

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

dz. ew. nr 223/27 obręb Łajski, ul. Leśna 43K,
gmina Wieliszew, powiat legionowski, województwo mazowieckie

Operat sporządziła:

mgr inż. Karolina Kościuszko
Rzecznawca Majątkowy
Uprawnienia Nr 7313

Warszawa, 10 sierpień 2020





MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)

Karolina Maria Kościuszkę c. Tadusza

otrzymała uprawnienia zawodowe
w zakresie szacowania nieruchomości

Nr 7313

uzyskując tytuł

rzeczoznawcy majątkowego

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie
określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z nieruchomością



MINISTER

z up. Artur Soboń
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 29 czerwca 2018 r.



1 Okres ubezpieczenia: od 25.07.2020 r. do 24.07.2021 r.

2 Ubezpieczający: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCİUSZKO
Adres siedziby: STRADOMNO 91, 14-200 ILAWA
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił
REGON: 365568367

3 Ubezpieczony: FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCİUSZKO
Adres siedziby: STRADOMNO 91, 14-200 ILAWA
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił
REGON: 365568367

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych
Suma gwarancyjna: 2 000 PLN

5 Składka łączna: 163,58 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	163,58
Termin płatności	03.08.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
94 1240 6960 3014 0110 2135 2802
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1032554682

7 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedobrem.

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych okolicznościach zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, odesłanych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub (rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata);
2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;
b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

9 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych. Informację o niezbędności podania danych do przygotowanie oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

4. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe TVR).

6. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

7. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.

9. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alifor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgoda można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

4 w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne

DSP/P/1032554682/5923/pc:100000280370757/3E20

PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676

Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Altor Bank SA - Altor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUw PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych; Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - pisemnej – osobiste albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład listem na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia obzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wskazane osoby, która złożyła te reklamację, skargę lub zażalenie.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację, przysługują prawo wniesienia do Rzeczownika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - niewzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
- Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejsze Polisa

- Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- W umowie ubezpieczenia zawartej na studzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA KOŚCIBUSZKO

E-mail: Klient odrzówił

Telefon: Klient odrzówił

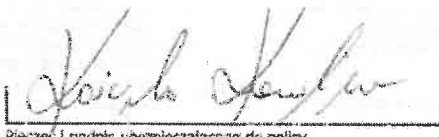
Data zawarcia umowy: 20.07.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

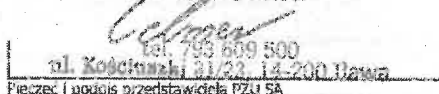
FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA KAROLINA
KOŚCIBUSZKO

Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Ubezpieczający Superpolisa

Monika Celmer


tel. 793 609 500
ul. Kościuszki 31/32, 14-200 Dawa
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (nr) 4-48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

superpolisa
z up. Agencji Konsultant Sp. z o.o.

Radostów Łaska
+48 793 609 500

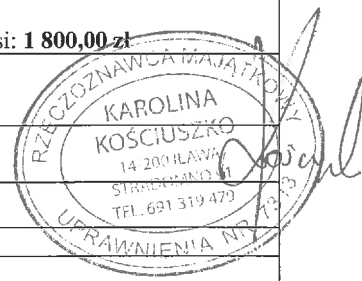
DSP/P/1032554682/5923/pc:100000280370757/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p><i>Przedmiot, Uwarunkowania oraz Zakres Wyceny</i></p>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej przy ul. Leśnej 43K położona w miejscowości Łajski, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim (dalej „Przedmiot Wyceny”).</p> <p>Grunt, wchodzący w skład Przedmiotu Wyceny, oznaczony jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 223/27 o powierzchni 563 m², w obrębie Wieliszew, miejscowości Wieliszew, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim (dalej „Grunt”). Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest Księga Wieczysta WA1L/00045971/7.</p> <p>Na Gruncie usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 128,42 m² (dalej „Budynek”). Przedmiot Wyceny posiada wbudowany garaż o powierzchni 16,90 m².</p> <p>Przedmiot Wyceny posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Leśna) poprzez udział 1/24 w dz. ew. 223/24, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA1L/00038780/9 (dalej „Droga”).</p> <p>Według informacji uzyskanej w Urzędzie Gminy Waliszew, Przedmiot Wyceny położony będzie na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Waliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN– tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej).</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.</p>
<p><i>Cel Wyceny</i></p>	<p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (udziału w wysokości 1/2 w prawie własności) oraz udziału w wysokości 1/24 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącą drogę dojazdową dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIX GUp 805/20.</p>
<p>Wartość Rynkowa Prawa Własności Przedmiotowej nieruchomości</p>	<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana (dz. ew. nr 223/247): 623 000 zł <i>słownie: sześćset dwadzieścia trzy tysiące złotych</i></p> <p>wartość rynkowa Udziału 1/2 wynosi: 311 500 zł</p> <p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana (dz. ew. nr 223/24): 48 000 zł <i>słownie: czterdzieści osiem tysięcy złotych</i></p> <p>wartość rynkowa Udziału 1/24 wynosi: 2 000 zł</p>
<p>Wartość Rynkowa Dla Wymuszonej Sprzedaży Przedmiotowej Nieruchomości Wynosi:</p>	<p>Nieruchomość gruntowa zabudowana (dz. ew. nr 223/247): 561 000 zł <i>słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych</i></p> <p>wartość rynkowa Udziału 1/2 wynosi: 280 500,00 zł</p> <p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana (dz. ew. nr 223/24): 43 000 zł <i>słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych</i></p> <p>wartość rynkowa Udziału 1/24 wynosi: 1 800,00 zł</p>
<p><i>Data, na którą Określono i Uwzględniono w Wycenie Stan Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p>04 sierpnia 2020 r.</p>
<p><i>Data, na którą Określono Wartość Przedmiotu Wyceny</i></p>	<p>10 sierpnia 2020 r.</p>
<p><i>Data Sporządzenia Operatu</i></p>	<p>10 sierpnia 2020 r.</p>
<p><i>Data Oględzin</i></p>	<p>04 sierpnia 2020 r.</p>
<p><i>Autor Operatu</i></p>	<p align="center">mgr inż. Karolina Kościuszko Rzecznik Majątkowy Uprawnienia Nr 7313</p>



