

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj wycenianej nieruchomości:

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 64/1 o pow. 0,1300 ha, znajdującej się we wsi Teodorowo (gmina Wielgie, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie), dla której Sąd Rejonowy w Lipnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00002870/9.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

2 598 zł

słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych.

Wartość prawa własności nieruchomości w warunkach szybkiej i wymuszonej sprzedaży wynosi:

2 338 zł

słownie: dwa tysiące trzysta trzydzieści osiem złotych.



Warszawa, 19-12-2021 r.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	5
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	6
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.4. STAN OTOCZENIA.....	7
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
7. SPOSÓB WYCENY	10
7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	10
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	10
7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	12
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO.....	14
8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_D ; W_G)	14
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ	14
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	16
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	17
ZAŁĄCZNIKI.....	17

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Rodzaj wycenianej nieruchomości: Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 64/1 o pow. 0,1300 ha, znajdującej się we wsi Teodorowo (gmina Wielgie, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie), dla której Sąd Rejonowy w Lipnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00002870/9.
Zakres wyceny	Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości <u>gruntowej niezabudowanej</u> .
Cel wyceny	Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi: 2 598 zł Wartość prawa własności nieruchomości w warunkach szybkiej i wymuszonej sprzedaży wynosi: 2 338 zł
Data sporządzenia operatu szacunkowego	19-12-2021

Autor operatu

"COBANK"
DORADZTWO GOSPODARCZE
NOWE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciepał
05-804 Pruszków, ul. Dobra 18/63
NIP 534-101-25-96 REGON 141551740
tel. 608 679 573



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewid. nr 64/1 o pow. 0,1300 ha, znajdującej się we wsi Teodorowo (gmina Wielgie, powiat lipnowski, województwo kujawsko-pomorskie), dla której Sąd Rejonowy w Lipnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WL1L/00002870/9.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

1.3. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI

Oszacowania wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym do sprawy sygn. akt XVIII GUp 124/21 Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. PODSTAWY FORMALNE

Umowa zlecenia pomiędzy Syndykiem masy upadłości C&M Commercial Investments sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a „COBANK” Doradztwo Gospodarcze, Nowe Technologie, Logistyka, Dr Jarosław Ciepał, ul. Dobra 18/63, 05-804 Pruszków.

3.2. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, p. 2109 z późn. zm.);

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe Nr 1 i Nr 3 wraz z notami interpretacyjnymi.
- Ewidencja gruntów i budynków.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie (Uchwała Nr III/26/2002 Rady Gminy Wielgie z dnia 30 grudnia 2002 r.).
- Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lipnie.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.
- Wizja lokalna.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży gruntów.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| 4.1. Data sporządzenia wyceny: | 19-12-2021 r. |
| 4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 19-12-2021 r. |
| 4.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 19-12-2021 r. |
| 4.4. Data oględzin nieruchomości: | 01-12-2021 r. |

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Rzeczoznawca majątkowy badał księgę wieczystą nieruchomości.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa.

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze WL1L/00002870/9 przez Sąd Rejonowy w Lipnie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości.

Grunt

Nieruchomość położona jest w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie lipnowskim, w gminie Wielgie, w miejscowości Teodorowo (obręb 0018) i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 64/1, 299, 300 o łącznej powierzchni 0,2500 ha.

Sposób korzystania:

- dz. nr 64/1 - nieruchomość rolna,
- dz. nr 299 - nieruchomość rolna,
- dz. nr 300 - nieruchomość rolna.

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – Własność.

Właściciele:

- C&M Commercial Investments S.A., udział 1/1.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

5.2. STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: lipnowski

Jednostka ewid.: 040809_2, Wielgie

Obręb: 0018, Teodorowo

Grunt

Lp.	Nr działki	Adres	Symbol użytku	Powierzchnia		Numer KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
1.	64/1		R, PsRV, RVI, PsV		0,1300	
2.	299		N	0,0300	0,0300	
3.	300		N	0,0900	0,0900	

Łączna powierzchnia działek: 0,2500 ha

5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość znajduje się w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie lipnowskim, w gminie Wielgie, w zachodniej części wsi Teodorowo (obręb 0018).

Nieruchomość znajduje się w odległości ok. 15 km na północny wschód od Włocławka i ok. 11 km na południowy wschód od miejscowości Lipno - siedziby powiatu oraz ok. 1,5 km na północny wschód od miejscowości Wielgie - siedziby gminy, na obszarze rolniczym z rozproszoną zabudową gospodarską. Ok. 100 m na północ od nieruchomości znajduje się zwarty obszar leśny. Bardzo słaba dostępność do placówek oświatowych, handlowych, służby zdrowia i urzędów.

