

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym położonym na działce ewidencyjnej nr 359 w Piasecznie, przy ul. Zielonej 17/86 z obrębu nr 24, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam
Rzemieniuk

Józefów, 17 października 2023 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	2
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH.....	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	3
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	3
5.1. STAN OTOCZENIA.....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU.....	5
5.4. STAN PRAWNY	9
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	15
7. SPOSÓB WYCENY	16
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ.....	16
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	18
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	21
11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	21
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
13. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej – działki ewidencyjnej nr 359 z obrębu nr 24 w Piasecznie. Wielkość działki: 255 m². Powyższa działka zabudowana jest budynkiem jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym. Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00252211/5.

1.2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 w prawie 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 Panią Kamilę Sęk, Syndyka masy upadłości Pani Aleksandry Kisielewskiej-Trzcińskiej.

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832).

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 WA5M/00252211/5,
- 2) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 01.02.2023 r.,
- 3) Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków
- 4) Mapa ewidencyjna ze strony internetowej <https://polska.e-mapa.net/>,
- 5) Opis konstrukcji budynku, przedłożony przez właściciela nieruchomości,
- 6) Poziome rzuty poszczególnych kondygnacji budynku z inwentaryzacji powykonawczej,
- 7) Zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy budynku,
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Piaseczno,
- 9) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 10) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	17.10.2023 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	01.02.2023 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	01.02.2023 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	01.02.2023 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

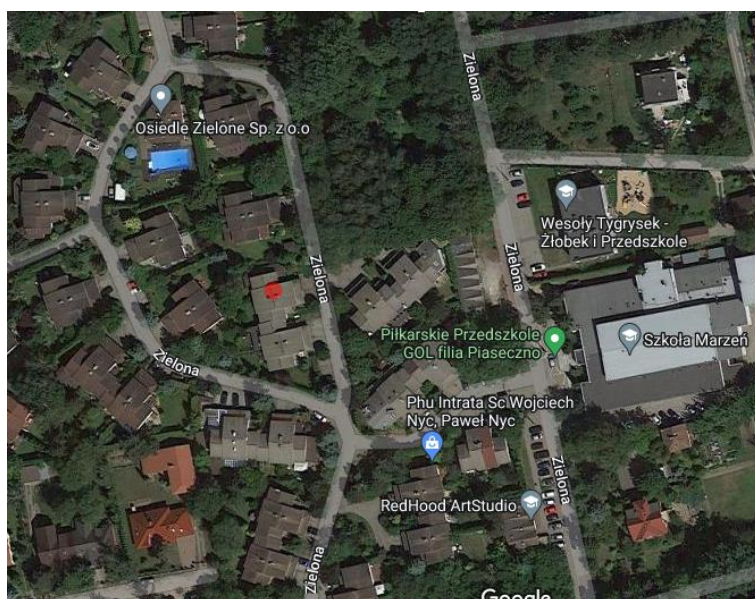
5.1. Stan otoczenia

Nieruchomość położona jest w Piasecznie. W otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się budynki jednorodzinne, stanowiące osiedle kilkudziesięciu domów w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej (Osiedle Zielone w Piasecznie), grunt niezabudowany oraz szkoła i przedszkole.

Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie miasta Piaseczno



Bliższa lokalizacja szacowanej nieruchomości



5.2. Stan zagospodarowania

Wielkość powierzchni działki ewidencyjnej nr 359, zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów wynosi 255 m². Teren działki jest płaski. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej. Budynek jednorodzinny położony na działce, która jest częściowo ogrodzona. Przed frontem budynkiem znajduje się teren wybrukowany oraz porośnięty krzewami i trawą.

Zarys działki oraz budynku – satelitarna mapa ewidencyjna





5.3. Stan techniczno-użytkowy budynku

Budynek jednorodzinny – skrajny segment w zabudowie szeregowej, posiada dwie kondygnacje nadziemne, jest niepodpiwniczony.

Budynek wykonany w technologii amerykańskiej.

Posadowienie: na płycie betonowej o grubości 10 cm, z izolacją przeciwwilgociową i obwodową izolacją z twardego styropianu.

Ściany zewnętrzne: szkielet drewniany wypełniony wełną mineralną o grubości 9 cm, pokryty sidingiem plastikowym.