Spis Treści

1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny.....	7
2. Cel Wyceny.....	7
3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego.....	7
3.1. Podstawy Formalne.....	
3.2. Podstawy Prawne.....	
3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych.....	
4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny.....	8
5. Stan Przedmiotu Wyceny.....	9
5.1. Stan Prawny.....	
5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów.....	
5.3. Uwarunkowania Planistyczne.....	
5.4. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne.....	
5.4. Stan Techniczno - Użytkowy.....	
6. Analiza Rynku.....	15
6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku.....	
7. Rodzaj Określonej Wartości, Prawa Podlegające Wycenie oraz Sposób Wyceny.....	17
7.1. Rodzaj Określonej Wartości.....	
7.2. Określenie Praw Podlegających Wycenie.....	
7.3. Podejście, Metoda i Technika Wyceny.....	
8. Określenie Wartości Przedmiotu Wyceny.....	19
8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych.....	
8.2. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
8.3. Cechy Rynkowe.....	
8.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
8.5. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
8.6. Obliczenie Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny.....	
9. Określenie Wartości Rynkowej Nieruchomości Gruntowej Niezabudowanej	23
9.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych.....	
9.2. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
9.3. Cechy Rynkowe.....	
9.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
9.5. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych.....	
9.6. Obliczenie Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny.....	
10. Oszacowanie Wartości do Wymuszonej Sprzedaży.....	27
11. Wynik Końcowy z Uzasadnieniem.....	28
12. Informacje i Analiza w Zakresie Praw i Obciążeń Wygasających.....	30
13. Klauzule i Ustalenia Końcowe.....	39
14. Wykaz Załączników.....	40

1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej przy ul. Leśnej 43K położona w miejscowości Łajski, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim (dalej „Przedmiot Wyceny”).

Grunt, wchodzący w skład Przedmiotu Wyceny, oznaczony jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 223/27 o powierzchni 563 m², w obrębie Wieliszew, miejscowości Wieliszew, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim (dalej „Grunt”). Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest Księga Wieczysta WA1L/00045971/7.

Na Gruncie usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 128,42 m² (dalej „Budynek”). Przedmiot Wyceny posiada wbudowany garaż o powierzchni 16,90 m².

Przedmiot Wyceny posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Leśna) poprzez udział 1/24 w dz. ew. 223/24, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr WA1L/00038780/9 (dalej „Droga”).

Według informacji uzyskanej w Urzędzie Gminy Waliszew, Przedmiot Wyceny położony będzie na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Waliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN– tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej).

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (udziału w wysokości 1/2 w prawie własności) oraz udziału w wysokości 1/24 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącą drogę dojazdową dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. akt XIX GUp 805/20.

3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

3.1. Podstawy Formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 22 lipca 2020r. wystawione przez Pana Marcina Krzemińskiego, syndyka masy upadłości Pana Jarosława Bachurskiego – osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej, zamieszkałej przy ul. Leśnej 43K w Łajskach (05-119).

3.2. Podstawy Prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. Z 2019r. Poz. 498, 912, 1495,1655);

-
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Z 2019r. Poz 1145, 1495, z 2020r. Poz. 875);

3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści księgi wieczystej WA1L/00045971/7 (Przedmiot Wyceny), WA1L/00038780/9 (Droga);
- Postanowienie z dn. 23.06.2020 r.;
- Wypis z kartoteki budynków z dn. 14.07.2020 r. (Przedmiot Wyceny);
- Wypis z rejestru gruntów z dn. 14.07.2020 r. (Przedmiot Wyceny);
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dn. 14.07.2020 r. (Przedmiot Wyceny);
- Wypis z rejestru gruntów z dn. 14.07.2020 r. (Droga);
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dn. 14.07.2020 r. (Droga);
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Urząd Gminy Wieliszew;
- Rejestr cen i wartości nieruchomości – Starostwo Powiatowe w Legionowie;
- Oględziny Gruntu i Budynku;
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami;

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

- Data sporządzenia wyceny: 10 sierpnia 2020 r.
- Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 10 sierpnia 2020 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 04 sierpnia 2020 r.
- Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 04 sierpnia 2020 r.

5. Stan Przedmiotu Wyceny

5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści Księgi Wieczystej WA1L/00045971/7. Przedmiotowa Księga Wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA1L/00045971/7	
Typ Księgi: nieruchomości gruntowa	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Oznaczenie – Działki Ewidencyjne	
Położenie	Województwo: mazowieckie, powiat: legionowski, gmina: Wieliszew, miejscowość: Łajski
Numer Działki	223/27
Obręb ewidencyjny	9, Łajski
Sposób Korzystania	R – grunty orne
Obszar całej nieruchomości	0,0563 ha
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Brak wpisu	
Dział II – Własność	
Właściciel	Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska: <ul style="list-style-type: none">• Jarosław Tomasz Bachurski, syn Wiesława i Grażyny, PESEL 78081607715• Dorota Bachurska, córka Józefa i Janiny, PESEL 77120206267
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
<u>Wzmianki:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Rep.C. / KOMO / 94239 / 20-2020-05-15; DZ. KW. / WA1L / 5433 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji);2. Rep.C. / KOMO / 65151 / 20-2020-04-02; DZ. KW. / WA1L / 4313 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji);3. Rep.C. / KOMO / 54124 / 20-2020-03-18; DZ. KW. / WA1L / 3794 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji). <p><u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Witolda Drobieckiego w sprawie GKM 20/19 prowadzonej z wniosku wierzyciela Krzysztofa Knop przeciwko dłużnikowi Jarosławowi Bachurskiemu ; na rzecz: Krzysztof Knop.</p>	
Dział IV – Hipoteka	
<u>Hipoteka umowna</u> w wysokości 1241600,00 zł; oznaczenie wierzytelności: kredyt (kapitał kredytu, odsetki, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne - opłaty i prowizje przewidziane w umowie kredytu); oznaczenie stosunku prawnego: umowa o kredyt hipoteczny nr KH/0799/03/2011 z dnia 04 kwietnia 2011 roku; na rzecz: Bank Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.	