Przedmiotowa nieruchomość obejmuje działkę ewid. nr 64/1 o pow. 0,1300 ha, stanowiącą lokalną drogę gruntową nieutwardzoną, umożliwiającą dojazd do gospodarstw rolnych o numerach adresowych: Teodorowo 42 i 43.

5.4. STAN OTOCZENIA

Gmina Lipno (do 1954 gmina Jastrzębie i gmina Kłokock) to gmina wiejska w Polsce w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie lipnowskim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa włocławskiego. Siedzibą gminy jest Lipno.

Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwało 11 185 osób.

Według danych z roku 2002 gmina Lipno ma obszar 209,72 km², w tym:

- użytki rolne: 67%

- użytki leśne: 23%

Gmina stanowi 20,65% powierzchni powiatu.

Na terenie gminy znajdują się 2 rezerwaty przyrody:

- Rezerwat przyrody Bór Wąkole im. prof. Klemensa Kępczyńskiego – leśny, chroni siedlisko boru z jałowcem na wydmach śródlądowych,
- Rezerwat przyrody Stary Zagaj – leśny, chroni las liściasty o cechach drzewostanów naturalnych.

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie dla terenu, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązują zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wielgie (Uchwała Nr III/26/2002 Rady Gminy Wielgie z dnia 30 grudnia 2002 r.).

Zgodnie z rysunkiem Studium, wyceniana nieruchomości znajduje się na obszarach oznaczonych jako tereny rolnicze zadrzewione.

7. SPOSÓB WYCENY

7.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym 1 wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa nieruchomości zastała określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę, że wyceniana nieruchomość będzie użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, że nie jest zajęta przez właściciela i że jest dostępna do sprzedaży, określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości przy przyjęciu optymalnego aktualnego sposobu użytkowania.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto następującą skalę ocen dla wyróżnionych cech rynkowych:

Cecha	Ocena	Opis
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Dobra	odległość do 5 km od ośrodków miejskich, przy drogach głównych
	Przeciętna	odległość od 5 km do 15 km od ośrodków miejskich, przy drogach głównych lub lokalnych

	Słaba	odległość powyżej 15 km od ośrodków miejskich, i/lub znacznie utrudniony dojazd
Sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi, dobra dostępność do placówek handlowych i służba zdrowia
	Przeciętna	tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarskimi, przeciętna lub słaba dostępność placówek handlowych i służby zdrowia
	Słaba	tereny niezabudowane, znaczne oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, utrudniony dostęp do placówek handlowych i służby zdrowia
Możliwości zagospodarowania	Dobra	działka nie posiada fizycznych cech ograniczających zagospodarowanie terenu ani istotnych ograniczeń wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zabudowy
	Przeciętna	działka posiada fizyczne cechy ograniczające w stopniu umiarkowanym zagospodarowanie terenu (np. spadek terenu, napowietrzne linie energetyczne WN) i/lub istotne ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zabudowy
	Słaba	działka posiada cechy fizyczne uniemożliwiające racjonalne zagospodarowanie terenu (np. istniejąca zabudowa, teren podmokły, znaczny spadek terenu, liczne rowy i ciek wodne itp.) i/lub istotne ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zabudowy
Powierzchnia i kształt działki	Dobra	powyżej 10.000 m ² , kształt foremny zbliżony do proporcjonalnego równoległoboku.
	Przeciętna	od 5.000 do 10.000 m ² , kształt foremny zbliżony do proporcjonalnego równoległoboku.
	Słaba	do 5.000 m ² , i/lub kształt trudny do zagospodarowania (trójkąt, wąski pasek) albo niekorzystne ukształtowanie terenu.

Wycenę gruntu niezabudowanego wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, z uwzględnieniem:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- możliwości zagospodarowania,
- powierzchni i kształtu.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej oraz zbadaniu preferencji potencjalnych klientów ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- położenie i atrakcyjności lokalizacji – 30%
- sąsiedztwo i otoczenie – 30%
- możliwości zagospodarowania – 20%
- powierzchnia i kształt – 20%

7.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny nieruchomości przeprowadzono analizę rynku cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolniczym, stanowiących przedmiot prawa własności, w powiecie lipnowskim, w latach 2020-2021. Informacje o dokonanych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości pozyskano w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lipnie.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych w powiecie lipnowskim nie wykazywał w badanym okresie istotniejszych zmian po stronie podaży, popytu i cen. Podaż i popyt nieruchomości były umiarkowane, ceny stabilne.

W analizowanym okresie na analizowanym terenie odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej.