Ściany wewnętrzne: szkielet drewniany, wykończony suchym tynkiem szpachlowanym i malowanym farbą emulsyjną.

Stropy: na belkach drewnianych w rozstawie ok. 40 cm, płyta typu water board o grubości 19 mm.

Konstrukcja dachu: więzary drewniane w rozstawie ok. 80 cm, płyta typu water board o grubości 11 mm.

Pokrycie dachu: dachówka bitumiczna na pokładzie z papy dachowej.

Podłogi w pomieszczeniach: parkiet drewniany, gres, wykładzina pcv. W salonie brakuje kilku rzędów parkietu, które zostały usunięte z powodu ich zalania.

Stolarka okienna –plastikowa- drewnopodobna. Stolarka drzwiowa – drewnopodobna. Schody – wykładzina dywanowa.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną (miejska), energetyczną, kanalizacyjną (miejska), gazową, grzewczą (piec gazowy grzejniki i ogrzewanie podłogowe w części salonu), klimatyzacja na piętrze.

Budynek został rozbudowany w 2007 r. Zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy budynku stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego operatu.

Na podstawie dostępnych danych dla budynków położonych na Osiedlu Zielone, dla których zawarto aktualne transakcje kupna-sprzedaży, oraz zapis dotyczące sprzedaży szacowanej nieruchomości zapisany w księdze wieczystej prowadzonej przyjęto 1992 rok.

W budynku jednorodzinym, zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą znajdują się następujące pomieszczenia:

Parter

- 1) salon - 62,93 m²
- 2) pom. gospodarcze - 0,85 m²
- 3) kuchnia - 8,87 m²
- 4) łazienka - 4,80 m²
- 5) komunikacja - 6,57 m²
- 6) komunikacja - 3,01 m²
- 7) wiatrołap - 4,62 m²
- 8) pom. gosp. - 9,85 m²
- 9) garderoba - 3,30 m²
- 10) pom. gosp. - 7,50 m²

Razem: 112,30 m²

Piętro

- 1) pokój - 14,32 m²
- 2) pokój - 7,48 m²
- 3) garderoba - 3,10 m²
- 4) komunikacja - 9,08 m²
- 5) łazienka - 5,80 m²
- 6) pokój - 12,96 m²
- 7) schody - 5,55 m²

Razem: 58,28 m²

Powierzchnia pomieszczeń budynku: 170,58 m²

Powierzchnia zabudowy budynku, zgodnie z kartoteką budynku: 134 m².

Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku stanowią Załącznik nr 3 do niniejszego operatu.

Standard budynku określa się jako zadowalający.

Szacowana nieruchomość posiada dostęp do ul. Przesmyckiego poprzez działki nr 418, 442, 431, 50/3, 425 oraz 371, stanowiące drogi dojazdowe.

