

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym,
stanowiącą działkę ewidencyjną nr 89 z obrębu nr 75
w Piasecznie, przy ul. Kwiatowej 11,
powiat piaseczyński, województwo mazowieckie



Autor operatu:



Adam Rzemienik

Warszawa, 27 października 2020 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	3
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	3
5.1. STAN OTOCZENIA	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKÓW.....	6
5.4. STAN PRAWNY.....	8
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
8. SPOSÓB WYCENY	15
8.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ	15
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	15
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	15
9.2. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	16
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	18
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
12. ZAŁĄCZNIKI.....	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana - stanowiącą działkę ewidencyjną nr 89 z obrębu nr 75, w Piasecznie, przy ul. Kwiatowej 11, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Wielkość działki: 1 350 m². Powyższa działka zabudowana jest budynkiem jednorodzinny, wolnostojącym o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz dwóch budynków niemieszkalnych o jednej kondygnacji nadziemnej.

1.2. Zakres wyceny

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny.

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Panią Jolantę Ogorzałek-Krzemińską, Syndyka masy upadłościowej Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej „Nike” w upadłości.

3.2. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).



3.3. Podstawy metodologiczne

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

3.4. Źródła danych

- 1) Księga wieczysta nr WA5M/00014207/4,
- 2) Zaświadczenie Starosty Piaseczyńskiego o nr działki ewidencyjnej z dn. 23.10.2020 r.,
- 3) Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dn. 20.10.2020 r.,
- 4) Wizja lokalna nieruchomości z dn. 24.10.2020 r.,
- 5) Starostwo powiatowe w Piasecznie – system informacji przestrzennej,
- 6) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 7) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	27.10.2020 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24.10.2020 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	24.10.2020 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	24.10.2020 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan otoczenia

Nieruchomość położona jest w Piasecznie, przy ul. Kwiatowej 11, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. W otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej oraz grunty niezabudowane.

Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Piaseczna



Bliższa lokalizacja szacowanej nieruchomości



5.2. Stan zagospodarowania

Szacowana działka nr 89 o powierzchni 1350 m². Teren działki jest płaski. Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej. Nieruchomość porośnięta jest pojedynczymi drzewami świerku. Na terenie działki znajduje się basen o wymiarach

około 14 * 5 metrów. Działka ogrodzona jest murowanym płotem przykryta ceramiczną dachówką.

Zarys działki nr 89 oraz budynków - mapa ewidencyjna



Do szacowanej nieruchomości prowadzi droga, która obecnie jest utwardzana i planowane jest położenie na niej nawierzchni asfaltowej.