Wśród wspomnianych transakcji znalazły się transakcje w jaskrawy sposób odbiegające od cen rynkowych. W wyniku oceny wiarygodności i przydatności do przeprowadzenia wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym przyjęto (po odrzuceniu cen skrajnie niskich lub wysokich) zbiór 24 transakcji gruntami niezabudowanymi (zob. tablica 7.3.1).

Tablica 7.3.1. Transakcje gruntami niezabudowanymi przyjęte do porównań

Lp.	Nr dokumentu	Data transakcji	Obręb	Nr działki	Wartość [zł]	Powierzch. [m ²]	Wartość za 1 m ² [zł]
1	AN 10912/2021	2021-11-25	7-Nowa Wieś	81/1, 81/4	120 000,00	30 215,00	3,97
2	AN 10850/2021	2021-11-22	13-Rumunki Witkowskie	317/1, 330/4	451 500,00	93 400,00	4,83
3	AN 861/2021	2021-11-18	13-Rumunki Witkowskie	74/6	5 000,00	1 047,00	4,78
4	AN 5619/2021	2021-11-04	19-Tupadły	207	5 000,00	2 500,00	2,00
5	IRCW 11618	2021-10-11	9-Orłowo	124, 126, 127	110 000,00	41 600,00	2,64
6	AN 9395/2021	2021-10-01	18-Teodorowo	13/11	7 995,00	1 866,00	4,28
7	AN 8755/2021	2021-09-10	19-Tupadły	112/4	60 000,00	22 162,00	2,71
8	AN 4196/2021	2021-08-17	5-Czerskie Rumunki	160/4	3 800,00	1 652,00	2,30
9	AN 4369/2021	2021-08-26	16-Suszewo	14/2, 16, 18	80 000,00	30 700,00	2,61
10	AN 3856/2021	2021-08-02	5-Czerskie Rumunki	275/1, 482/1	35 000,00	14 014,00	2,50
11	AN 6326/2021	2021-07-06	19-Tupadły	345, 346, 350	150 000,00	31 500,00	4,76
12	AN 3667/2021	2021-07-16	8-Oleszno	247/2	150 000,00	30 200,00	4,97
13	AN 2957/2021	2021-06-15	4-Czarne	85/3, 85/5	105 000,00	34 950,00	3,00
14	AN 2317/2021	2021-05-14	13-Rumunki Witkowskie	185/1	61 000,00	13 000,00	4,69
15	AN 1002/2021	2021-05-14	9-Orłowo	37/1	27 000,00	8 400,00	3,21
16	AN 2153/2021	2021-05-06	19-Tupadły	66	10 000,00	3 400,00	2,94
17	AN 3348/2021	2021-04-19	21-Witkowo	6/5	18 000,00	7 482,00	2,41
18	AN 1954/2021	2021-04-27	21-Witkowo	6/6	118 300,00	34 301,00	3,45
19	AN 1883/2021	2021-04-22	3-Bętlewo	128/3	130 000,00	39 525,00	3,29
20	AN 3245/2021	2021-04-13	2-Będzin	132/6	85 500,00	28 500,00	3,00
21	AN 1526/2021	2021-04-08	8-Oleszno	47	20 000,00	4 900,00	4,08
22	AN 2195/2021	2021-03-31	7-Nowa Wieś	107	12 600,00	4 200,00	3,00
23	AN 306/2021	2021-01-22	16-Suszewo	125/4	170 000,00	60 000,00	2,83
24	AN 696/2021	2021-01-26	1-Bałdowo	39/2, 39/5, 39/6, 83	34 600,00	8 100,00	4,27

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI GRUNTU NIEZABUDOWANEGO

8.1. OBLICZENIE ZAKRESU SUMY WSPÓLCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH (W_d ; W_g)

$$C_{\max} = 4,97 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 3,44 \text{ zł/m}^2$$

$$W_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,581$$

$$W_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1,444$$

Charakterystyka wycenianej nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Opis nieruchomości	Ocena
1.	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	Znaczna odległość od ośrodków miejskich. Mało dogodne skomunikowanie.	słaba
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Tereny rolnicze z rozproszoną zabudową gospodarską. Bardzo słaba dostępność do placówek oświatowych, handlowych, służby zdrowia i urzędów.	słaba
3.	Możliwości zagospodarowania	Lokalna droga gruntowa, brak możliwości innego wykorzystania.	słaba
4	Powierzchnia i kształt	Powierzchnia 1 300 m ² . Długi, wąski pas.	słaba

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ

Poniżej przedstawiono ustalenie sumy współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współcz.		Obliczenie współcz.
		W_d	W_g	
Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30%	0,174	0,433	0,174
Sąsiedztwo i otoczenie	30%	0,174	0,433	0,174
Możliwości inwestycyjne	20%	0,116	0,289	0,116
Powierzchnia i kształt	20%	0,116	0,289	0,116
Razem	100%	0,581	1,444	0,581

Wartość wycenianej nieruchomości określono według formuły:

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

gdzie:

P – powierzchnia,

Csr – cena średnia,

Ui – wartość współczynników korygujących odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości niezabudowanej wynosi:

$$W_{RN} = 3,44 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,581 \cdot 1\,300 \text{ m}^2 = 2\,598,23 \text{ zł}$$

Wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości niezabudowanej wynosi:

2 598 zł

słownie: dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych.