Fotografie budynku i otoczenia



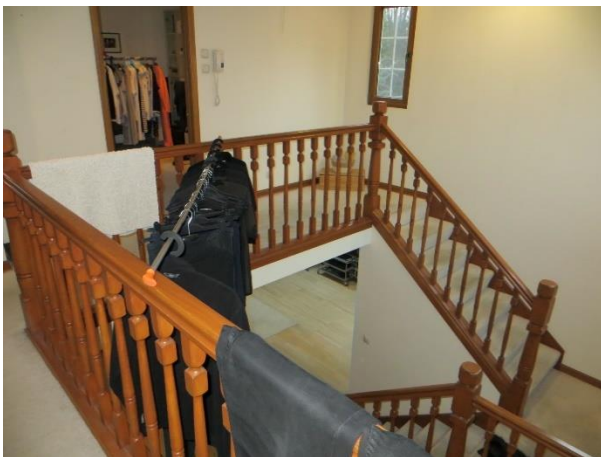


Fotografie pomieszczeń parteru budynku





Fotografie pomieszczeń piętra budynku





5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA5M/00252211/5 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 01.02.2023 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	359
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1. 1 PIASECZNO
Ulica	PRZESMYCKIEGO; PRZYBOSIA; ZIELONA
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	VIII / 00066062 / , 0,0359 HA
Obszar całej nieruchomości	0,0359 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 współności)	Lp. 1.	2	1 / 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WOJCIECH STANISŁAW TRZCIŃSKI, JERZY, HALINA, 49072204019		
Lp. 2.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi członek nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	ALEKSANDRA MARIA KISIELEWSKA TRZCIŃSKA, ZYGMUNT, DANUTA, 55090404346		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE, NA RZECZ UPRAWNIONEJ, O ZAWARCIE UMOWY PRZYRZECZONEJ SPRZEDAŻY, MOCĄ KTÓREJ WOJCIECH STANISŁAW I ALEKSANDRA MARIA KISIELEWSKA MALŻONKOWIE TRZCIŃSCY SPRZEDAJĄ UPRAWNIONEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCĄ ZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ NR 359, OBJĘTĄ NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, WYNIKAJĄCĄ Z § 4 PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY REP. A NR 2169/2015 Z DNIA 2015-06-29 ZAWARTEJ PRZED WOJCIECHEM BREKSA NOTARIUSZEM W PIASECZNYE - ZMIENIONEJ ANEKSEM DO PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 30.12.2015R., SPORZĄDZONEJ PRZEZ SYLWESTRA GRZEBINOGA - NOTARIUSZA W PIASECZNYE, REP. A NR 5142/2015, A TAKŻE ZMIENIONEJ ANEKSEM DO PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 30.12.2016R., SPORZĄDZONEJ PRZEZ WOJCIECHA BREKSĘ - NOTARIUSZA W PIASECZNYE, REP. A NR 4799/2016 ORAZ ZMIENIONEJ ZMIANA PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY ZAWARTEJ DNIA 27 KWIEŚNIA 2017R. PRZED EWELINĄ MACKIEWICZ NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, REP. A NR 1534/2017.		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 359		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 DOKONANO ZMIANY TREŚCI ROSZCZENIA - ZGODNIE Z ANEKSEM DO PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 30.12.2015R., SPORZĄDZONYM PRZEZ SYLWESTRA GRZEBINOGA - NOTARIUSZA W PIASECZNYE, REP. A NR 5142/2015.	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 DOKONANO ZMIANY TREŚCI ROSZCZENIA - ZGODNIE Z ANEKSEM DO PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 30.12.2015R., SPORZĄDZONYM PRZEZ WOJCIECHA BREKSĘ - NOTARIUSZA W PIASECZNYE, REP. A NR 4799/2016.	
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1.2 DOKONANO ZMIANY TREŚCI ROSZCZENIA - ZGODNIE ZE ZMIANĄ PRZEDWSTĘPNEJ UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 27.04.2017R., SPORZĄDZONYM PRZEZ EWELINĘ MACKIEWICZ - NOTARIUSZA W WARSZAWIE, REP. A NR 1534/2017.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	INSTYTUT MASZYN SPOŻYWCZYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 01719707300000	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, NA WNIOSEK WIERZYCIELA AGENCJA JAMBOREE SP. Z O.O., PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE T. RADECKI, SYGN. TR KM 923/16 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 23.08.2012R., REP. A NR 13006/2012, AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 14.01.2015R., REP. A NR 364/2015, ZAOPATRZONYCH W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16.03.2016R., POSTANOWIENIA O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SR W PIASECZNYE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 06.11.2015R., SYGN. AKT I CO 2605/15.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	AGENCJA JAMBOREE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu	3		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI, SYGN. AKT TR KM 4495/16 NA WNIOSEK KOLEJNEGO WIERZYCIELA: BOŻENA ADAMCZYK, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKT NOTARIALNY Z DNIA 09-06-2016R., SYGN. AKT REP. A NR 2146/2016 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 24-10-2016R., POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNYE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 02-08-2016R., SYGN. AKT I CO 1278/16, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNYE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 24-10-2016R., SYGN. AKT I CO 1278/16.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 I PODRUBRYCIE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYCIELA: BOŻENA BARBARA ADAMCZYK (SYGN. AKT TR KM 4495/16) EGZEKUCJA PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	BOŻENA ADAMCZYK , 65112800687	
Lp. 4.	---		