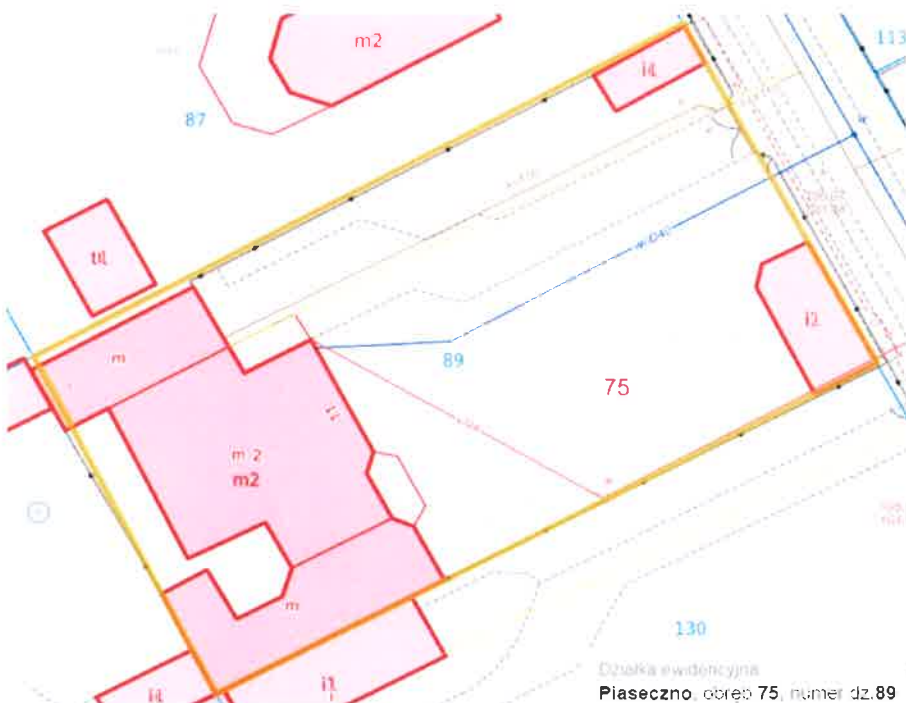




5.3. Stan techniczno-użytkowy budynków

Na działce nr 89 położone są trzy budynki: mieszkalny budynek jednorodzinny o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz dwa budynki niemieszkalne-pomocnicze o jednej kondygnacji nadziemnej. Zgodnie z kartoteką budynków poszczególne posiadają odpowiednio 346, 44 i 20 m² powierzchni zabudowy i powstały w 1988 i 1990 roku.

Budynki zostały wykonane w technologii murowanej. Zgodnie z mapą zasadniczą do budynku mieszkalnego są doprowadzone instalacje: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i kanalizacyjna.



Z uwagi na brak możliwości wstępu na teren szacowanej nieruchomości nie była możliwa przeprowadzenie pełnych oględzin nieruchomości i położonych na niej budynków.

Z powodu braku dostępu do budynków przyjęto założenie, że ich standard jest przeciętny.

Z uwagi na brak dokumentów potwierdzających powierzchnię wielkość wewnątrz pomieszczeń budynków oraz brak możliwości sporządzenia ich pomiarów podczas oględzin powyższa wielkość została oszacowana przez autora operatu na podstawie wypisu z kartoteki budynków, oględzin zewnątrz budynków oraz widoku budynków ze zdjęć satelitarnych dostępnych w systemie informacji przestrzennej starostwa powiatowego w Piasecznie. Wielkość pomieszczeń wewnątrz budynków została oszacowana na podstawie relacji powierzchni zabudowy budynków jednorodzinnych oraz ich powierzchni wewnątrz budynków dostępnych w biuletynie obiektów kubaturowych cennika Sekocenbud. Poniżej zamieszczono zestawienie oszacowanych powierzchni budynków.

Rodzaj powierzchni budynku	powierzchnia zabudowy (m ²)	współczynnik korygujący (pp/pz)	powierzchnia pomieszczeń
parter budynku mieszkalnego	346	0,746	258,12
poddasze budynku mieszkalnego	170	0,541	91,97
budynek niemieszkalny 1	44	0,746	32,82
budynek niemieszkalny 2	20	0,746	14,92

Oszacowana wielkość powierzchni pomieszczeń budynku mieszkalnego wynosi 350,09 m²





5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA5M/00014207/4 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 24.10.2020 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	101		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	PIASECZNO ZALESIE DOLNE
Ulica	KWIAŁOWA 13		
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA		
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	"MIASTO OGRÓD ZALESIE"	
Obszar całej nieruchomości		0,1350 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	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, KRS)	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA "NIKE", WARSZAWA, 0000039409		
Stan przejściowy	W UPADŁOŚCI		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	5	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WYSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, NA WNIOSK WIERZCIELA: SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWEJ "NIKE" Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PIASECZNYM, SYGN. AKT KM 124/14, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE XXIV WYDZIAŁU CYWILNEGO Z DNIA 2013-10-24, SYGN. AKT XXIV NC 228/13 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 2014-01-20 ORAZ POSTANOWIENIA O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE XXIV WYDZIAŁU CYWILNEGO Z DNIA 2014-01-20, SYGN. AKT XXIV NC 228/13	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA "NIKE", WARSZAWA
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	6	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ, ŻE DO NINIEJSZEJ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZCIEL: NETIA S.A. I PROWADZI EGZEKUCJĘ POD SYGN. AKT KM 1782/14, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁU CYWILNEGO Z DNIA 2014-04-01, SYGN. AKT VI NC-E 203002/11 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 2011-06-28 ORAZ POSTANOWIENIA O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁU CYWILNEGO Z DNIA 2011-06-28, SYGN. AKT VI NC-E 203002/11	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	NETIA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	2000000,00 (DWA MİLIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KWOTA POZYCZKI, ODSETKI, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI LUBOCZNE WYTIKAJĄCE Z UMOWY, UMOWA POZYCZKI NR 9/22/2013 Z DNIA 2013-01-16
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA NIKE, WARSZAWA, 01293587900000

