Egzemplarz nr 3

OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym, położonym na działce ewidencyjnej nr 21/3 z obrębu nr 1-09-66 w Warszawie, przy ul. Sarabandy 28E

Autor operatu:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ADAM RZEMIENIUK
02-797 WARSZAWA
AL. KEN 11 M. 173
TEL. 603-536-307
(5005)
UPRAWNIENIA NR 5560

Adam Rzemieniuk

Warszawa, 14 lutego 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 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 11

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI 17

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 17

8. SPOSÓB WYCENY 19

8.1. Rodzaj określanej wartość 19
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania 19

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 20

9.1. Założenia do wyceny 20
9.2. Charakterystyka nieruchomości wybranych do porównań 20
9.3. Ocena nieruchomości przyjętych do porównań 20
9.4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości 21
9.5. Obliczenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży 22

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM 23

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 23

12. ZAŁĄCZNIKI 24

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana - działka ewidencyjna nr 21/3 z obrębu nr 1-09-66 w Warszawie, przy ul. Sarabandy 28 E na terenie dzielnicy Ursynów. Wielkość działki: 530 m2. Powyższa działka zabudowana jest budynkiem jednorodzinnym, wolnostojącym o dwóch kondygnacjach nadziemnych, i jednej podziemnej, z garażem w bryle budynku.

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym 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-Krzemińskiej, Syndyka masy upadłości Pana Piotra Sałaty.

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) 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 WA2M/00117747/2 prowadzona dla działki nr 21/3,
2) Księga wieczysta nr WA2M/00117748/9 prowadzona dla działki nr 21/4,
3) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 29.01.2020 r.,
4) System Informacji Przestrzennej m.st. Warszawy,
5) Umowa sprzedaży, Akt notarialny Repertorium A nr 8843/2010
6) Wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 03.01.2020 r.,
7) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
8) Informacje uzyskane w internecie oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

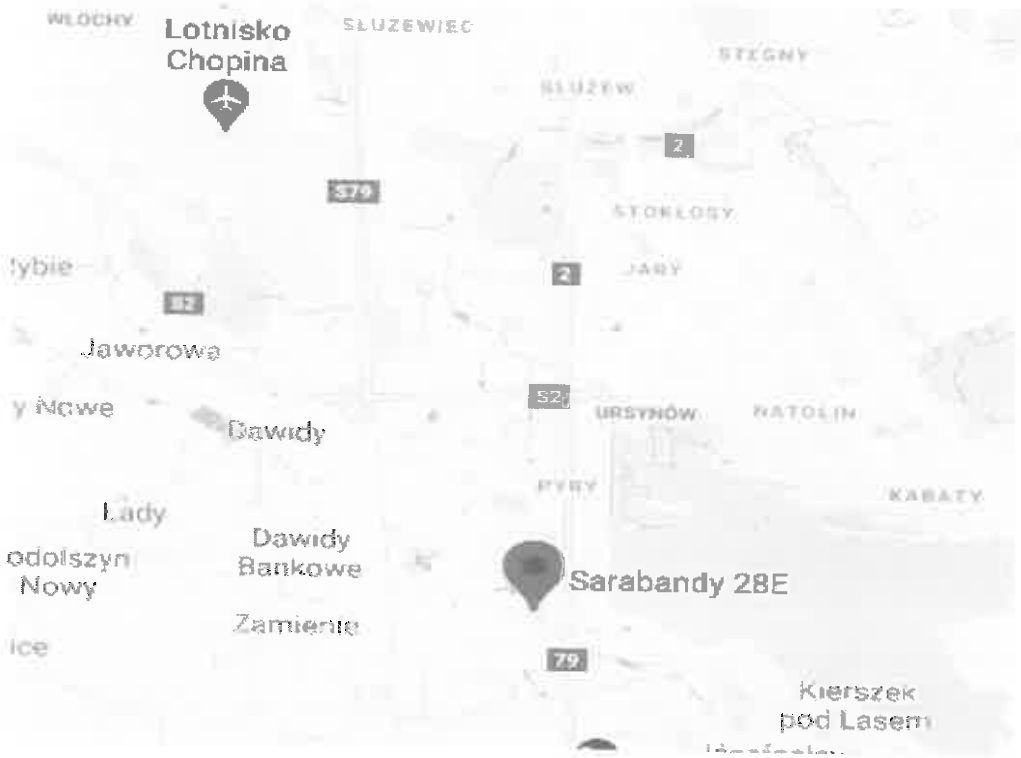
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	14.02.2020 r.,
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29.01.2020 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.01.2020 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.01.2020 r.