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

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

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

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

Dla określenia wartości likwidacyjnej przedmiotowego udziału w nieruchomości uwzględniając wszelkie kryteria rynkowe mogące mieć wpływ na jego zbycie w istniejącej formie przyjęto wartość wyżej określonego współczynnika w wysokości 90% wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym. Przyjęcie dolnej granicy współczynnika wynika z tego, iż nieruchomość wymaga poniesienia znaczących nakładów związanych z remontami obiektów kubaturowych oraz rewitalizacją gruntu.

Wartość likwidacyjna prawa własności nieruchomości wynosi:

$$W_{\text{Likw}} = 2\,598 \text{ zł} \cdot 0,90 = 2\,338,20 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

2 338 zł

słownie: dwa tysiące trzysta trzydzieści osiem złotych.

"COBANK"
PORADZTWO GOSPODARCZE
WNE TECHNOLOGIE, LOGISTYKA
dr Jarosław Ciępa
15-304 Pruszków, ul. Dobra 18/63
507 101-25-96 REGON 011551740
679 493



10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści publikacji.
3. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
4. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
5. Autorzy operatu przyjmują odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmują odpowiedzialności wobec osób trzecich.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły informacje i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego; zakłada się, że autorom operatu zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Operat nie stanowi analizy technicznej, stan techniczny zbadano jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.

ZALĄCZNIKI

- 1) Polisa ubezpieczeniowa.
- 2) Odpis księgi wieczystej.
- 3) Wypis z rejestru gruntów.
- 4) Położenie nieruchomości na mapach.
- 5) Dokumentacja fotograficzna.
- 6) Analiza obciążeń.

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

Załącznik 1

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

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

05-804 Pruszków, Dobra 18 / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010193

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

na okres: 28/01/2021 - 27/01/2022

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

Załącznik 2



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA !

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

Numer księgi wieczyste	WL1L/00002870/9
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH LIPNO
Data zapisania księgi wieczyste	2010-08-23
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	WIELGIE, TEODOROWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	C&M COMMERCIAL INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA

Przeoglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZIPELNEJ TREŚCI KW](#)

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

[WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	7	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	64/1		1, 2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELGIE, TEODOROWO		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ROLNA			
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	299		1, 2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELGIE, TEODOROWO		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ROLNA			
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	300		1, 2	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 WIELGIE, TEODOROWO		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ROLNA			

Obszar całej nieruchomości	0,2500 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	------------------	-------------------	------

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	7	Nr podstawy wpisu	---
--	----------	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW.//00000037/93/, 1993-01-05 00:00:00, 1993-01-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH (podstawa oznaczenia) DZ. KW.//00000037/93/, 1993-01-05 00:00:00, 1993-01-05 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	4	1 / 1	---	11
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	C&M COMMERCIAL INVESTMENTS SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14662901200000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	UMOWA SPRZEDAŻY , 8966/2013, 2013-12-05, WOJCIECH GOŁĘBIEWSKI, WŁOCŁAWEK; 158-167, WL1L/00025819/1 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./WL1L/00004629/13/001, 2013-12-09 09:00:00, 2014-01-13-12.52.46.727983, NIE, 158-167, WL1L/00025819/1 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi</i>)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji

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

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**Komentarz do migracji**

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

[Powrót](#)

Załącznik 3

Województwo : kujawsko-pomorskie

Powiat : lipnowski

Jednostka ewidencyjna : 040809_2 WIELGIE

Obręb : 0018 TEODOROWO

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : EGIB.662A.3402.2021v

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 07.12.2021

Jednostka rejestrowa : G.86

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
64/1	TEODOROWO	pastwiska trwałe	PsV	0.03	0.13
		grunty orne	RV	0.01	
		grunty orne	RVI	0.09	

Id działki: 040809_2.0018.64/1

Razem powierzchnia działek :

0.13 ha

Słownie : trzynaście ar.