Dla szacowanej nieruchomości występuje rozbieżność dotycząca nr ewidencyjnego działki pomiędzy zapisami w księdze wieczystej i ewidencją gruntów. W księdze wieczystej występuje nr działki i budynku - 101, natomiast w ewidencji gruntów nr działki to 89. Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Starostę Piaseczyńskiego, stanowiący Załącznik nr 4 do niniejszego operatu, dawna działka nr 101 o pow. 0,1350 ha ujawniona w księdze wieczystej nr WA5M/00014207/4, odpowiada aktualnej działce nr 89 o pow. 0,1350 ha z obrębem nr 75 m. Piaseczno.

Niewielki północno-wschodni fragment budynku mieszkalnego przekracza granice szacowanej nieruchomości i znajduje się na działce nr 88. Stan prawny gruntu pod powyższym fragmentem gruntu wymaga uregulowania.

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 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/00014207/4, **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 ciężać na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

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

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

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*
- 5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*
- 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR WA5M/00014207/4

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA5M/00014207/4 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika. 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 WA5M/00014207/4, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. hipoteka umowna na kwotę 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) na zabezpieczenie kwoty pożyczki, odsetki, prowizje oraz inne koszty i należności uboczne wynikające z umowy - umowa pożyczki nr 9/22/2013 z dnia 2013-01-16; uprawniony wierzyciel: Spółdzielnia Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa NIKE w Warszawie.

Przedmiotowy wpis hipoteki należy ocenić jako historyczny. Zabezpieczał on wiarygodność przysługującą aktualnemu właścicielowi nieruchomości. Na skutek przejścia nieruchomości na własność przez wierzyciela w toku egzekucji komorniczej, istnienie przedmiotowego wpisu utraciło uzasadnienie.

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

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

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

Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

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

wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WA5M/00014207/4, 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, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr 944/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Piaseczno z dn. z dnia 15 maja 2013 r. Zgodnie z zapisami powyższego planu szacowana nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 8MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodziennymi, położonymi w Piasecznie i dla których zawarto transakcje na rynku wtórnym. Dane o transakcjach do analizy rynku uzyskano z rejestru cen i wartości nieruchomości. Analizą objęto transakcje z okresu styczeń 2019 r. – październik 2020 r., o powierzchni działek powyżej 500 m² i wartości transakcji powyżej 500 000 zł. Na badanym obszarze istnieje umiarkowanie rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości. Powyższe kryterium spełniło 23 transakcji, dla których zbadano podobieństwo do szacowanej nieruchomości.

Podczas analizy rynku odrzucono transakcje: o lokalizacjach znacząco odległych od nieruchomości szacowanej, budynkami w zabudowie szeregowej, dla których zawarto transakcje udziałami oraz dla których było brak informacji o budynkach położonych na nieruchomości. Po dokonaniu powyższej selekcji odnotowano 11 transakcji działkami zabudowanymi budynkami jednorodziennymi, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Położenie budynku (ulica)	Data transakcji	Cena transakcji (zł)	Pow. działki (m2)	Pow. użyt. budynku (m2)	Rok budowy	Cena za 1 m2 p.u. budynku
1	Skrzetuskiego	18.01.2019	1 200 000	1514	172,70	2005	6 948
2	11 Listopada	18.10.2019	500 000	990	140,00	1937	3 571
3	Jaremy	25.10.2019	730 000	1631	164,80	1990	4 430
4	Czajewicza	18.12.2019	1 350 000	1008	190,50	2000	7 087
5	Głogowa	30.12.2019	720 000	2125	134,82	1970	5 340
6	Köpernika	09.01.2020	1 450 000	1209	196,10	2007	7 394
7	11 Listopada	10.02.2020	600 000	1492	122,00	1985	4 918
8	Derdowskiego	20.04.2020	655 000	721	260,00	1997	2 519
9	Orzeszkowej	14.08.2020	835 000	614	181,54	2013	4 600
10	Staszica	14.08.2020	840 000	1020	290,00	1975	2 897
11	Wilanowska	25.08.2020	1 300 000	1601	260,00	2001	5 000

Na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz raportów firm badających ceny na rynku nieruchomości stwierdzono brak miesięcznej zmiany cen na badanym rynku w stosunku rocznym. Przyjęto trend czasowy zmiany cen transakcyjnych równy 0 %.