Numer wpisu	4		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PIASECZNYE-T. GIERAŁA - SYGN. AKT TG KM 1269/16, NA WNIOSEK KOLEJNEGO WIERZYCIELA: LESZEK SZOPA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM SYLWESTREM GRZEBINOGA Z DNIA 14-03-2016R., SYGN. AKT REP A NR 923/2016 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14-10-2016R., POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNYE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 12-10-2016R., SYGN. AKT I CO 1810/16.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 I PODRUBRYCIE 3.4.5 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYCIELA: LESZEK SZOPA (SYGN. AKT TG KM 1269/16) EGZEKUCJA PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. GIERAŁA.	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	LESZEK SZOPA , 49090502531	
Lp. 5.	---		
Numer wpisu	6		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI, SYGN. AKT TR KM 3877/18 NA WNIOSEK WIERZYCIELA: RAJT BIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP.K., NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XVII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 08-02-2018R., SYGNATURA AKT XVII GNC 6262/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 03-04-2018R., POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE WYDZIAŁ XVII GOSPODARCZY Z DNIA 01-08-2018R., SYGNATURA AKT XVII GNC 6262/17.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 I PODRUBRYCIE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYCIELA: RAJT BIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP.K. (SYGN. AKT TR KM 3877/18) EGZEKUCJA PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	RAJT BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 0000283785	
Lp. 6.	---		
Numer wpisu	7		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI, SYGN. AKT TR GKM 20/19 NA WNIOSEK WIERZYCIELA: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "MARCÓ" SP. Z O.O., NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 26-06-2018R., SYGNATURA AKT XV GNC 2598/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 04-02-2019R.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 I PODRUBRYCIE 3.4.4 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYCIELA: RAJT BIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP.K. (SYGN. AKT TR GKM 20/19) EGZEKUCJA PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "MARCÓ" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 0000322618	
Lp. 7.	---		
Numer wpisu	8		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: WOJCIECH TRZCIŃSKI, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNYE-T. RADECKI, SYGN. AKT TR KM 1063/17 NA WNIOSEK WIERZYCIELA: MACIEJ PARTYKA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: AKT NOTARIALNY Z DNIA 03-09-2015, SYGNATURA AKT REPERTORIUM A NR 15867/2015 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 12-04-2016; POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNYE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21-01-2016, SYGNATURA AKT I CO 2/16; POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNYE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 15-03-2016, SYGNATURA AKT I CO 2/16.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WSPÓLWŁASNOŚCI WPISANY NA RZECZ WOJCIECHA TRZCIŃSKIEGO		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	MACIEJ PARTYKA	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.		---
Numer hipoteki (roszczenia)		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		325000,00 (TRZYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POZYCZKI, W TYM NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, UMOWA POZYCZKI ZAWARTA DNIA 09.06.2016R. POMIĘDZY WOJCIECHEM STANISŁAWEM TRZCIŃSKIM I ALEKSANDRA MARIĄ KISIELEWSKĄ-TRZCIŃSKĄ JAKO POZYCZKOBIORCAMI A BOŻENĄ ADAMCZYK JAKO POZYCZKODAWCĄ.
Wierzyciel hipoteczny		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	BOŻENA BARBARA ADAMCZYK, 65112800687
Lp. 2.		---
Numer hipoteki (roszczenia)		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		1500000,00 (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH BĘDĄCYCH PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	AGENCJA JAMBOREE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 013045395, 0000247166
Lp. 3.		---
Numer hipoteki (roszczenia)		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		27869,83 (DWADZIEŚCIA SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET SZESZCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 83/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NIEOPŁACONE SKŁADKI NA: 1. UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 08.2015R. 2. UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 07.2015R. DO 08.2019R., A TAKŻE ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE NA DZIEŃ 09.12.2019R.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600578

