2. ZAKRES WYCENY .....	2
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>2</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	2
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	3
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>3</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>3</b>
5.1. STAN OTOCZENIA.....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO .....	5
5.4. STAN PRAWNY .....	8
<b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>14</b>
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA .....	14
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>15</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>16</b>
<b>10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....</b>	<b>18</b>
<b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>19</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>19</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>20</b>

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki ewidencyjnej nr 835/1 z obrębu Zieleniec, gmina Sadowne. Wielkość działki: 449 m<sup>2</sup>. Powyższa działka zabudowana jest budynkiem jednorodzinny, nr 105A, o trzech kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym. Dla powyższej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr SI1W/00048098/4.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycenie podlega udział 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

## **2. CEL WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości 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 Karola Łagowskiego, Syndyka masy upadłości Pani Agnieszki Sowińskiej.

### **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) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

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

### 3.4. Źródła danych

- 1) Księga wieczysta nr SI1W/00048098/4,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 23.11.2023 r.,
- 3) Wypis z ewidencji gruntów bez danych osobowych,
- 4) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 5) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

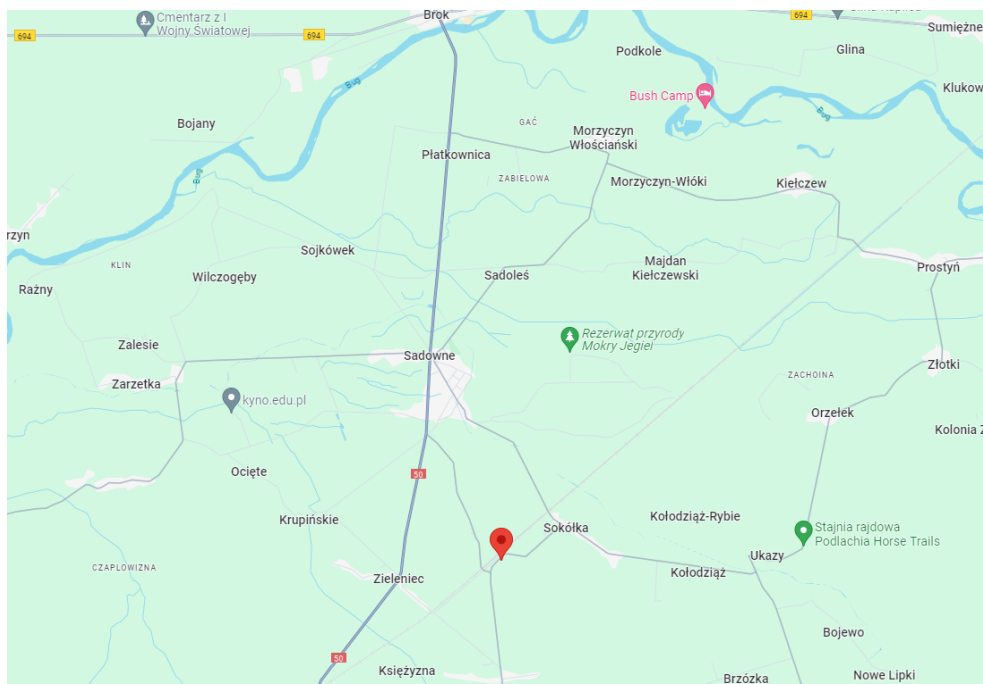
Data sporządzenia wyceny	28.11.2023 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	23.11.2023 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	23.11.2023 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	23.11.2023 r.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan otoczenia

Nieruchomość położona jest we wsi Zieleniec, budynek nr 105A, gmina Sadowne, powiat węgrowski, województwo mazowieckie. W otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, grunty niezabudowane oraz stacja kolejowa Sadowne Węgrowskie.

*Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Gminy Sadowne*



### *Bliższa lokalizacja szacowanej nieruchomości*



### **5.2. Stan zagospodarowania**

Szacowana działka o powierzchni 449 m<sup>2</sup>. Teren działki jest płaski. Nieruchomość ogrodzona metalowym płotem. Wjazd na teren działki od strony północnej poprzez metalową bramę. Szacowana nieruchomość posiada dostęp do sieci: elektroenergetycznej. Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Dodatkową zabudowę stanowi budynek niemieszkalny. Szacowana nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

### *Zarys działki oraz budynku- satelitarna mapa ewidencyjna*





### **5.3. Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego**

Budynek jednorodzinny posiada trzy kondygnacje nadziemne (parter, piętro oraz poddasze), jest niepodpiwniczony.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką. Elewacja zewnętrzna – budynek ocieplony w 2011r.

W budynku, zgodnie z inwentaryzacją obiektu dokonaną w dniu oględzin nieruchomości, znajdują się następujące pomieszczenia:

- parter – pokój, kuchnia, schowek, łazienka z WC, kotłownia, przedpokój, przybudówka przy wejściu do budynku;
- piętro – 3 pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój;
- poddasze – 2 pokoje z aneksem kuchennym, pokój, WC, pomieszczenia niezagospodarowane.

Wykończenie pomieszczeń:

- ściany wnętrza – cementowo-wapienne, stare płytki i panele, w łazienkach, na klatce schodowej i w przedpokoju
- podłogi – panele w pokojach, terakota w kuchniach i łazienkach.

Stolarka okienna – plastikowa z 2007 r. Stolarka drzwiowa – drewnopodobna. Schody wewnętrzne – betonowe.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną (własne ujęcie), kanalizacyjną (szambo.), energetyczną, grzewczą (pompa ciepła – instalacja październik 2023 r.), ciepłą wodę (pompa ciepła), fotowoltaiczną na dachu budynku – 2021 r. Budynek jest użytkowany całorocznie.

Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego: 107 m<sup>2</sup> oraz 16 m<sup>2</sup> dobudowy parteru od frontu budynku.

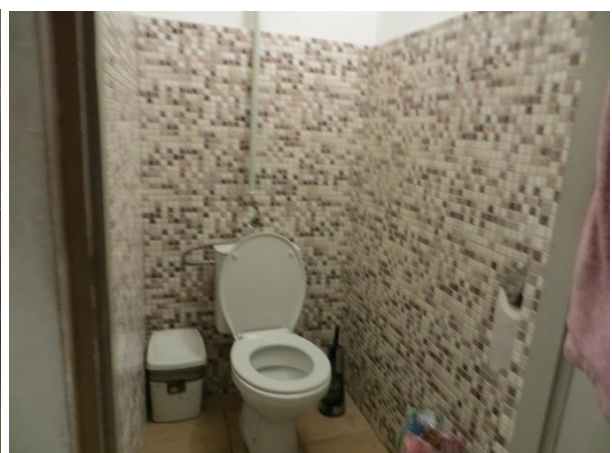
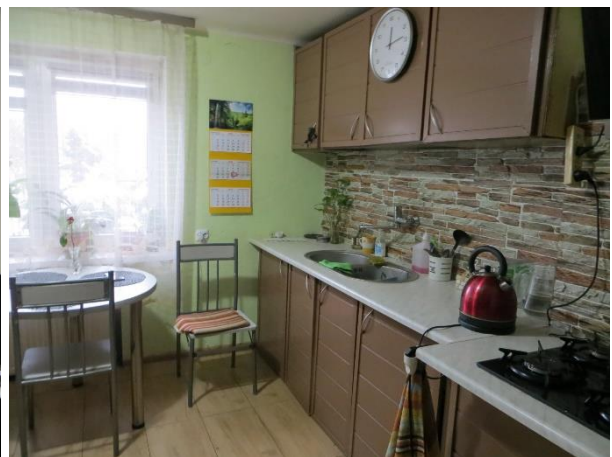
Zgodnie z informacją uzyskaną podczas oględzin nieruchomości budynek był budowany pod koniec lat 70-tych XX w.