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	45%	lepszy	od 2005 r.
			pośredni	1986 - 2004 r.
			gorszy	do 1985 r.
2	wielkość powierzchni użytkowej budynku	30%	lepsza	poniżej 150 m2
			pośrednia	150 – 250 m2
			gorsza	powyżej 250 m2
3	wielkość powierzchni działki	15%	lepsza	powyżej 1 270 m2
			gorsza	poniżej 1 270 m2
4	rodzaj zabudowy	15%	lepsza	budynek wolnostojący
			gorsza	zabudowa bliźniacza

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartość

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

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa o przeznaczeniu mieszkaniowym dla której znaleziono transakcje podobnymi prawami na rynku lokalnym.

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 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości:

- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej (wartość rynkowa),

- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi, o powierzchni działek powyżej 500 m² i wartości transakcji powyżej 500 000 zł i które są położone w Piasecznie,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- trend czasowy zmiany cen transakcyjnych równy 0 %.

Na podstawie zestawienia transakcji nieruchomości przedstawionych w analizie rynku określono:

- cenę średnią 1 m² powierzchni użytkowej budynku: $C_{sr} = 4\,973 \text{ zł/m}^2$
- cenę minimalną: $C_{min} = 2\,519 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{max} = 7\,394 \text{ zł/m}^2$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

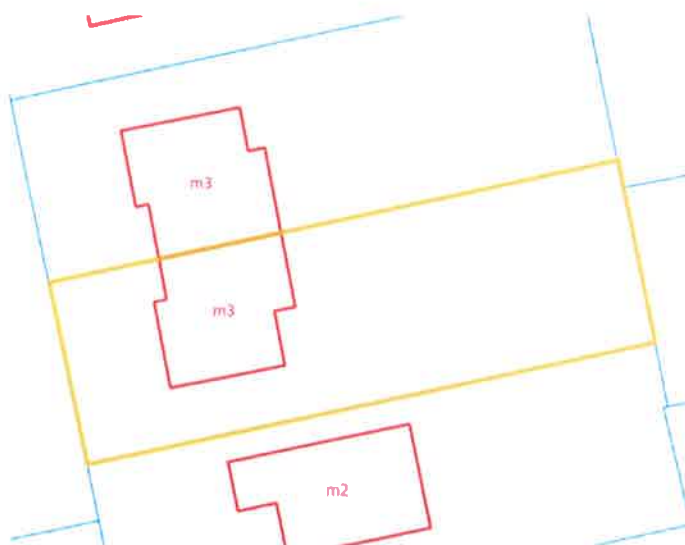
$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} = 0,507 \quad \frac{C_{max}}{C_{sr}} = 1,487$$

9.2. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej ceny 1 m² budynku mieszkalnego:

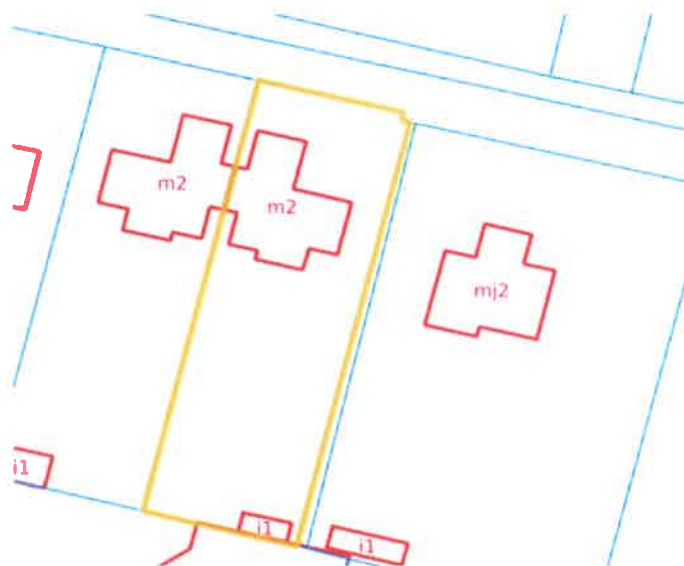
Nieruchomość o cenie minimalnej 1 m² budynku mieszkalnego:

położenie – ul. Derdowskiego, rok budowy budynku - 1997 r., wielkość powierzchni użytkowej budynku – 260 m², wielkość powierzchni działki – 721 m², rodzaj zabudowy – bliźniacza, cena transakcji (zł) – 655 000 zł, cena 1 m² budynku: 2 519 zł.