Występuje rozbieżność pomiędzy wielkością powierzchni działki w ewidencji gruntów (255 m²) i pomiędzy wielkością powierzchni działki w księdze wieczystej (359 m²).

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

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

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe 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, 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 - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z

umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

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

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA5M/00252211/5, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wpłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

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

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

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia*

umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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

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

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚĆ - KW NR WA5M/00252211/5

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA5M/00252211/5 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Ujawnione zostały wpisy dotyczące egzekucji prowadzonych uprzednio na udziale w nieruchomości należącym do Upadłej, które to utraciły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży udziału 1/2 w 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 WA5M/00252211/5, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipoteki. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, **że po sprzedaży udziału 1/2 nieruchomości przysługującego Aleksandrze Kisielewskiej – Trzcńskiej:**

1. hipoteka przymusowa na kwotę 325.000,00 zł (słownie: trzysta dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100) na rzecz Bożeny Adamczyk tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z umowy pożyczki, w tym należności głównej, umowa pożyczki zawarta dnia 9 czerwca 2016 r. pomiędzy Wojciechem Stanisławem Trzcńskim i Aleksandrą Marią Kisielewską - Trzcńską jako pożyczkobiorcami, a Bożeną Adamczyk jako pożyczkodawcą pozostanie w mocy;
2. hipoteka przymusowa na kwotę 1.500.000,00 (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100) na rzecz Agencji Jamboree sp. z o.o. tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z tytułów wykonawczych, przy czym hipoteka ta wygaśnie na udziale Upadłej, po zawarciu umowy sprzedaży udziału w nieruchomości w ramach postępowania upadłościowego notariusz złoży wniosek o ograniczenie tej hipoteki co do udziału przysługującego Wojciechowi Trzcńskiemu. Wskazać bowiem należy, iż Wojciech Trzcński i Aleksandra Kisielewska – Trzcńska mają ustanowioną rozdzielność majątkową z datą wsteczną od dnia 29 sierpnia 2016 roku na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie III Wydział Rodzinny i Nietletnich z dnia 28 listopada 2017 roku, zaś wniosek o wpisanie przedmiotowej hipoteki do księgi wieczystej został złożony dnia 3 listopada 2016 roku tj. już po ustaniu rozdzielności majątkowej. Zgodnie z art. 1013 k.p.c. postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności;
3. hipoteka przymusowa wpisana na udziale przysługującym Wojciechowi Trzcńskiemu na kwotę 27.869,83 zł (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć złotych 83/100) na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych III Oddział w Warszawie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres 08.2015 r., ubezpieczenia zdrowotne za okres od 07.2015 r. do 08.2019 r. a także odsetki za zwłokę pozostanie w mocy, bowiem hipoteka ta jest wpisana wyłącznie na udziale przysługującym mężowi Upadłej.

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.

Na podstawie art. 50¹ ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy w razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba, że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej. **Zgodnie z art. 313 ust. 6 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe w zw. z art.**

1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego hipoteka obciążająca nieruchomości nie wygasa z chwilą sprzedaży udziału w nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

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

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej udziału w nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że udział w nieruchomości należący do upadłej o numerze KW nr WA5M/00252211/5 nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca udziału w nieruchomości nabędzie niniejszy udział w nieruchomości w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Piaseczno (Uchwała 1341/XLIV/2010 z dnia 24 lutego 2010r.) obszar na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej – MN.3.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. Rodzaj określanej wartości

W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 - 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 budynkami jednorodzinnymi, położonymi w pobliżu szacowanej nieruchomości – w obrębie nr 24 miasta Piaseczno, dla których zawarto transakcje w okresie ostatnich dwóch lat. Na badanym obszarze istnieje umiarkowanie rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości. W rejestrze cen nieruchomości powiatu piaseczyńskiego odnotowano 7 transakcji spełniających powyższe kryteria. Z dalszego procesu wyceny wykluczono 2 transakcje, których przedmiotem transakcji były udziały w nieruchomości. Zestawienie wybranych 6 transakcji zostało zamieszczone poniżej. Nieruchomości, dla których zawarto transakcje nr 1 – 4, 6 położone

są na Osiedlu Zielone, w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości. Na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych stwierdzono zmiany cen na badanym rynku 6% w stosunku rocznym. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

Lp	Adres nieruchomości	Data transakcji	Pow. działki (m2)	Pow. pomieszczeń budynku (m2)	Rok budowy	Cena transakcji (zł)	Zaktualizowana cena transakcji (zł)	Zaktualizowana cena 1 m2 pow. budynku (zł)
1	ul. Zielona 17	05.12.2022	356	145,1	1993	824 000	865 749	5 967
2	ul. Zielona 17	14.07.2022	364	140,0	1993	1 026 784	1 102 937	7 878
3	ul. Zielona 17	16.03.2022	280	150,0	1995	750 000	820 375	5 469
4	ul. Zielona 17	09.03.2022	417	140,8	1992	950 000	1 040 250	7 388
5	ul. Zielona 9	25.02.2022	1261	201,2	1995	1 850 000	2 030 067	10 090
6	ul. Zielona 17	21.02.2022	250	142,4	1992	799 829	878 212	6 167

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	rodzaj zabudowy	35%	lepsz	bliźniacza
			pośrednia	segment skrajny zabudowy szeregowej
			gorsza	segment środkowy zabudowy szeregowej
3	wielkość powierzchni pomieszczeń budynku	50%	lepsz	poniżej 144 m2
			gorsza	powyżej 144 m2
5	wielkość powierzchni działki	15%	lepsz	powyżej 330 m2
			gorsza	poniżej 330 m2

W szacowaniu cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na cenę nieruchomości pominięto nieruchomość dla której zawarto transakcję nr 5 ponieważ lokalizacja, cechy oraz wartość transakcji powyższej nieruchomości znacząco odbiegają od nieruchomości przyjętych do wyceny.