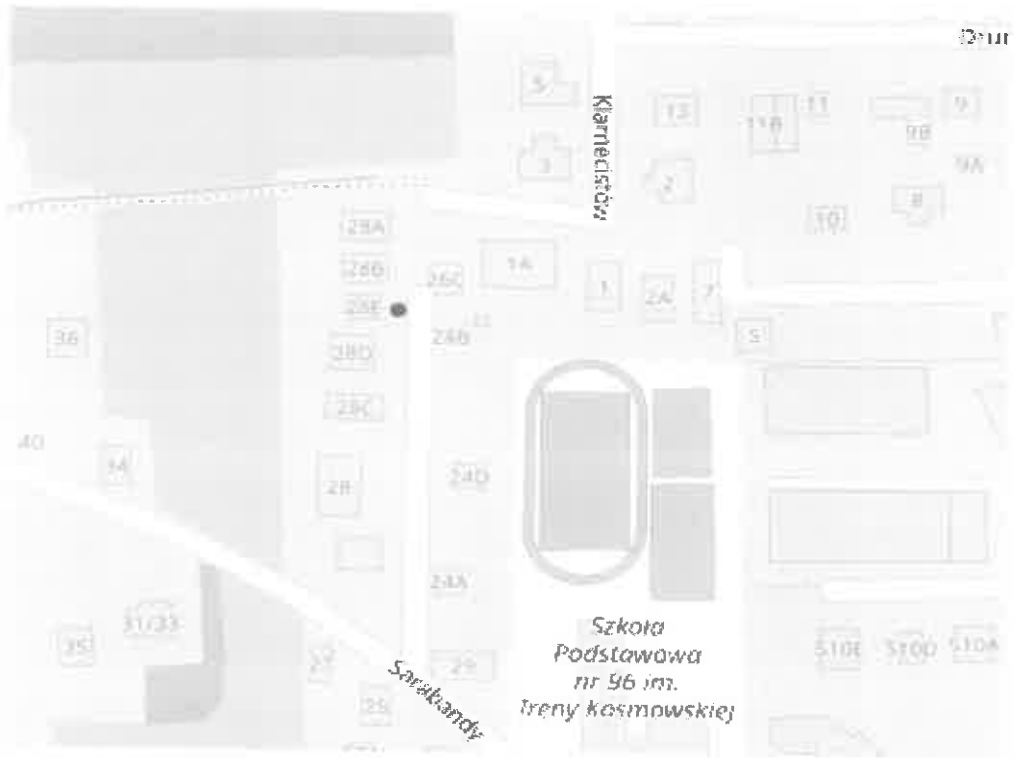
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan otoczenia

Nieruchomość położona jest w Warszawie, przy ul. Sarabandy 28 E, na terenie dzielnicy Ursynów. W otoczeniu szacowanej nieruchomości znajdują się budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, grunty niezabudowane oraz szkoła podstawowa.