Nieruchomość o cenie maksymalnej 1 m2 budynku mieszkalnego:

położenie – ul. Kopernika, rok budowy budynku - 2007 r., wielkość powierzchni użytkowej budynku – 192,1 m2, wielkość powierzchni działki – 1209 m2, rodzaj zabudowy – wolnostojąca, cena transakcji (zł) – 1 450 000 zł, cena 1 m2 budynku: 7 394 zł.



Ocena nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} i szacowanej jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		C_{min}	C_{max}	C szacowana
1	rok budowy budynku	pośredni	lepszy	pośredni
2	wielkość powierzchni użytkowej budynku	gorsza	pośrednia	gorsza
3	wielkość powierzchni działki	gorsza	gorsza	lepsza
4	rodzaj zabudowy	gorsza	gorsza	lepsza

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

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rok budowy budynku	45	0,228	0,669	0,449
2	wielkość powierzchni użytkowej budynku	30	0,152	0,446	0,152
3	wielkość powierzchni działki	15	0,076	0,223	0,223
4	rodzaj zabudowy	10	0,051	0,149	0,149
Suma		100	0,507	1,487	0,972
Wartość rynkowa 1 m ² powierzchni nieruchomości (zł/pu):					4 835
Wielkość powierzchni budynku (m ²):					350,09
Wartość rynkowa nieruchomości (zł):					1 692 627

Z uwagi na większą powierzchnię budynku mieszkalnego (350 m²) położonego na nieruchomości szacowanej niż budynków położonych na nieruchomościach przyjętych do porównań przyjęto współczynnik korekty w wysokości 0,95 dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.

$$W_{R2} = 1\ 692\ 627\ \text{zł} * 0,95 = 1\ 607\ 996\ \text{zł}$$

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodinnym wynosi:

1 608 000 zł

Otrzymany wynik ceny 1 m² budynku mieszkalnego, położonego na szacowanej nieruchomości, mieści się w przedziale cen, który wynika z zestawienia transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych uwzględnionych do porównań. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość w przypadku jej sprzedaży.

11. 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

12. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży
- Załącznik nr 2. Wypis z ewidencji gruntów
- Załącznik nr 3. Wypis z kartoteki budynków
- Załącznik nr 4. Zaświadczenie Starosty Piaseczyńskiego
- Załącznik nr 5. Polisa OC przedsiębiorcy

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana - stanowiąca działkę ewidencyjnej nr 89 z obrębu nr 75, w Piasecznie, przy ul. Kwiatowej 11, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Wielkość działki: 1 350 m². Dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr WA5M/00014207/4.

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 w nieruchomości oszacowana w operacie: 1 608 000 zł

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 1\,608\,000 \text{ zł} * 0,75 = \mathbf{1\,206\,00 \text{ zł}}$$

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Identyfikator jednostki rejestrowej: **141804_4.0075.G25**

Jednostka rejestrowa gruntów **G25**

Obręb ewidencyjny: **75 (141804_4.0075)**

Jednostka ewidencyjna: **PIASECZNO - MIASTO**

Powiat: **piaseczyński**

Województwo: **mazowieckie**

Załącznik nr²

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	OSOBA FIZYCZNA		

Działki

L.p.	Działka o identyfikatorze: 141804_4.0075.89		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 89	Jednostka rejestrowa: G25	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: UKRYTA		teren mieszkaniowy	B	0.1350
Adres: KWIATOWA, PIASECZNO					
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -					
			Powierzchnia działki	0.1350	

Suma powierzchni działek: **0.1350 ha**

Suma powierzchni użytków: **0.1350 ha**



(Pieczęć urzędowa)

Z up. Starosty Piaseczyńskiego:

Iwona Nowicka
Inspektor Wydziału Geodezji i Katastru

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 20.10.2020r.