Stan prawny nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącą drogę dojazdową do przedmiotowej nieruchomości, ustalono w wyniku wglądu do treści Księgi Wieczystej WA1L/00038780/9. Przedmiotowa Księga Wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA1L/00038780/9	
Typ Księgi: nieruchomość gruntowa	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Oznaczenie – Działki Ewidencyjne	
Położenie	Województwo: mazowieckie, powiat: legionowski, gmina: Wieliszew, miejscowość: Łajski
Numer Działki	223/24
Sposób Korzystania	Nieruchomość niezabudowana
Przyłączenie – numer księgi	/00013752/
Obszar całej nieruchomości	1859,00 m ²
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Brak wpisu	
Dział II – Własność	
Właściciel	Wpis współwłaścicieli, w tym: <ul style="list-style-type: none"> Jarosław Tomasz Bachurski oraz Dorota Bachurska na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (udział 1/24)
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
<p><u>Wzmianki:</u> Rep.C. / KOMO / 110062 / 20-2020-06-05; DZ. KW. / WA1L / 6451 / 20 / 1 (wykreślenie wszczęcia egzekucji); Rep.C. / KOMO / 94243 / 20 2020-05-15; DZ. KW. / WA1L / 5434 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji); Rep.C. / KOMO / 65155 / 20 2020-04-02; DZ. KW. / WA1L / 4314 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji);</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości stanowiącej działkę nr 223/24 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 m (jednego metra) oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno - pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych, znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem uprawnionego do przywrócenia nieruchomości po wykonanych pracach do jej stanu poprzedniego, stosownie do treści paragrafu 2 aktu notarialnego Rep. A nr 7522/2013 z dnia 19.08.2013 roku, sporządzonego przez Notariusza Jacka Zbigniewa Ruszkowskiego w Kancelarii Notarialnej w Legionowie, dokumentującego oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu; na rzecz: PGNIG SPV 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.</p> <p><u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z udziału 1/48 (wg. KW udział nr 12) w nieruchomości w sprawie KM 850/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Łukasza Krystek, należącej do dłużnika Przemysława Seweryna na podstawie wniosku wierzyciela; GASPOL S.A., 00-175 Warszawa, al. Jana Pawła II 80; na rzecz: GASPOL Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.</p>	
Dział IV – Hipoteka	

Hipoteka umowna łączna zwykła w wysokości 440000,00 zł; oznaczenie wierzytelności: kredyt udzielony zgodnie z umową kredytu nr EV/10/0294 z dnia 12 sierpnia 2010 roku; termin zapłaty: 2040-11-17; księga współobciążona: WA1L / 00059600 / 7; inne informacje: hipoteka umowna łączna zwykła na zabezpieczenie kapitału kredytu udzielonego Przemysławowi Seweryn i Małgorzacie Heydrych-Seweryn; numer hipoteki z RZHLZ: 7834; rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.14 dokonano zmiany z uwagi na wpisanie w dniu 03.12.2010 r. wierzytelności do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych; na rzecz: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 220000,00 zł; rodzaj odsetek: umowne zmienne; wysokość odsetek: 5,74%; udział: 12,13; oznaczenie wierzytelności: kredyt udzielony zgodnie z umową kredytu nr EV/10/0294 z dnia 12 sierpnia 2010 roku; termin zapłaty: 2040-11-17; księga współobciążona: WA1L / 00059600 / 7; nr hipoteki: 2; inne informacje: hipoteka umowna łączna kaucyjna na zabezpieczenie odsetek kapitałowych, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu udzielonego Przemysławowi Seweryn i Małgorzacie Heydrych-Seweryn; na rzecz: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

5.2. Oznaczenie w Ewidencji Gruntów

Informacja o gruncie (Dane z Wypisu z Rejestru Gruntów)

- Jednostka ewidencyjna: **140805_2 Wieliszew**
- Obręb: **0009 Łajski**
- Nr jednostki Rejestrowej: **G.887**
- Nr działki: **223/27**
- Położenie działki: **Łajski, Leśna 43K**
- Powierzchnia: **0,0563 ha – 563 m²**
- Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacji. - **B- tereny mieszkaniowe- 563 m²**

Informacja o gruncie (Dane z Wypisu z Rejestru Gruntów)

- Jednostka ewidencyjna: **140805_2 Wieliszew**
- Obręb: **0009 Łajski**
- Nr jednostki Rejestrowej: **G.761**
- Nr działki: **223/24**
- Położenie działki: **Łajski, Leśna**
- Powierzchnia: **0,1859 ha – 1859 m²**
- Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacji. - **RV- grunty orne - 1726 m², RVI- grunty orne - 133 m²**

Informacje o Budynku (Dane z Wypisu z Kartoteki Budynków):

- Jednostka ewidencyjna: **140805_2 Wieliszew**
- Obręb: **0009 Łajski**
- Pozycja kartoteki budynków: **KB.887**
- Numer ewidencyjny: **223/27;1**
- Działka: **223/27**
- Adres budynku: **Łajski, Leśna 43K**
- Rodzaj- **budynki mieszkalne**
- Liczba kondygnacji : **2/0**
- Rok zakończenia budowy: **2010**
- Powierzchnia zabudowy : **112,00 m²**

5.3. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Urzędzie Gminy Waliszew, Przedmiot Wyceny położony będzie na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Waliszew z dnia 19 października 2018r. w sprawie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN– tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej).