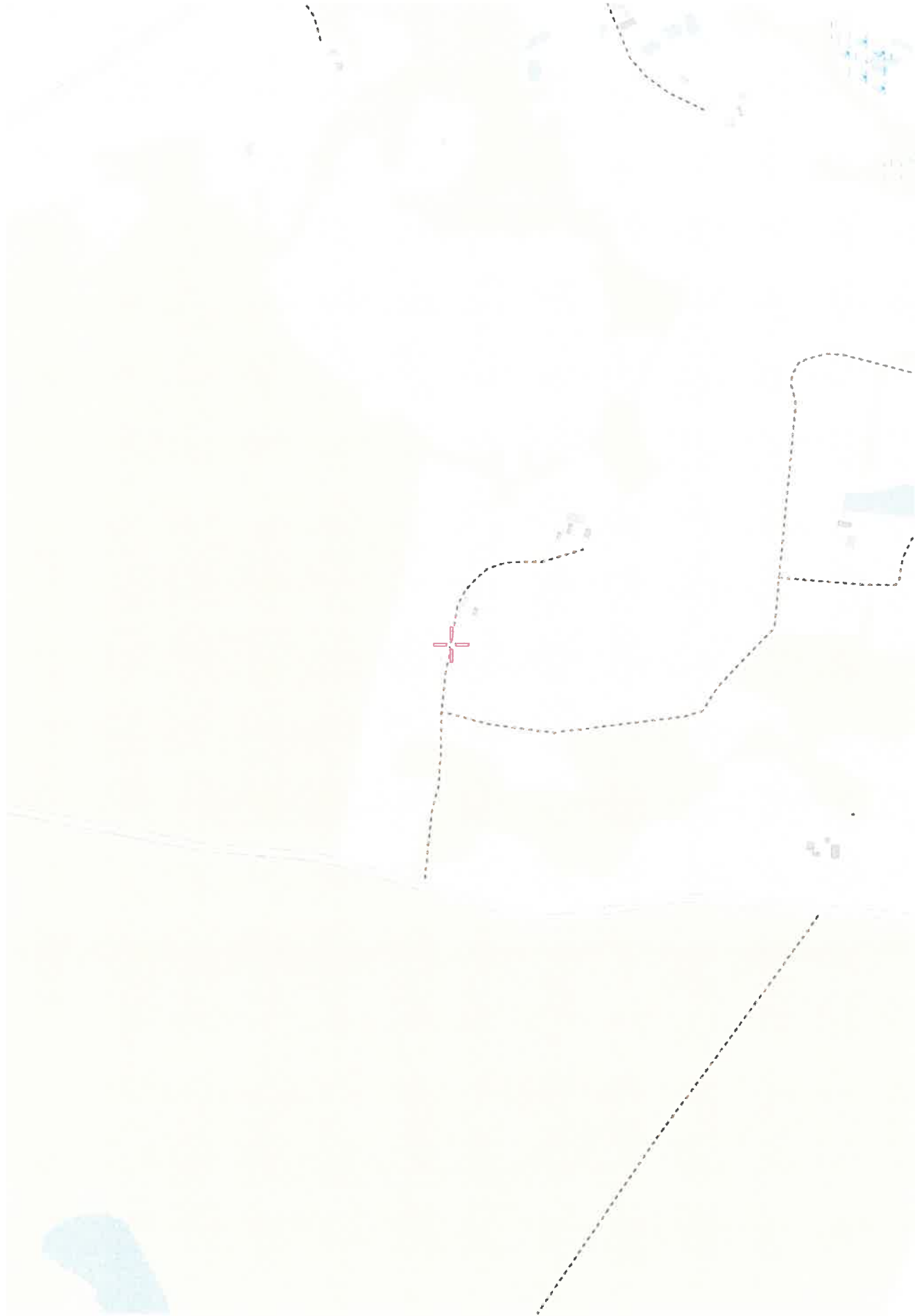
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.12.2021