Wypis z kartoteki budynków

Pozycja kartoteki: **141804_4.0075.G25**Identyfikator jednostki rejestrowej gruntów: **141804_4.0075.G25**Obręb ewidencyjny: **75 (141804_4.0075)**Jednostka ewidencyjna: **PIASECZNO - MIASTO**Powiat: **piaseczyński**Województwo: **mazowieckie**Załącznik nr³

Budynek o identyfikatorze: 141804_4.0075.89.1_BUD		Status: -
Adres: KWIATOWA 11, PIASECZNO		Materiał ścian zew.: mur
Powierzchnia zabudowy: 346 m²	Rok zakończenia budowy: 1988	Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
Rodzaj wg KŚT: 110 - budynki mieszkalne	Klasa wg PKOB: -	Główna funkcja: -
1. Działki na których znajduje się budynek: 141804_4.0075.130, 141804_4.0075.88, 141804_4.0075.89		
Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczb ujawnionych lokali: 0 Liczb wyodrębnionych lokali: 0 Liczb niewyodrębnionych lokali: 0	
Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G25 , księga wieczysta:		
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Budynek o identyfikatorze: 141804_4.0075.89.2_BUD		Status: -
Adres: KWIATOWA, PIASECZNO		Materiał ścian zew.: mur
Powierzchnia zabudowy: 20 m²	Rok zakończenia budowy: 1990	Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
Rodzaj wg KŚT: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne	Klasa wg PKOB: -	Główna funkcja: -
2. Działki na których znajduje się budynek: 141804_4.0075.89		
Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczb ujawnionych lokali: 0 Liczb wyodrębnionych lokali: 0 Liczb niewyodrębnionych lokali: 0	
Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G25 , księga wieczysta:		
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Budynek o identyfikatorze: 141804_4.0075.89.3_BUD		Status: -
Adres: KWIATOWA, PIASECZNO		Materiał ścian zew.: mur
Powierzchnia zabudowy: 44 m²	Rok zakończenia budowy: 1990	Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
Rodzaj wg KŚT: 109 - pozostałe budynki niemieszkalne	Klasa wg PKOB: -	Główna funkcja: -
3. Działki na których znajduje się budynek: 141804_4.0075.89		
Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczb ujawnionych lokali: 0 Liczb wyodrębnionych lokali: 0 Liczb niewyodrębnionych lokali: 0	
Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G25 , księga wieczysta:		
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Podsumowanie powierzchni (w metrach kwadratowych)

	zabudowy	użytkowa lokali z obmiarów	użytkowa bud. z projektu bud.	użytkowa lokali wyodrębnionych	pom. przy. lokali wyodrębnionych	użytkowa lokali niewyodrębnionych	pom. przy. lokali niewyodrębnionych
	410	0	0	0	0	0	0



Z up. Starosty Piaseczyńskiego

Iwona Nowicka

Inspektor Wydziału Geodezji i Katastru

STAROSTA PIASECZYŃSKI
ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
tel. (22) 756-62-20, fax. (22) 737-11-58

Piaseczno, dnia 23.10.2020 r.

GEK.6621.2074.2020.KM



ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1, § 2 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) oraz art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 276 z późn. zm.) Starosta Piaseczyński

zaświadcza,

na podstawie pisanego rejestru gruntów z roku 1978, operatu odnowienia ewidencji gruntów przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr KEM-m.PIA-E-1/79, elektronicznej bazy danych ewidencji gruntów i budynków, że dawna działka nr 101 o pow. 0,1350 ha ujawniona w księdze wieczystej nr WA5M/00014207/4, odpowiada aktualnej działce nr 89 o pow. 0,1350 ha z obrębu 75 m. Piaseczno.



z up. Starosty Piaseczyńskiego
Dr inż. Monika Jaroszevska
Geodeta Powiatowy
(Podpisano elektronicznie)

Zaświadczenie wydano na prośbę Rzecznawczy Majątkowego Pana Adama Rzemieniuka, siedziba al. KEN 111/173, 02-797 Warszawa, celem oszacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

Naliczono opłatę w wysokości 17,00 PLN
zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006r.

Wydruk stanowi dowód tego, co zostało stwierdzone w piśmie wydanym w formie dokumentu elektronicznego, zgodnie z art. 39³ k.p.a. Został on wytworzony za pomocą systemu teleinformatycznego i podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Wydział Geodezji i Katastru
05-500 Piaseczno, ul. Czajewicza 20
tel. (22) 735-58-03; kancelaria@piaseczno.pl



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Adam Rzemieniuk wycena majątku

02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11 / 173

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008172

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

na okres: 18/12/2019 - 17/12/2020

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 220.00 PLN

Lidia Machalska
Dyrektor Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 000046330 | REGON 149437800
NIP 525-235-92-46