5.4. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

Położenie Ogólne

Powiat Legionowski, położony będzie w centralnej części Niziny Mazowieckiej. Składa się z pięciu gmin: Legionowo, Serock, Jabłonna, Wieliszew, Nieporęt. Od zachodu graniczy z Powiatem Nowodworskim, od wschodu z Wyszowskim i Wołomińskim, od północy z Pułtuskim, a od południa z Warszawą. Na powierzchni 39 319 ha mieszka ponad 100 tys. osób, z czego ponad 51 tys. ludzi w samym Legionowie.

Głównym atutem Powiatu jest znajdujący się na jego terenie Zalew Zegrzyński. Jezioro to jest przede wszystkim miejscem wypoczynku. Sprzyjają temu jego czyste wody. Dzieje się tak dzięki wybudowaniu w ostatnich latach wielu oczyszczalni nad Narwią, Bugiem i ich dopływami. Po powstaniu jeziora w 1964 r. w jego bezpośrednim otoczeniu zbudowanych zostało wiele ośrodków wypoczynkowych i domków letniskowych. Od wiosny do jesieni, w każdy weekend, przyjeżdża tu szukać odpoczynku i rozrywki tysiące osób. Co roku organizowanych jest kilkanaście imprez regatowych, w których uczestniczą najlepsi polscy żeglarze.

Znaczna część obszaru Powiatu wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na jego terenie istnieje dziesięć rezerwatów przyrody: "Wąwóz Szaniawskiego", "Zegrze", "Jabłonna", "Łęgi Czarnej Strugi", "Bukowiec Jabłonowski", "Wieliszewskie Łęgi", "Puszcza Słupecka", "Jadwisin", "Ławice Kiełpińskie" oraz "Kępy Kazuńskie".

Gospodarka na terenie Powiatu Legionowskiego charakteryzuje się obecnością małych i średnich przedsiębiorców działających głównie w sektorze usług. Funkcjonująca od 2001 roku Izba Gospodarcza jest organizacją pozarządową, reprezentującą interesy gospodarcze zrzeszonych w niej podmiotów, w zakresie ich działalności. Obecnie Izba skupia ponad 100 przedsiębiorców, którzy reprezentują niemal wszystkie branże.

Bliskość Warszawy sprawia, że większość mieszkańców Powiatu poszukuje pracy w stolicy. Tereny powiatu cieszą się jednak zainteresowaniem wśród inwestorów krajowych i zagranicznych. Swoje siedziby mają tu międzynarodowe koncerny. Istotnym atutem Powiatu jest także biegnąca przez jego teren droga krajowa z Warszawy, przez Ostrołękę i Łomżę do Augustowa i dalej na Litwę.

Położenie Szczegółowe, Otoczenie

Przedmiot Wyceny położony jest w miejscowości Łajski, w gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim.

Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum Warszawy (PKiN) wynosi ok. 27,3 km.

Grunt, wchodzący w skład Przedmiotu Wyceny, oznaczony jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 223/27 o powierzchni 563 m², w obrębie Wieliszew, miejscowości Wieliszew, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim.

Grunt jest zagospodarowany, ogrodzony, porośnięty pojedynczymi drzewami, krzewami, zielenią niską, roślinnością. Teren zadbane, równy. Kształt działki korzystny, regularny. Dojazd do nieruchomości drogą nieutwardzoną, nieulepszoną. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Leśna) poprzez udział 1/24 w dz. ew. 223/24.

Nieruchomość uzbrojona w instalację wodociągową, elektroenergetyczną, kanalizacyjną (szambo) oraz gazową.

Nieruchomość położona w przeciętnej lokalizacji ogólnej. W odległości ok. 3,2 km przebiega linia kolejowa, okolica spokojna, bez uciążliwości. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.

Na Gruncie usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 128,42 m². Przedmiot Wyceny posiada wbudowany garaż o powierzchni 16,90 m². Ogrodzenie drewniane o konstrukcji stalowej wsparty na klinkierowych słupkach oraz cokole.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe Budynku:

Technologia	Tradycyjna murowana
Ściany	Murowane
Stolarka okienna	PCV
Podłogi	Parter: wiatrołap, kuchnia, łazienka – płytki; pozostałe pomieszczenia – panel; Poddasze: łazienka – płytki ;pozostałe pomieszczenia – panel;
Ściany	Parter: łazienka – płytki; pozostałe pomieszczenia – malowane farbą emulsyjną; Poddasze: łazienka – płytki; pozostałe pomieszczenia – malowane farbą emulsyjną;
Ceramika sanitarna	Parter: wanna, umywalka, wc, bidet Poddasze: prysznic, umywalka, wc

Standard wykończenia pomieszczeń Budynku średni w relacji do rynku.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń Budynku przedstawia poniższa tabela

Kondygnacja	Rodzaj Powierzchni	Powierzchnia [m ²]
Poddasze	sypialnia	11,59
	sypialnia	11,98
	łazienka	5,10
	komunikacja	7,07
	łazienka	17,16
	sypialnia	5,43
	Suma	58,33
Parter	wiatrołap	2,47
	komunikacja	11,80
	kuchnia	9,46
	wnęka garderobiana	0,46
	pokój	10,17
	łazienka	5,17
	pokój	30,56
	garaż	16,90
	Suma	86,99
	Zestawienie Powierzchni:	
	powierzchnia użytkowa Budynku:	128,42
	garaż	16,90
	Razem:	145,32

6. Analiza Rynku

6.1. Określenie i Charakterystyka Rynku

Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków (§ 26. ust. 3. Rozporządzenia).

Nieruchomość gruntowa zabudowana

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, dla potrzeb wyceny Przedmiotu Wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- obszar rynku: gmina Wieliszew;
- okres badania rynku: wrzesień 2019 – sierpień 2020.