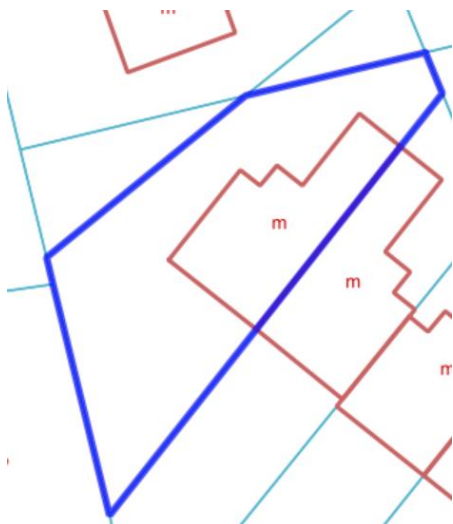
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości rynkowej nieruchomości:

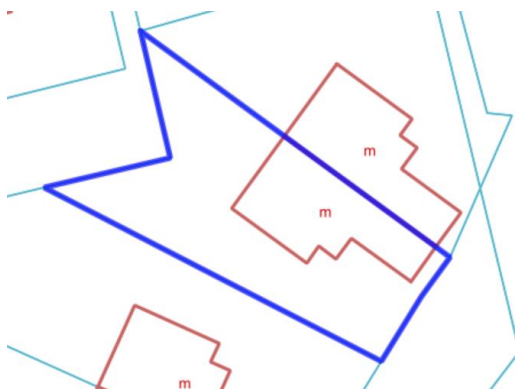
- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, porównywania parami (wartość rynkowa),
- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań wszystkie transakcje sprzedaży nieruchomości z zestawienia transakcji zamieszczonego w pkt 8 niniejszego opracowania z wyłączeniem transakcji nr 5,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

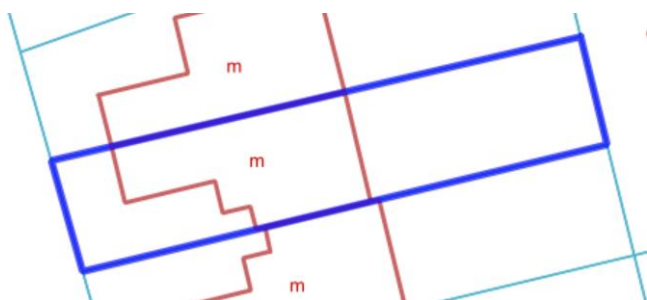
Nieruchomość A – położenie: Piaseczno ul. Zielna 17, wielkość działki: 356 m², powierzchnia pomieszczeń budynku: 145,1 m², rok budowy: 1993, zaktualizowana cena transakcyjna: 865 749 zł, cena 1 m² powierzchni pomieszczeń budynku: 5 967 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



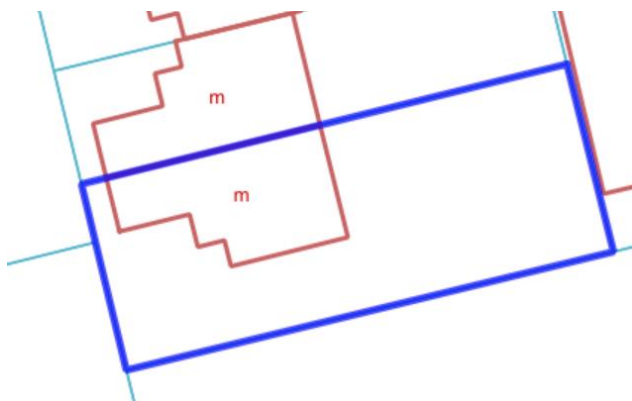
Nieruchomość B – położenie: Piaseczno ul. Zielna 17, wielkość działki: 364 m², powierzchnia pomieszczeń budynku: 140 m², rok budowy: 1993, zaktualizowana cena transakcyjna: 1 026 784 zł, cena 1 m² powierzchni pomieszczeń budynku: 7 878 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