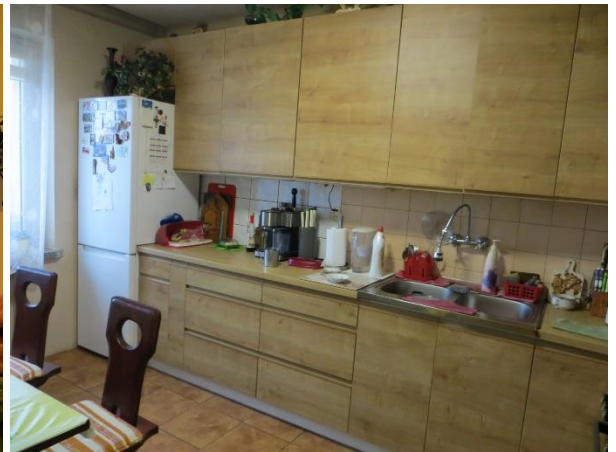
Standard techniczny budynku określa się jako dobry.

Stan funkcjonalny budynku określa się jako zadawalający.

Na terenie przedmiotowej działki znajduje się budynek niemieszkalny stanowiący garaż i magazyn, w słabym stanie technicznym o pow. zabudowy 86 m<sup>2</sup>.

*Fotografie budynku mieszkalnego.*









#### 5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr SI1W/00048098/4 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 23.11.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	835/1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WĘGROWSKI, SADOWNE, ZIELENEC
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA
Obszar całej nieruchomości	0,0449 HA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lp. 1.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 2 / 3 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DANUTA SOWIŃSKA, MIECZYSLAW, JANINA, 55011107448
Lp. 2.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 2 / 3 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAREK SOWIŃSKI, CZESŁAW, EMILIA, 53102406230
Lp. 3.	---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 1 / 3 ---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA SOWIŃSKA, MAREK, DANUTA, 81062603046

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Lp. 1.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI W CELU WYEGZEKOWANIA NALEŻNOŚCI NA RZECZ WIERZYTELNA WPISANEGO POD POZ.1 W PODRUBRYCE 3.4.4
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 140244110

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	50479,59 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY CZTERYSTA SIEDZIEDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 59/100) CHF
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT
Termin zapłaty	2025-06-01
Inne informacje	KREDYT UDZIELONY DANUCIE I MARKOWI SOWIŃSKIM ORAZ AGNIESZCE SOWIŃSKIEJ
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ 18, WARSZAWA UL. SKIERNIEWICKA 21, 016298263000000
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	13124,69 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA CZTERY 69/100) CHF
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 2,95
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ODSETKI OD KREDYTU Z NR 1
Termin zapłaty	2025-06-01
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SA ODDZIAŁ 18, WARSZAWA UL. SKIERNIEWICKA 21, 016298263000000
Lp. 3.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	126265,56 (STO DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE SZESZCZDZIESIĄT PIĘĆ 56/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚĆ OKREŚLONA W NAKAZIE ZAPŁATY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 2014-12-03 SYGN. AKT VI NC-E 1632464/14 OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI W DNIO 2015-02-06
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY, WARSZAWA, 140244110

Budynki położone na nieruchomości przekraczają granice szacowanej działki ewidencyjnej nr 835/1. Zgodnie z fragmentem mapy ewidencyjnej zamieszczonej na str. 4 niniejszego operatu,

fragment budynku mieszkalnego znajduje się na działce nr 835/2, natomiast fragment budynku garażu znajduje się na działce nr 893. Działki ewidencyjne nr 835/2 oraz 893 nie są przedmiotem oszacowania w niniejszym opracowaniu. W opinii autora niniejszego operatu stan prawny fragmentów budynków przekraczających granice szacowanej nieruchomości powinien zostać uregulowany poprzez zmianę granicy działek lub ustanowienie służebności gruntowej.