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości obejmującego gminę Wieliszew. Analizą w szczególności objęto nieruchomości gruntowe zbudowane budynkami mieszkalnymi. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu od września 2019 roku do sierpnia 2020 roku. Podstawą analizy były dane transakcyjne uzyskane w Starostwie Powiatowym w Legionowie.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych

zanotowanych na rynku lokalnym. Rynek nieruchomości gruntowych zbudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie, w dużych aglomeracjach oraz na ich obrzeżach, charakteryzował się stabilnością – średnie ceny zmieniały się na przestrzeni tego okresu, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym. Na badanym rynku odnotowano liczne transakcje ww. nieruchomościami stanowiącymi przedmiot prawa własności. Ceny takich nieruchomości na rynku (po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od transakcji rynkowych) kształtowały się w zakresie od 4 396 zł/m² do 5 311 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Cechami różnicującymi ceny są: stan techniczny budynku, lokalizacja szczegółowa, powierzchnia działki, otoczenie i czynniki zewnętrzne, powierzchnia użytkowa budynku.

W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

Potencjalni nabywcy poszukują nieruchomości charakteryzujących się dobrą dostępnością do środków komunikacji miejskiej, obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych. Wynika to z tego, iż większość kupujących stanowi ludność migrująca na tereny aglomeracji warszawskiej w celach zarobkowych, która ceni sobie czas dojazdu do pracy, bliskość punktów handlowo-usługowych czy urzędów, szpitali oraz innych miejsc użyteczności publicznej. Wysoko w tabeli wymagań potencjalnych kupujących jest sąsiedztwo i otoczenie kupowanej nieruchomości niezabudowanej preferowane są w ciche i spokojne miejsca charakteryzujące się nowoczesną zabudową i dobrze zagospodarowaną okolicą z dala od ruchu ulicznego w sąsiedztwie zieleni. Preferencje te wynikają z faktu, iż społeczeństwo pragnie mieszkać w miejscach spokojnych, w bliskim kontakcie z naturą, ale jednocześnie w niewielkiej odległości od miejsca pracy oraz punktów handlowo-usługowych i infrastruktury społecznej. Największym zainteresowaniem cieszą się działki o powierzchni od 700 m² do 1000 m² z pełną dostępnością sieci uzbrojenia z dogodnym dojazdem do nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, iż:

- w badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen,
- ceny kształtują się na poziomie od 4 396 zł/m² do 5 311 zł/m²,

na podstawie własnych badań oraz opinii miejscowych biur pośrednictwa nieruchomości o preferencjach potencjalnych nabywców określono cechy rynkowe nieruchomości wpływające na ich cenę.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca drogę dojazdową

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, dla potrzeb wyceny Przedmiotu Wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi;
- obszar rynku: gmina Wieliszew;
- okres badania rynku: styczeń 2020 – sierpień 2020.

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości obejmującego gminę Wieliszew. Analizą w szczególności objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod drogi stanowiące przedmiot prawa własności. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu

od stycznia 2020 roku do sierpnia 2020 roku. Podstawą analizy były dane transakcyjne uzyskane w Starostwie Powiatowym w Legionowie.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. Rynek nieruchomości gruntowych niezbudowanych przeznaczonych pod drogi w badanym okresie, w dużych aglomeracjach oraz na ich obrzeżach, charakteryzował się stabilnością – średnie ceny zmieniały się na przestrzeni tego okresu, jednakże były to wahania o znaczeniu fluktuacyjnym. Na badanym rynku odnotowano liczne transakcje ww. nieruchomościami stanowiącymi przedmiot prawa własności. Ceny takich nieruchomości na rynku wtórnym (po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od transakcji rynkowych) kształtowały się w zakresie od 17,39 zł/m² do 37,03 zł/m² powierzchni gruntu. Cechami różnicującymi ceny są: lokalizacja szczegółowa, otoczenie i czynniki zewnętrzne, kształt działki, rodzaj i jakość drogi dojazdowej.

W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, iż:

- w badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – nie istnieją również przesłanki, aby sądzić, iż w najbliższym czasie nastąpi znacząca zmiana trendu, dlatego dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen,
- ceny kształtują się na poziomie od 17,39 zł/m² do 37,03 zł/m²,

na podstawie własnych badań oraz opinii miejscowych biur pośrednictwa nieruchomości o preferencjach potencjalnych nabywców określono cechy rynkowe nieruchomości wpływające na ich cenę.

7. Rodzaj Określonej Wartości, Prawa Podlegające Wycenie oraz Sposób Wyceny

7.1. Rodzaj Określonej Wartości

Wartość Rynkowa

Z uwagi na cel wyceny oraz rodzaj nieruchomości (istnienie rynku), w Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny.

Zgodnie z art. 150 ust. 2. UoGN, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 UoGN, 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.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

7.2. Określenie Praw Podlegających Wycenie

W Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności.

7.3. Podejście, Metoda i Technika Wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Z uwagi na wystarczającą ilość transakcji na przedmiotowym rynku, wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy:

podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1. UoGN, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z art. 4. pkt 16. UoGN, przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania, oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z § 4. ust.1. Rozporządzenia, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z ust. 4., 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.

8. Określenie Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny

8.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych

Na podstawie analizy transakcji utworzono – po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od warunków rynkowych – zbiór nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny. W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen. Poniższa tabela przedstawia zbiór nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny.

L.p.	Gmina	Położenie [Obręb]	Położenie [Ulica]	Powierzchnia Użytkowa Części Mieszkalnej Budynku [m ²]	Cena Jednostkowa [zł/m ² p.u.]	Powierzchnia Działki [m ²]	Data Transakcji	Cena
1	Wieliszew	Olszewnica Stara	Wrzosowe Ogrody	99,80	5 310,62	1 258	2019-11-14	530 000
2	Wieliszew	Olszewnica Stara	Prosta	115,75	5 183,59	1 057	2019-10-18	600 000
3	Wieliszew	Wieliszew	Różana	100,04	4 948,02	756	2020-05-04	495 000
4	Wieliszew	Wieliszew	Willowa	99,20	4 838,71	720	2019-12-27	480 000
5	Wieliszew	Olszewnica Stara	Blisko Natury	99,80	4 789,58	900	2020-01-31	478 000
6	Wieliszew	Olszewnica Stara	Krajobrazowa	99,54	4 782,00	783	2019-12-12	476 000
7	Wieliszew	Olszewnica Stara	Blisko Narury	99,80	4 769,54	896	2020-01-27	476 000
8	Wieliszew	Wieliszew	Willowa	99,20	4 758,06	766	2020-01-24	472 000
9	Wieliszew	Olszewnica Stara	Brzozowe Wzgórza	99,80	4 709,42	789	2019-09-05	470 000
10	Wieliszew	Kałużyn	Podleśna	143,72	4 592,26	1 000	2019-12-10	660 000
11	Wieliszew	Kałużyn	Zielona Równina	99,80	4 509,02	831	2020-03-09	450 000
12	Wieliszew	Kałużyn		95,54	4 462,54	546	2020-03-16	426 351
13	Wieliszew	Wieliszew	Modlińska	130,80	4 396,02	1 200	2020-04-16	575 000