Sporządził : Barbara Walewska

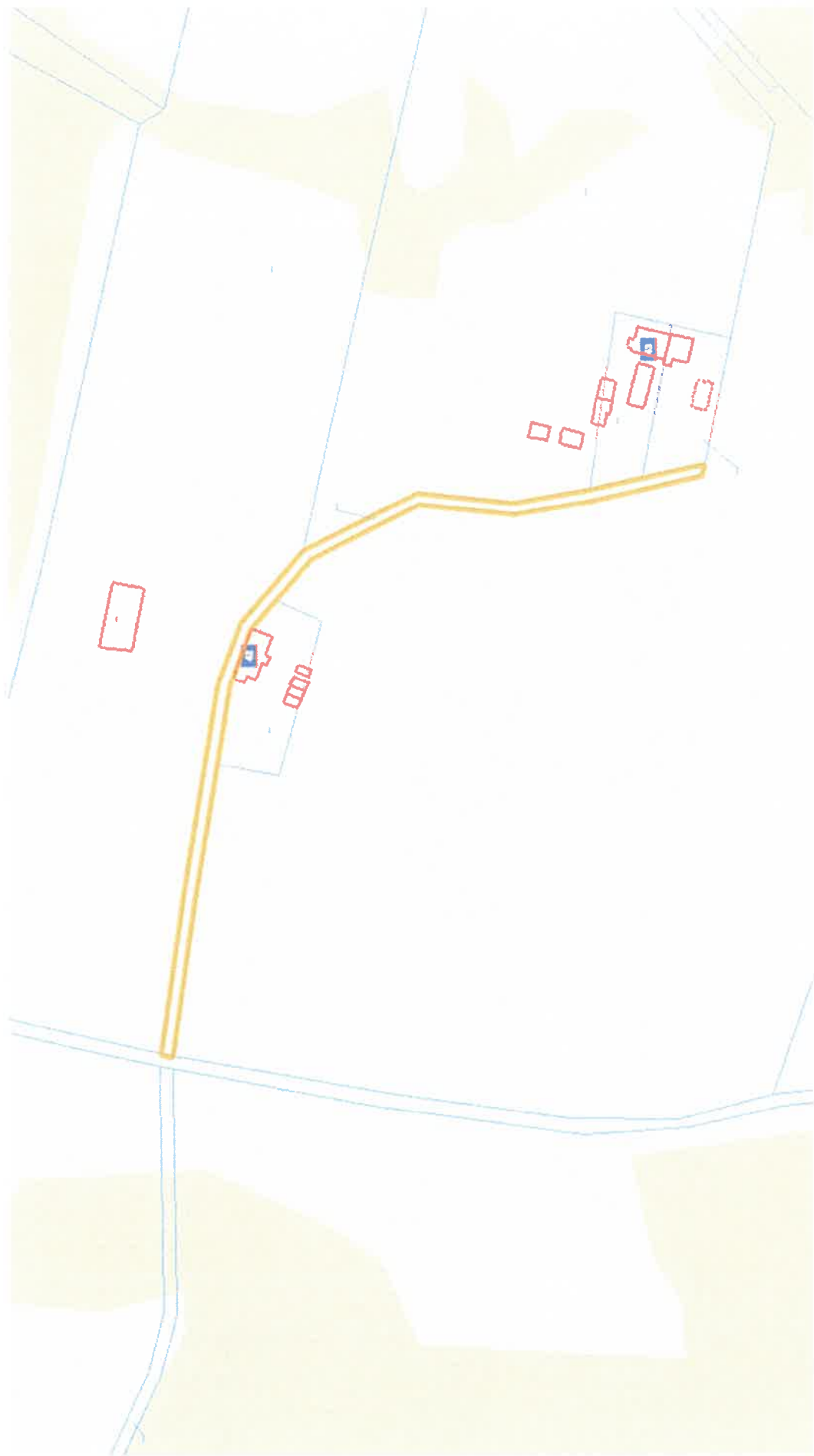
07.12.2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
Powiatu Lipnowskiego)