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

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

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

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

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

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisaney w treści art. 127 oraz 128 ustawy

Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

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

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłej dla której Sąd Rejonowy w Węgrowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr SI1W/00048098/4, **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 wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

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

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

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza*

przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz 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 ZABUDOWANA - KW NR SI1W/00048098/4**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości- KW nr SI1W/00048098/4 nie stwierdzono obecności wpisów w Dziale III, związanych z ustanowieniem praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na udziale należącym do dłużnika, które to utraciły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości- KW nr SI1W/00048098/4, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **nie pozostaną w mocy po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. **Hipoteka umowna zwykła** na kwotę 50.479,59 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy czterysta siedemdziesiąt dziewięć 59/100) CHF ustanowiona na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. oddział 18, Warszawa, ul. Skierniewicka 21,01629826300000, wynika z kredytu udzielonego Danucie i Markowi Sowińskim oraz Agnieszce Sowińskiej,
2. **Hipoteka umowna kaucyjna** na kwotę 13.124,69 (słownie: trzynaście tysięcy sto dwadzieścia cztery 69/100) CHF ustanowiona na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności

Banku Polskiego S.A. oddział 18, Warszawa, ul. Skierniewicka 21, 01629826300000, z tytułu odsetek od kredytu wskazanego w pkt. 1,

3. **Hipoteka przymusowa** na kwotę 126.265,56 (słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć 56/100) zł ustanowiona na rzecz Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Warszawa, 140244110, z tytułu wierzytelności określonej w nakazie zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2014-12-03 sygn. akt VI Nc-e 1632464/14 opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 2015-02-06.

Hipoteki ustanowione na nieruchomości obciążają udziały należące do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

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

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

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

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

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, chyba 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 SI1W/00048098/4, **nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

## **6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust. 2-3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzji o warunkach zabudowy więc przeznaczenie nieruchomości określa faktyczny sposób użytkowania nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

## **7. SPOSÓB WYCENY**

### **7.1. Rodzaj określonej wartości**

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej określana jako Ustawa) 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 - 8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie gminy Sadowne, od listopada 2021 r. Analiza objęła 34 transakcje spełniające powyższe kryteria. W trakcie analizy rynku pominięto transakcje: o powierzchni gruntu większego niż 6 000 m<sup>2</sup> oraz nieruchomościami zabudowanymi tylko budynkami gospodarczymi. Na badanym obszarze istnieje słabo rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości. Zidentyfikowano 7 transakcji spełniających kryteria podobieństwa do nieruchomości szacowanej. Z dalszego procesu wyceny wyłączono 1 transakcję z uwagi jej wartość znacząco odbiegającą od pozostałych transakcji (50 000 zł). Na podstawie analizy cen transakcyjnych zidentyfikowanych nieruchomości podobnych nie stwierdzono braku znaczącej zmiany cen na badanym rynku w stosunku rocznym. W 2022 roku nastąpiła stagnacja cen nieruchomości podobnych do szacowanej z uwagi na zmniejszoną zdolność kredytową potencjalnych nabywców nieruchomości, spowodowaną przez dynamicznie rosnące stopy oprocentowania kredytów. Przyjęto trend czasowy zmiany cen transakcyjnych równy 0 %. Poniżej zestawienie transakcji.

Lp	Data transakcji	Nazwa obrębu	Wartość transakcji (zł)	Pow. gruntu (m <sup>2</sup> )	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego (m <sup>2</sup> )	Rok budowy budynku mieszkalnego
1	2023-10-10	Sadowne	235 000	876	63	1975
2	2023-09-13	Morzyczyn Włościański	140 000	3 751	75	1975
3	2023-08-17	Bojewo	148 000	3 123	56	1975
4	2022-08-25	Sadowne	300 000	1 253	106	1934
5	2022-02-24	Zarzetka	400 000	472	49	1977
6	2021-11-24	Sojkówek	205 000	5 800	88	1958

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	rok budowy budynku mieszkalnego	40%	lepsz	po 1974 r.
			gorsza	przed 1974 r
2	wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	30%	lepsz	powyżej 80 m <sup>2</sup>
			pośrednia	80 - 60 m <sup>2</sup>
			gorsza	poniżej 60 m <sup>2</sup>