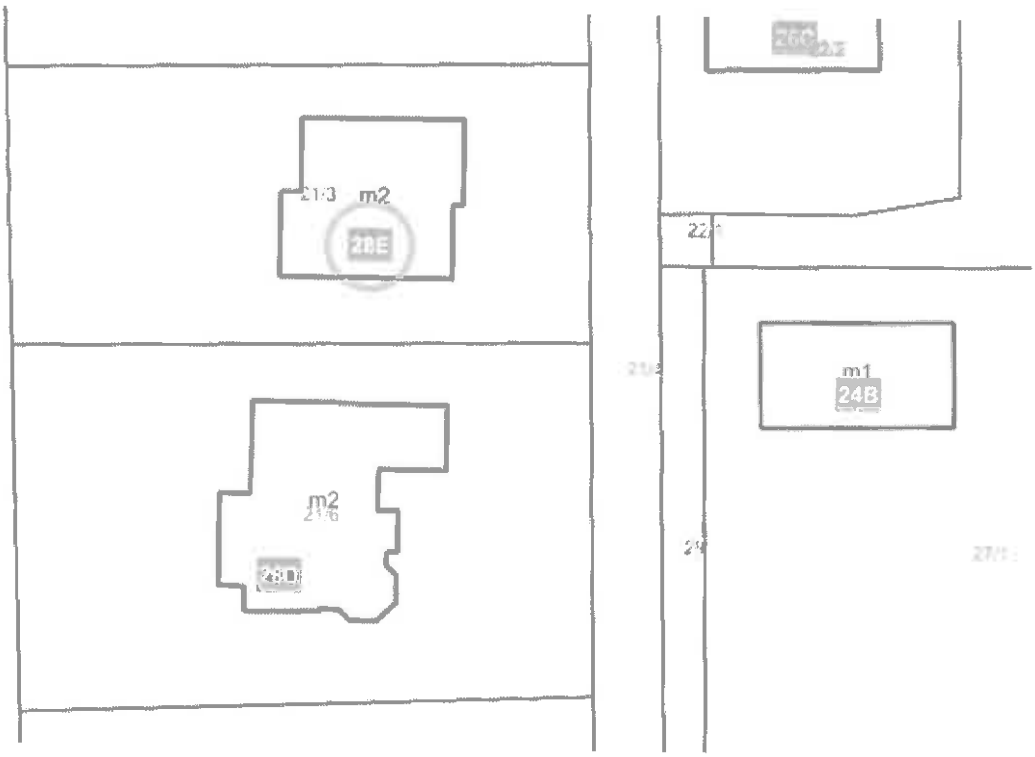
Bliższa lokalizacja szacowanej nieruchomości



5.2. Stan zagospodarowania

Szacowana działka o powierzchni 530 m2. Teren działki jest płaski. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej. Na terenie nieruchomości znajduje się zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe. Działka ogrodzona jest drewnianym płotem. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej dla przedmiotowej nieruchomości jest zapewniony się poprzez działkę ewid. nr 21/4, dla której prowadzona jest KW nr WA2M/00117748/9, w której właściciel szacowanej nieruchomości posiada 1/4 udziału.

Zarys działki 21/3 oraz budynku - mapa ewidencyjna



5.3. Stan techniczno-użytkowy budynku

Budynek jednorodzinny znajdujący się na działce nr 21/3 posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną. Budynek, zgodnie z informacją uzyskaną od małżonki właściciela nieruchomości, powstał w latach 60-tych ubiegłego wieku i został wyremontowany w 2005 r. Rok zakończenia budowy z kartoteki budynków to 2005 r.

Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Dach konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką. Elewacja zewnętrzna – tynk cienkowarstwowy, mineralny. Podłogi w pomieszczeniach: parter - płytki gresowe, piętro – parkiet, z wyjątkiem łazienki. Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne malowane farbą emulsyjną, w łazience – glazura. Zużyta stolarka okienna oraz drzwiowa - plastikowa. W salonie znajduje się kominek, który nie jest użytkowany z powodu zepsutego mechanizmu do podnoszenia szyby. Ekspozycja budynku – północ, południe, wschód, zachód. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną, energetyczną, gazową.

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

piwnica

1) pomieszczenie1 - 10,58 m2
2) pomieszczenie2 - 11,26 m2
3) garaż - 20,73 m2
4) korytarz - 11,40 m2
5) kotłownia - 2,90 m2
6) sauna - 1,88 m2
7) schody - 3,83 m2

parter
1) salon - 31,47 m2
2) kuchnia - 11,11 m2
3) łazienka - 2,62 m2
4) hall - 4,47 m2
5) schody - 3,83 m2
6) przedsionek - 2,16 m2

piętro
pokój1 - 7,10 m2
pokój2 - 11,27 m2
pokój3 - 6,84 m2
łazienka -3,62 m2
przedpokój -2,09 m2

powierzchnia budynku o wysokości poniżej 1,9 m:
piętro
pokój1 - 2,87 m2
pokój2 - 5,05 m2
pokój3 - 3,72 m2
łazienka - 2,83 m2

Powierzchnia budynku łącznie z piwnicą (o wysokości powyżej 1,9m) : 149,16 m2

Powierzchnia pomieszczeń budynku o wysokości poniżej 1,9 m wynosi 14,47 m2. Ponadto nad piętrem znajduje się antresola o wysokości poniżej 1,9 m.