Załącznik 4

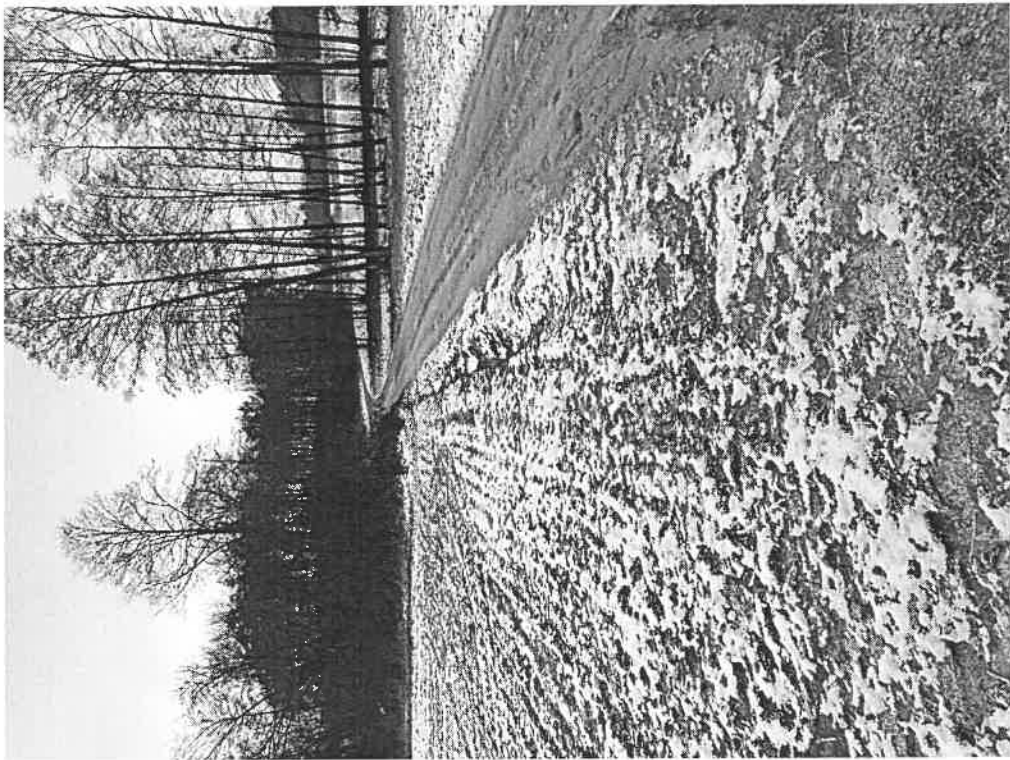
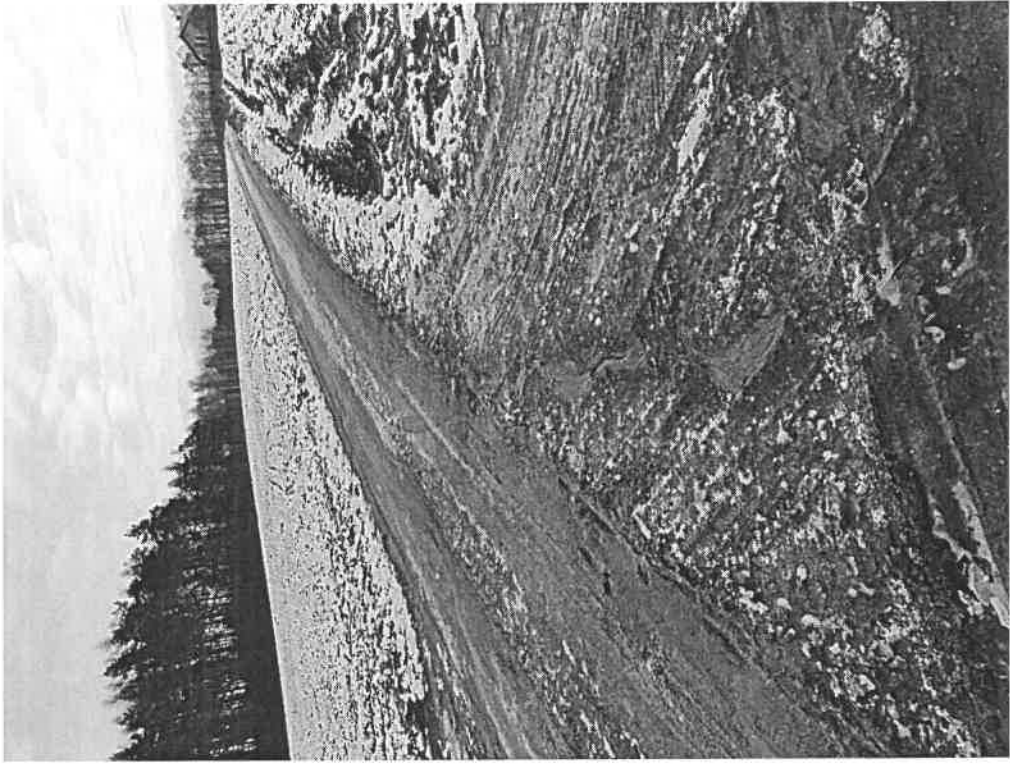