3	lokalizacja nieruchomości	20%	lepsz	w pobliżu centrum gminy
			gorsza	położenie peryferyjne
4	wielkość powierzchni działki	10%	lepsz	powyżej 3 000 m <sup>2</sup>
			gorsza	poniżej 3 000 m <sup>2</sup>

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości:

- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, porównywania parami,
- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje sprzedaży nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości szacowanej z zestawienia transakcji zamieszczonego w pkt 8 niniejszego opracowania,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

**Nieruchomość A** – położenie: obręb Sadowne, rok budowy budynku mieszkalnego: brak danych. wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego: 93 m<sup>2</sup>, wielkość powierzchni gruntu: 876 m<sup>2</sup>, cena transakcyjna: 235 000 zł.

**Nieruchomość B** – położenie: obręb Sadowne, rok budowy budynku mieszkalnego: 1934. wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego: 106 m<sup>2</sup>, wielkość powierzchni gruntu: 1 253 m<sup>2</sup>, cena transakcyjna: 300 000 zł. Poniżej rysunek działek i budynków.



**Nieruchomość C** – położenie: obręb Zarzетка, rok budowy budynku mieszkalnego: 1977. wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego: 49 m<sup>2</sup>, wielkość powierzchni gruntu: 472 m<sup>2</sup>, cena transakcyjna: 400 000 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



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	rok budowy budynku mieszkalnego	40	lepsza	pośrednia*	gorsza	lepsza
2	wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	30	lepsza	pośrednia	lepsza	gorsza
3	lokalizacja nieruchomości	20	gorsza	lepsza	lepsza	gorsza
	wielkość powierzchni działki	10	gorsza	gorsza	gorsza	gorsza
	Razem	100				

\* z uwagi na brak informacji o roku budowy przyjęto wartość pośrednią

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną:  $C_{\max} = 400\ 000\ \text{zł}$ ,
- cenę minimalną:  $C_{\min} = 140\ 000\ \text{zł}$ ,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 400\ 000\ \text{zł} - 140\ 000\ \text{zł} = 260\ 000\ \text{zł}$ .

Poniższa tabela przedstawia zestawienie par porównawczych nieruchomości, gdzie cechy nieruchomości wycenianej koryguje się kolejno w porównaniu do cechami każdej z wybranych nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości oszacowano jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w trzech parach porównawczych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy (zł)	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	rok budowy budynku mieszkalnego	40%	104 000	52 000	104 000	0
2	wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	30%	78 000	39 000	0	78 000
3	lokalizacja nieruchomości	20%	52 000	-52 000	-52 000	0
4	wielkość powierzchni działki	10%	26 000	0	0	0
<b>Razem korekty</b>		<b>1</b>	<b>260 000</b>	<b>39 000</b>	<b>52 000</b>	<b>78 000</b>
Cena nieruchomości w zł				235 000	300 000	400 000
Cena nieruchomości w zł po uwzględnieniu korekty				274 000	352 000	478 000
<b>Wartość nieruchomości jako średnia arytmetyczna w zł</b>						<b>368 000</b>

Z uwagi na instalacje pompy ciepła w budynku oraz paneli fotowoltaicznych na dachu budynku przyjęto współczynnik korekty w wysokości 1,1 dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.

$$W_R = 368\,000 \text{ zł} * 1,1 = 404\,800 \text{ zł}$$

Wartość udziału w wysokości 1/3 w prawie własności działki nr 835/1:

$$W_{RU} = 404\,800 \text{ zł} * 1/3 = 134\,933 \text{ zł}$$

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa 1/3 udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 835/1 wynosi:

**134 933 zł**

Powyższa wartość nieruchomości została oszacowana na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jego 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 1/3 udziału w prawie własności nieruchomości: 134 933 zł

Wartości lokalu dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 134\,933 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{101\,200 \text{ zł}}$$

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