W zbiorze nieruchomości podobnych określono:

cena minimalna (C_{\min}): 4 396,02 zł/m²

cena maksymalna (C_{\max}): 5 310,62 zł/m²

cena średnia ($C_{\text{śr}}$): 4 773,03 zł/m²

dolna granica sumy współczynników korygujących ($C_{\min}/C_{\text{śr}}$): 0,92101

górną granicę sumy współczynników korygujących ($C_{\max}/C_{\text{śr}}$): 1,11263

8.2. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach cech:

L.p.	Cecha Rynkowa	Ocena	Opis
1	Stan techniczny budynku	Wysoka	wysoki w relacji do rynku
		Średnia	sytuacja pośrednia
		Niska	niski w relacji do rynku
2	Lokalizacja szczegółowa	Wysoka	dobre położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych
		Średnia	przeciętne położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych
		Niska	znaczne oddalenie od obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych
3	Powierzchnia działki	Wysoka	<1200 m ²
		Średnia	od 800 m ² do 1200 m ²
		Niska	>800 m ²
4	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	Wysoka	wysoka estetyka zabudowy otoczenia, w otoczeniu tereny zielone, niskie natężenie hałasu lub jego brak.
		Średnia	przeciętna estetyka zabudowy otoczenia, tereny zielone w nieznanym oddaleniu, średnie natężenie hałasu.
		Niska	niska estetyka zabudowy otoczenia, brak terenów zielonych, wysokie natężenie hałasu.
5	Powierzchnia użytkowa budynku	Wysoka	<100 m ²
		Średnia	od 100 m ² do 130 m ²
		Niska	>130m ²

8.3. Cechy Rynkowe

Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku.

Wagi cech zostały zatem ustalone na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (wyniki oraz obliczenia przedstawiono w załączniku). Ankietowani dysponują wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku lokalnego i o występujących na nim zależnościach. Posiadali również informacje o charakterze i cechach nieruchomości podobnych oraz nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy
1	Stan techniczny budynku	30%
2	Lokalizacja szczegółowa	20%
3	Powierzchnia działki	15%
4	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	15%
5	Powierzchnia użytkowa budynku	20%
Suma		100%

8.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych

L.p.	Cechy Rynkowe	Nieruchomość C_{max}	Nieruchomość C_{min}
1	Stan techniczny budynku	Wysoka	Wysoka
2	Lokalizacja szczegółowa	Średnia	Średnia
3	Powierzchnia działki	Wysoka	Średnia
4	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	Wysoka	Wysoka
5	Powierzchnia użytkowa budynku	Wysoka	Niska

8.5. Ocena Przedmiotu Wyceny w Aspekcie Cech Rynkowych

Na podstawie charakterystyki Przedmiotu Wyceny dokonano jego oceny w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Cechy Rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny
1	Stan techniczny budynku	Średnia
2	Lokalizacja szczegółowa	Średnia
3	Powierzchnia działki	Niska
4	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	Wysoka
5	Powierzchnia użytkowa budynku	Średnia

8.6. Obliczenie Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny

Poniższa tabela przedstawia cechy rynkowe, zakres współczynników korygujących, a także wartość współczynnika korygującego.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres Współczynników Korygujących		Wartość Współczynnika Korygującego
			Dolny	Górny	
1	Stan techniczny budynku	30%	0,27630	0,33379	0,30505
2	Lokalizacja szczegółowa	20%	0,18420	0,22253	0,20336
3	Powierzchnia działki	15%	0,13815	0,16689	0,13815
4	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	15%	0,13815	0,16689	0,16689
5	Powierzchnia użytkowa budynku	20%	0,18420	0,22253	0,20336
Suma		100%	0,92101	1,11263	1,01682

Jednostkowa wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest iloczynem ceny średniej (C_{sr}), obliczonej ze zbioru nieruchomości podobnych, oraz obliczonego powyżej współczynnika korygującego:

$$4\,773,03 \text{ zł/m}^2 \times 1,01682 = 4\,853,31 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest równa iloczynowi jednostkowej wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny oraz jego powierzchni użytkowej:

$$4\,853,31 \text{ zł/m}^2 \times 128,42 \text{ m}^2 = 623\,262,07 \text{ zł}$$

Przyjęto: 623 000 zł.

słownie: sześćset dwadzieścia trzy tysiące złotych

Wartość Rynkowa Udziału w Wysokości 1/2 w Prawie Własności w Przedmiotowej Nieruchomości (dz. ew. nr 223/27), wynosi:

311 500 zł

słownie: trzysta jedenaście tysięcy pięćset złotych.



9. Określenie Wartości Rynkowej Nieruchomości gruntowej Niezabudowanej (droga)

9.1. Analiza Zbioru Nieruchomości Podobnych

Na podstawie analizy transakcji utworzono – po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od warunków rynkowych – zbiór nieruchomości podobnych do Drogi. W badanym okresie nie zaobserwowano wyraźnych tendencji trendu czasowego – dla dalszej analizy założono zerowy poziom zmiany cen. Poniższa tabela przedstawia zbiór nieruchomości podobnych do Drogi.