Powyżej podane wielkości pomieszczeń mają charakter poglądowy i nie stanowi dokumentacji architektonicznej lub budowlanej.

Standard budynku określa się jako przeciętny.

5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA2M/00117747/2 prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 29.01.2020 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości		1		
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				
Numer działki		21/3		
Identyfikator działki		146513_8.0966.21/3		
Obręb ewidencyjny (numer)		2-09-66		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, ulica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Ulica		SARABANDY 28E		
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00099509 / , 0,0530 HA		
Obszar całej nieruchomości		0,0530 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	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		PIOTR MAREK SAŁATA, 83051212092		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 8843/2010, 2010-11-09, MAŁGORZATA NOWOSIELSKA, WARSZAWA; 11-17 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00017993/10/002, 2010-11-10 12:00:24, 2010-12-20-11.11.28.952016, NIE, 11-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1185/17, Z WNIOSKU WIERZYCIELA IDEA BANK S.A. W WARSZAWIE PRZECIWKO PIOTROWI SAŁATA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 20-02-2017, SYGNATURA AKT VI NC-E 253564/17 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 21-04-2017 POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 21-04-2017, SYGNATURA AKT VI NC-E 253564/17 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W WARSZAWIE W SPRAWIE SYGN. AKT KM 2643/18 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 7 LISTOPADA 2016 ROKU, SYGN. AKT XXIV NC 305/16 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14 GRUDNIA 2016 ROKU DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE W SPRAWIE SYGN. AKT KM 2586/18 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2017 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1676052/17 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI POSTANOWIENIEM TEGOŻ SĄDU Z DNIA 2 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU
Rodzaj zmiany — Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 2643/18
Rodzaj zmiany — Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 2586/18
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)* — Lp. 1.	**IDEA BANK S.A. W WARSZAWIE**, WARSZAWA, 0000026052, 011063638

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, KM 1185/17, 2017-05-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE MARCIN OSICZKO; 113 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00011930/17/001, 2017-07-05 13:05:00, 2017-07-18-14.24.00.872184, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
14	**ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA**, KM 2643/18, 2018-11-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY MOKOTOWA; 133 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00030444/18/001, 2018-12-07 10:01:00, 2019-03-21-09.34.18.537945, NIE, 130-135 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
15	**ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA**, KM 2586/18, 2018-11-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY MOKOTOWA; 140 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00030446/18/001, 2018-12-07 10:09:00, 2019-03-21-09.43.29.445897, NIE, 137-138 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.				
Numer hipoteki (roszczenia)			2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta			1081600,00 (JEDEN MILION OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZEŚĆSET) ZŁ	
Odsetki *(rodzaj)*			ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*		Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI I INNE KOSZTY OD KREDYTU UDZIELONEGO UMOWĄ NR LKM-CHF-NWA45-10-000026 Z DNIA 08.11.2010 R.
Termin zapłaty			2050-10-15	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA2M / 00117748 / 9	
		Nr hipoteki	1	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	NA MOCY UMOWY PRZELEWU NA ZABEZPIECZENIE Z DNIA 02.07.2014 R. POMIĘDZY NORDEA BANK POLSKA S.A. ORAZ NORDEA BANK AB (PUBL) DZIAŁAJĄCEJ POPRZEZ ODDZIAŁ W POLSCE POD FIRMĄ NORDEA BANK AB SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE DOKONANO ZMIANY W PODRUBRYCE 4.4.4., POLA 1,2 ORAZ 3.	
		Lp. 2.	NA MOCY UMOWY PRZENIESIENIA ZWROTNEGO WIERZYTELNOŚCI Z DNIA 27.09.2016 R. POMIĘDZY PKO BP S.A. BĘDĄCĄ NASTĘPCĄ PRAWNYM NORDEA BANK POLSKI S.A. ORAZ NORDEA BANK AB (PUBL) DZIAŁAJĄCEJ POPRZEZ ODDZIAŁ W POLSCE POD FIRMĄ NORDEA BANK AB SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ WPOLSCE DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*		Lp. 1.	**POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 016298263	

Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		395785,87 (TRZYSTA DZIEWIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ 87/100) CHF	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-HIP/01138/07 Z DNIA 27-02-2007 R.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI WOBEC ZAWARCIA ANEKSU Z DNIA 08-05-2012 R. DO UMOWY KREDYTU NR DK/KR-HIP/01138/07 Z DNIA 27-02-2007 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 004184103D0000	
Lp. 3.			
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		15112,44 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY STO DWANAŚCIE 44/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY., POWSZECHNY OBOWIĄZEK UBEZPIECZEŃ WYNIKAJĄCY Z USTAWY Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 1998 R. O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH (DZ.U. Z 2016 R. POZ. 963) ORAZ DECYZJA ZUS Z DNIA 01 SIERPNIA 2017 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600578	

Uwaga: w dziale I KW prowadzonej dla szacowanej nieruchomości występuje błędny nr obrębu, co wymaga sprostowania. Poprawny nr obrębu jest zamieszczony w wypisie z ewidencji gruntów.

Obecnie budynek jest zamieszkiwany przez trzy osoby – jedną osobę dorosłą i dwójkę dzieci.

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 ciążące 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 ciążące 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, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA2M/00117747/2, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postepowania 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 postepowaniu 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 ZABUDOWANA - KW NR WA2M/00117747/2

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA2M/00117747/2 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży**

nieruchomości nie pozostaną 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 WA2M/00117747/2, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, **wygasających wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 1.081.600,00 (jeden milion osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset) zł tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek o innych kosztów od kredytu udzielonego umową nr LKM-CHF-NWA45-10-000026 z dnia 08.11.2010 r. na rzecz wierzyciela: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna;
2. hipoteka umowna na kwotę 395.785,87 (trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć 87/100) CHF, tytułem zabezpieczenia umowy kredytu nr DK/KR-HIP/01138/07 z dnia 27-02-2007 r. na rzecz wierzyciela: Getin Noble Bank Spółka Akcyjna;
3. hipoteka przymusowa na kwotę 151.12,44 (piętnaście tysięcy sto dwanaście 44/100) zł tytułem zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy., powszechny obowiązek ubezpieczeń wynikający z ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 963) oraz decyzja ZUS z dnia 01 sierpnia 2017 r. Hipoteka na rzecz wierzyciela: Zakład Ubezpieczeń Społecznych;

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 irrelewantna 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 WA2M/00117747/2, **nie są przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr LXII/1667/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 1 marca 2018r.) obszar na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, oznaczony jest symbolem M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, które zostały wybudowane do 2018 roku i są położonymi w pobliżu szacowanej nieruchomości. Na badanym obszarze istnieje umiarkowanie rozwinięty rynek w zakresie transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanej nieruchomości.

Podczas analizy rynku z okresu marzec 2017 r. – maj 2019 r., odrzucono transakcje działkami na których znajdowały się budynki w stanie deweloperskim oraz wartości skrajne i zdecydowanie odbiegające od średniej dla pozostałych transakcji. Po dokonaniu powyższej selekcji odnotowano 7 transakcji działkami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi, wybudowanymi w latach 2000 – 2007, o wartości 750 000 – 1 500 000 zł, o powierzchni budynków od 117,60 do 258,70 m2, położonych na działkach o wielkości 265 – 1725 m2. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

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 %.

Lp.	Położenie budynku (nazwa ulicy w Warszawie)	Data transakcji	Powierzchnia budynku (m2)	Wielkość działki (m2)	Cena transakcji (zł)	Cena za 1 m2
1	ul. Farbiarska	29-03-2017	124,00	514	750 000	6 048
2	ul. Puławska	19-01-2018	182,00	988	942 000	5 176
3	ul. Karczunkowska	12-03-2018	213,20	700	1 500 000	7 036
4	ul. Klubowa	13-03-2018	118,30	265	950 000	8 030
5	ul. Trombity	11-04-2018	117,60	1 725	999 200	8 497
6	ul. Nawłocka	09-01-2019	236,60	685	1 044 000	4 413
7	ul. Gajdy	27-02-2019	258,70	1 244	1 100 000	4 252
					Średnia	**6 207**

Analiza zgromadzonych transakcji oraz uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliła na określenie następujących cech i ich wag wpływających na cenę nieruchomości:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1	stan techniczny i standard wykończenia budynku	30%
2	wielkość powierzchni budynku	30%
3	wielkość działki	20%
4	rodzaj zabudowy	20%
	Σ	**100%**