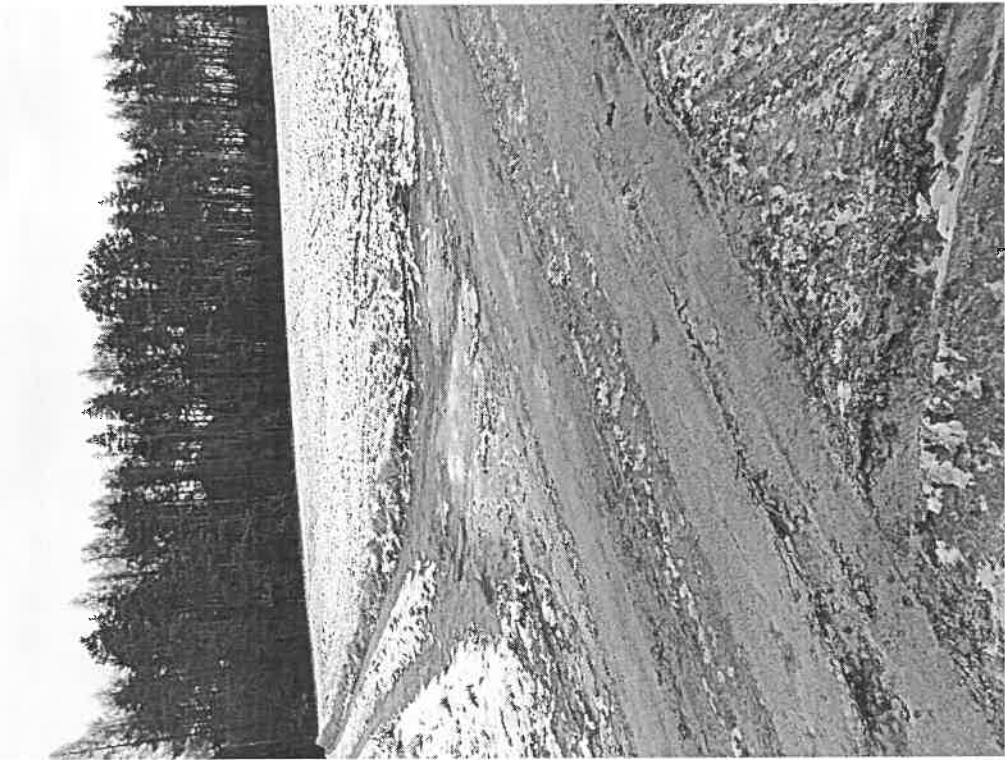


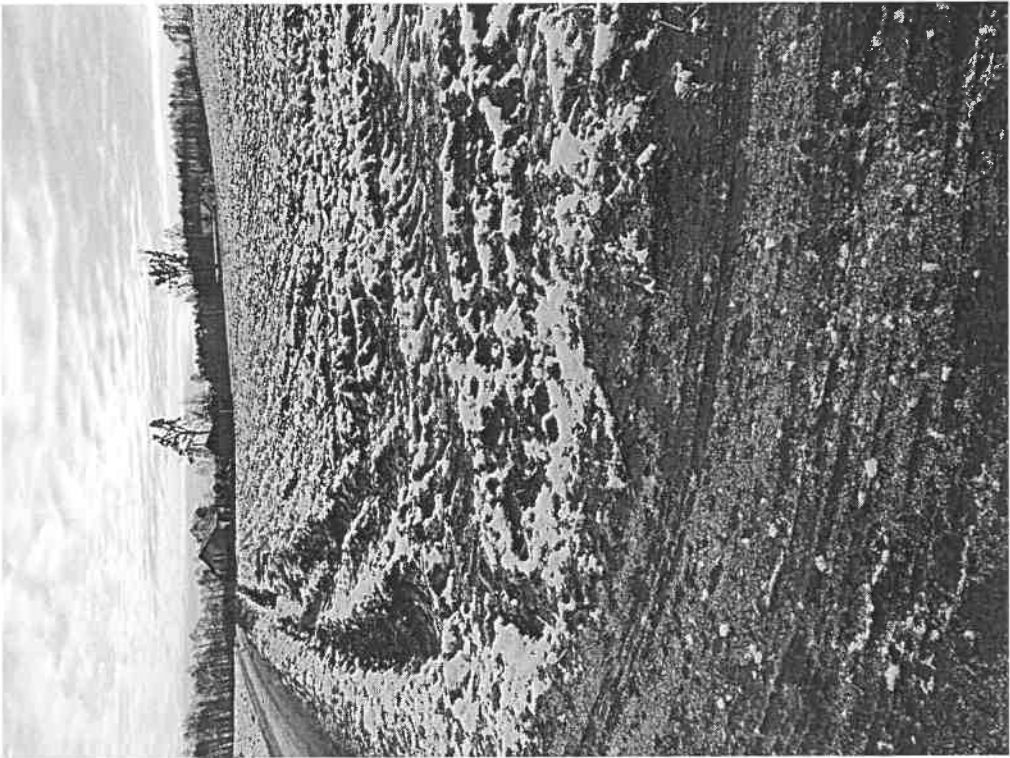




Załącznik 5







Załącznik 6

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 prawa własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Lipnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WL1L/00002870/9, **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

dożywnika 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 NIEZABUDOWANA - KW NR WL1L/00002870/9

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WL1L/00002870/9 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostana w mocy żadne obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Nie stwierdzono istnienia obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WL1L/00002870/9, nie stwierdzono obecności wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, **że po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy żadne obciążenia hipoteczne podlegające ujawnieniu w treści działu IV księgi wieczystej o nr WL1L/00002870/9.**

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 wydierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr WL1L/00002870/9 nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.