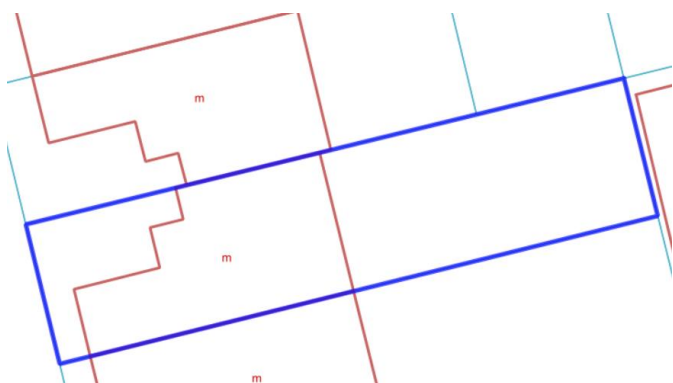
Nieruchomość C – położenie: Piaseczno ul. Zielna 17, wielkość działki: 280 m², powierzchnia pomieszczeń budynku: 150 m², rok budowy: 1995, zaktualizowana cena transakcyjna: 820 375 zł, cena 1 m² powierzchni pomieszczeń budynku: 5 469 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



Nieruchomość D – położenie: Piaseczno ul. Zielna 17, wielkość działki: 417 m², powierzchnia pomieszczeń budynku: 140,8 m², rok budowy: 1992, zaktualizowana cena transakcyjna: 1 040 250 zł, cena 1 m² powierzchni pomieszczeń budynku: 7 388 zł. Poniżej wyrys działki i budynku.



Nieruchomość E – położenie: Piaseczno ul. Zielna 17, wielkość działki: 250 m², powierzchnia pomieszczeń budynku: 142,4 m², rok budowy: 1992, zaktualizowana cena transakcyjna: 878 212 zł, cena 1 m² powierzchni pomieszczeń budynku: 6 167 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	Cechy nieruchomości D	Cechy nieruchomości E
1	rodzaj zabudowy	35	pośrednia	pośrednia	lepsza	gorsza	pośrednia	gorsza
2	wielkość powierzchni pomieszczeń budynku	50	gorsza	gorsza	lepsza	gorsza	lepsza	lepsza
3	wielkość powierzchni działki	15	gorsza	lepsza	lepsza	gorsza	lepsza	gorsza
	Razem	100						

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną 1 m²: $C_{\max} = 7\,878$ zł,
- cenę minimalną 1 m²: $C_{\min} = 5\,469$ zł,
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7\,878$ zł - $5\,469$ zł = $2\,409$ 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 cząstkowych określonych w pięciu parach porównawczych.

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy (zł)	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C	Korekty dla nieruchomości D	Korekty dla nieruchomości E
1	rok budowy budynku	35%	843	0	-422	422	0	422
2	wielkość powierzchni użytkowej budynku	50%	1 204	0	-1 204	0	-1 204	-1 204
3	wielkość powierzchni działki	15%	361	-361	-361	0	-361	0
	Razem korekty	100%	2 409	-361	-1 987	422	-1 566	-783
	Cena nieruchomości w zł/m ²			5 967	7 878	5 469	7 388	6 167
	Cena nieruchomości w zł/m ² po uwzględnieniu korekty			5 606	5 891	5 891	5 822	5 384
	Średnia arytmetyczna 1 m ² powierzchni budynku (zł/m ²):							5 719
	Wielkość powierzchni pomieszczeń szacowanego budynku (m ²)							170,58
	Wartość rynkowa nieruchomości w zł							975 518

Wartość udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości:

$$W_{RU} = 975\,518 \text{ zł} * 1/2 = \mathbf{487\,759 \text{ zł}}$$

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:

488 000 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 udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości: 488 000 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 488\,000 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{366\,000 \text{ zł}}$$

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. Wypisy z ewidencji gruntów i kartoteki budynków
Załącznik nr 2. Zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy budynku
Załącznik nr 3. Rzuty kondygnacji budynku
Załącznik nr 4. Polisa OC przedsiębiorcy