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, na podstawie analizy transakcji oraz informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przyjęto skalę ocen, zamieszczoną w poniższej tabeli.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy
1	stan techniczny i standard wykończenia budynku	lepszy	budynek utrzymany w dobrym stanie
		zadowalający	stan pośredni
		gorszy	budynek do generalnego remontu
2	wielkość powierzchni budynku	lepsza	poniżej 185 m2
		gorsza	powyżej 185 m2
3	wielkość działki	lepsza	powyżej 695 m2
		gorsza	poniżej lub równa 695 m2
4	rodzaj zabudowy	lepsza	budynek wolnostojący
		pośrednia	zabudowa bliźniacza
		gorsza	zabudowa szeregowa

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 porównywania parami. 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 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości:
- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa),
- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi, które zostały wybudowane w okresie 2000 - 2007 roku i są położone w pobliżu szacowanej nieruchomości,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni budynku,
- trend czasowy zmiany cen transakcyjnych równy 0 %.

9.2. Charakterystyka nieruchomości wybranych do porównań

Adres budynku	Data transakcji	Powierzchnia budynku (m2)	Wielkość działki (m2)	Cena transakcji (zł)	Cena za 1 m2
ul. Farbiarska (A)	29-03-2017	124,00	514	750 000	6 048
ul. Puławska (B)	19-01-2018	182,00	988	942 000	5 176
ul. Karczunkowska (C)	12-03-2018	213,20	700	1 500 000	7 036

9.3. Ocena nieruchomości przyjętych do porównań

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych zamieszczono w poniższej tabeli.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
1	stan techniczny i standard wykończenia budynku	30	zadowalający	zadowalający	zadowalający	lepszy
2	wielkość powierzchni budynku	30	lepsza	lepsza	lepsza	gorsza
3	wielkość działki	20	gorsza	gorsza	lepsza	lepsza
4	rodzaj zabudowy	10	lepsza	pośrednia	lepsza	lepsza
	Razem	100				

9.4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:
- cenę maksymalną: $C_{max} = 8\ 497$ zł/m^2,
- cenę minimalną: $C_{min} = 4\ 252$ zł/m^2,
- $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 8\ 497$ zł/m^2 – 4 252 zł/m^2 = 4 245 zł/m^2.

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)	Zakres kwotowy (zł/m^2)
1	stan techniczny i standard wykończenia budynku	30	1273
2	wielkość powierzchni budynku	30	1273
3	wielkość działki	20	849
4	rodzaj zabudowy	10	849
	Σ	100	4245

Poniższa tabela przedstawia zestawienie par porównawczych nieruchomości, gdzie cechy nieruchomości wycenianej koryguje się kolejno w porównaniu do cechami każdej z wybranych nieruchomości.

Ostateczna wartość rynkowa 1 m^2 powierzchni nieruchomości obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m2)	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
1	stan techniczny i standard wykończenia budynku	30	1273	0	0	-1273
2	wielkość powierzchni budynku	30	1273	0	0	1273
3	wielkość działki	20	849	0	-849	-849
4	rodzaj zabudowy	20	849	0	849	0
	Razem	**100**	**4245**	**849**	**0**	**-849**
	Cena nieruchomości w zł/m^2			6048	5176	7036
	Cena w zł/m^2 po uwzględnieniu korekty			**6 897**	**5 176**	**6 187**

Wartość rynkowa (W_{1m}^2) 1 m^2 powierzchni nieruchomości:

$$W_{1m}^2 = (6\,897+5\,176+6\,187) / 3 = 6\,087 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości:

$$W_{RN} = 6\,087 \text{ zł/m}^2 * 149{,}16 \text{ m}^2 = 907\,906 \text{ zł}$$

9.5. Obliczenie wartości 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. Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc). Z uwagi na powyższy zapis wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wyniesie:

W_{WS} = 907 906 zł * 0,75 = **680 930 zł**

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

1. Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym wynosi:

908 000 zł

W procesie wyceny otrzymano wartość 1 m^2 powierzchni użytkowej na poziomie 6 087 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z zestawienia transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych uwzględnionych do porównań. Średnia cena otrzymana w wyniku analizy rynku za 1 m^2 nieruchomości podobnych wynosiła 6 207 zł. W związku z powyższym oszacowane wartości stanowią najbardziej prawdopodobne ceny, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jej sprzedaży.

2. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

681 000 zł

Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej wartość nieruchomości została obniżona o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z art. 965 Kodeksu postępowania cywilnego.

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. Wypis z ewidencji gruntów z dnia 03.01.2020 r.
Załącznik nr 2. Wypis z kartoteki budynków z dnia 03.01.2020 r.
Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy

Załącznik nr 1

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo **mazowieckie**
Powiat **m.st.Warszawa**
Miejscowość **Warszawa**
Jednostka ewidencyjna **146513_8, Dzielnica Ursynów**
Obręb numer: **0966**
nazwa: **1-09-66**

BG-UE-E-I.6621.6.2020.JLE

Wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści

Nr jednostki rejestrowej **G.63**

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha	Nr księgi wieczystej
	21/3	UL. SARABANDY 28E UL. SARABANDY 28E	tereny mieszkaniowe	B	0.0530	0.0530	-
Id dz: 146513_8.0966.21/3							
			R a z e m :		**0.0530**	**0.0530**	

Słownie: pięćset trzydzieści m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 03.01.2020

Sporządził(a): Jolanta Leszczyńska
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Załącznik nr 2

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **m.st.Warszawa**
Miejscowość: **Warszawa**
Jednostka ewidencyjna: **146513_8, Dzielnica Ursynów**
Obręb numer: **0966**
nazwa: **1-09-66**

BG-UE-E-I.6621.6.2020.JLE

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: **146513_8.0966.G63**

Numer ewiden-cyjny budynku _BUD	Numer AM	Działki	Adres budynku	Rodzaj budynku wg KŚT [FUZ]	Liczba kondy-gnacji nad/pod ziemią [LKN/ LKP]	Powierz-chnia zabud. w m.kw. [PEZ]	Pow. użytkowa w m.kw.		
							lokali odrębnych [PUW]	lokali innych [PUN]	pom. przynal. [PPB]
1		21/3	UL. SARABANDY 28E UL. SARABANDY 28E	budynki mieszkalne	2/1	87.00			

Identyfikator budynku: **146513_8.0966.21/3.1_BUD**
Status budynku [STS]:**1 - wybudowany**
Numer księgi wieczystej [EKW]/[NKW]: **-**
Klasa budynku wg PKOB [KOB]:
Główna funkcja budynku [FSB]:
Inne funkcje budynku [IFS]:
Rok zakończenia budowy [RBB]:**2005**
Stopień pewności ustalenia daty zakończenia budowy [PZB]:
Materiał ścian zewnętrznych [SCN]:**mur**
Powierzchnia użytkowa budynku z obmiarów [PEB]:
Powierzchnia użytkowa budynku wg projektu budowlanego [PEBP]:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali [LSL]:
Numer rejestru zabytków [RZN]:
Stan użytkowania budynku [SUB]:
Data oddania do użytkowania budynku w całości [DOP]:
Liczba mieszkań 1-izbowych [LL1]:
Liczba mieszkań 2-izbowych [LL2]:
Liczba mieszkań 3-izbowych [LL3]:
Liczba mieszkań 4-izbowych [LL4]:
Liczba mieszkań 5-izbowych [LL5]:
Liczba mieszkań 6-izbowych [LL6]:
Liczba mieszkań 7-izbowych [LL7]:
Liczba mieszkań 8-izbowych [LL8]:
Liczba mieszkań 9-izbowych [LL9]:
Liczba mieszkań 10-izbowych [LL10]:
Liczba mieszkań składających się z więcej niż 10 izb [LLW]:
Łączna liczba izb w budynku mieszkalnym [LIR]:
Zakres przebudowy [ZPB]:
Rok zakończenia przebudowy [RPB]:
Stopień pewności ustalenia daty przebudowy [PZR]:
Data rozbiórki całego budynku [DRP]:
Przyczyna rozbiórki budynku [PRB]:
Wartość budynku [WRT]:
Data wyceny [DWR]:
Budynek gotowy na szybki internet [BGI]:

Załącznik nr 3

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 29 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie 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

iExpert.pl Spółka Akcyjna