L.p.	Gmina	Położenie [Obręb]	Cena Jednostkowa [zł/m ²]	Powierzchnia Działki [m ²]	Data Transakcji	Cena
1	Wieliszew	Krubin	37,03	4 321	2020-01-27	160 000
2	Wieliszew	Michałów Reginów	34,48	1 305	2020-04-30	45 000
3	Wieliszew	Skrzeszew	34,45	2 758	2020-04-16	95 000
4	Wieliszew	Skrzeszew	33,77	2 665	2020-03-27	90 000
5	Wieliszew	Michałów Reginów	25,07	13 822	2020-04-07	346 500
6	Wieliszew	Skrzeszew	24,26	4 946	2020-02-27	120 000
7	Wieliszew	Skrzeszew	23,23	3 702	2020-05-08	86 000
8	Wieliszew	Skrzeszew	23,23	3 702	2020-05-08	86 000
9	Wieliszew	Krubin	20,98	16 207	2020-05-18	340 000
10	Wieliszew	Michałów Reginów	19,68	13 209	2020-01-07	260 000
11	Wieliszew	Olszewnica Stara	18,12	7 173	2020-04-06	130 000
12	Wieliszew	Olszewnica Stara	17,50	8 336	2020-02-21	145 880
13	Wieliszew	Olszewnica Stara	17,39	8 339	2020-05-20	145 000

W zbiorze nieruchomości podobnych określono:

cena minimalna (C_{\min}): 17,39 zł/m²

cena maksymalna (C_{\max}): 37,03 zł/m²

cena średnia ($C_{\text{śr}}$): 25,32 zł/m²

dolna granica sumy współczynników korygujących ($C_{\min}/C_{\text{śr}}$): 0,68667

górną granicę sumy współczynników korygujących ($C_{\max}/C_{\text{śr}}$): 1,46227

9.2. Ocena Rynku w Aspekcie Cech Rynkowych

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach cech:

L.p.	Cecha Rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja szczegółowa	Wysoka	dobre położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, dobra dostępność do środków komunikacji publicznej
		Średnia	przeciętne położenie w stosunku do obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, przeciętna dostępność do środków komunikacji publicznej
		Niska	znaczne oddalenie od obiektów użyteczności publicznej, punktów usługowo-handlowych, ograniczona dostępność do środków komunikacji publicznej
2	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	Wysoka	wysoka estetyka zabudowy otoczenia, w otoczeniu tereny zielone, niskie natężenie hałasu lub jego brak.
		Średnia	przeciętna estetyka zabudowy otoczenia, tereny zielone w nieznacznym oddaleniu, średnie natężenie hałasu.
		Niska	niska estetyka zabudowy otoczenia, brak terenów zielonych, wysokie natężenie hałasu.
3	Kształt działki	Wysoka	korzystna
		Niska	niekorzystna
4	Rodzaj i jakość drogi dojazdowej	Wysoka	droga utwardzona o nawierzchni ulepszonej (np. asfalt).
		Średnia	droga utwardzona o nawierzchni nieulepszonej (np. tłuczeń).
		Niska	droga nieutwardzona (gruntowa) lub brak dostępu drogowego.

9.3. Cechy Rynkowe

Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku.

Wagi cech zostały zatem ustalone na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (wyniki oraz obliczenia przedstawiono w załączniku). Ankietowani dysponują wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku lokalnego i o występujących na nim zależnościach. Posiadali również informacje o charakterze i cechach nieruchomości podobnych oraz nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy
1	Lokalizacja szczegółowa	35%
2	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	20%
3	Kształt działki	25%
4	Rodzaj i jakość drogi dojazdowej	20%
Suma		100%

9.4. Charakterystyka Nieruchomości o Cenie Maksymalnej i Minimalnej w Aspekcie Cech Rynkowych

L.p.	Cechy Rynkowe	Nieruchomość C_{max}	Nieruchomość C_{min}
1	Lokalizacja szczegółowa	Średnia	Średnia
2	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	Wysoka	Wysoka
3	Kształt działki	Wysoka	Wysoka
4	Rodzaj i jakość drogi dojazdowej	Wysoka	Wysoka

9.5. Ocena Drogi w Aspekcie Cech Rynkowych

Na podstawie charakterystyki Drogi dokonano jego oceny w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Cechy Rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny
1	Lokalizacja szczegółowa	Średnia
2	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	Wysoka
3	Kształt działki	Średnia
4	Rodzaj i jakość drogi dojazdowej	Wysoka

9.6. Obliczenie Wartości Rynkowej Przedmiotu Wyceny

Poniższa tabela przedstawia cechy rynkowe, zakres współczynników korygujących, a także wartość współczynnika korygującego.

L.p.	Cechy Rynkowe	Waga Cechy	Zakres Współczynników Korygujących		Wartość Współczynnika Korygującego
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja szczegółowa	35%	0,24033	0,51179	0,21489
2	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	20%	0,13733	0,29245	0,29245
3	Kształt działki	25%	0,17167	0,36557	0,21489
4	Rodzaj i jakość drogi dojazdowej	20%	0,13733	0,29245	0,29245
Suma		100%	0,68667	1,46227	1,01469

Jednostkowa wartość rynkowa Drogi jest iloczynem ceny średniej (C_{sr}), obliczonej ze zbioru nieruchomości podobnych, oraz obliczonego powyżej współczynnika korygującego:

$$25,32 \text{ zł/m}^2 \times 1,01469 = 25,69 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest równa iloczynowi jednostkowej wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny oraz jego powierzchni użytkowej:

$$25,69 \text{ zł/m}^2 \times 1859 \text{ m}^2 = 47\,757,71 \text{ zł}$$

Przyjęto: 48 000 zł.

słownie: czterdzieści osiem tysięcy złotych

Wartość Rynkowa Udziału w Wysokości 1/24 w Prawie Własności w Nieruchomości Gruntowej Niezabudowanej Stanowiącą Drogę Dojazdową (dz. ew. nr 223/24) wynosi:

2 000 zł

słownie: dwa tysiące złotych



10. Oszacowanie Wartości Nieruchomości do Wymuszonej Sprzedaży

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Sprzedaż taka odbywa się w sytuacji gdy występuje przymus sprzedaży jak najszybszej, bez niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku (jako wartościowego towaru do kupienia), wypromowania wszystkich jej atutów. Wręcz przeciwnie, rynek otrzymuje najczęściej informację o kłopotach finansowych właściciela i nie chce wtedy zapłacić za nieruchomość wartości rynkowej. Jest najczęściej zainteresowany nabyciem takiej nieruchomości w sposób okazyjny, czyli czeka na możliwość nabycia nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży w sytuacji przymusowej np. w trybie licytacji publicznej przy sprzedaży komorniczej w postępowaniu egzekucyjnym, wprowadził obniżenie ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania: do ¼ wartości oszacowania a dla I licytacji i 2/3 wartości oszacowania dla II licytacji. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że wiele przetargów i sprzedaży komorniczych nie dochodzi do skutku w wyniku braku oferentów.

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb możliwości sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych czyli w warunkach wymuszonej sprzedaży.

Przyjęte orientacyjne parametry sprzedaży wymuszonej to:

- strony umowy są od siebie niezależne, ale działają kierując się szczególnymi motywami,
- strona sprzedająca ma stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- obie strony są świadome szczególnych okoliczności mających wpływ na sprzedaż,
- strona sprzedająca działa w sytuacji przymusowej,
- brak czasu na odpowiednie wyeksponowanie przedmiotu sprzedaży na rynku, przeprowadzenie kampanii reklamowej i informacyjnej oraz wynegocjowania korzystniejszych warunków umowy

Jak wynika z doświadczeń komorników i syndyków, średnio sprzedaż nieruchomości w ostatnim okresie kształtuje się obecnie na poziomie od 75% do 90% wartości rynkowej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,90.

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{WS1} = 623\ 000\ \text{zł} * 0,90 = 560\ 700\ \text{zł}$$

Przyjęto: 561 000 zł

słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

wartość rynkowa dla udziału w wysokości 1/2 wynosi: 280 500 zł

Wartość rynkowa Drogi dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{WS1} = 48\ 000\ \text{zł} * 0,90 = 43\ 200\ \text{zł}$$

Przyjęto: 43 000 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych

wartość rynkowa dla udziału w wysokości 1/24 wynosi: 1 800 zł

11. Wynik Końcowy z Uzasadnieniem

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Leśnej 43K w Łajskach, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim, określona dla aktualnego sposobu użytkowania, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, wynosi:

623 000 zł.

słownie: sześćset dwadzieścia trzy tysiące złotych

Wartość Rynkowa Udziału w Wysokości 1/2 w Prawie Własności w Przedmiotowej Nieruchomości (dz. ew. nr 223/27), wynosi:

311 500 zł

słownie: trzysta jedenastie tysięcy pięćset złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej drogę położonej przy ul. Leśnej w Łajskach, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim, określona dla aktualnego sposobu użytkowania, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, wynosi:

48 000 zł.

słownie: czterdzieści osiem tysięcy złotych



Wartość Rynkowa Udziału w Wysokości 1/24 w Prawie Własności w Nieruchomości Gruntowej Niezabudowanej Stanowiącą Drogę Dojazdową (dz. ew. nr 223/24) wynosi:

2 000 zł

słownie: dwa tysiące złotych

Z uwagi na wystarczającą ilość transakcji na przedmiotowym rynku, wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Analizując ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości, uzyskana wartość jest zdaniem autora wyceny wartością rynkową, i taka też byłaby możliwa cena do uzyskania przy sprzedaży szacowanej nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym miasta Warszawy przy sprzedaży nieruchomości, przyjmując założenie, iż będzie ona sprzedawana według aktualnego sposobu użytkowania przy przyjęciu założeń transakcji rynkowej wymienionych w procedurze szacowania.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej określona została przy uwzględnieniu sytuacji przymusowej, w której znajduje się zbywca (postępowanie upadłościowe), co wyklucza możliwość uzyskania ceny rynkowej.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

561 000 zł

słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

wartość rynkowa dla udziału w wysokości 1/2 wynosi:

280 500 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa Drogi dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

43 000 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące złotych

wartość rynkowa dla udziału w wysokości 1/24 wynosi:

1 800 zł

słownie: tysiąc osiemset złotych

11. Informacje i Analiza w Zakresie Praw i Obciążeń Wygasających Wraz ze Sprzedażą Prawa Własności Nieruchomości w Postępowaniu Upadłościowym.

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. nr 223/27)

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 w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1L/00045971/7, **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 przysługują 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 WA1L/00045971/7

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1L/00045971/7 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, 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 możliwe 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 WA1L/00045971/7, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **nie wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 1.241.600,00 zł (jeden milion dwieście czterdzieści jeden tysięcy sześćset złotych) na zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności z tytułu umowy o kredyt

hipoteczny nr KH/0799/03/2011 z dnia 04 kwietnia 2011 roku. Uprawniony wierzyciel: Bank Millennium Spółka Akcyjna w Warszawie;

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 WA1L/00045971/7, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej (dz. ew. nr 223/24)

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, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr WA1L/00038780/9, 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 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 WA1L/00038780/9

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1L/00038780/9 stwierdzono obecność wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Ujawnione są także wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na udziale w nieruchomości należącym do osoby trzeciej. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:**

służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości stanowiącej działkę nr 223/24 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 m (jednego metra) oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych, znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem uprawnionego do przywrócenia nieruchomości po wykonanych pracach do jej stanu poprzedniego, stosownie do treści paragrafu 2 aktu notarialnego rep. a nr 7522/2013 z dnia 19.08.2013 roku,

sporządzonego przez notariusza Jacka Zbigniewa Ruszkowskiego w kancelarii notarialnej w Legionowie, dokumentującego oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu. Uprawniony: PGNiG SPV 4 sp. z o.o. w Warszawie

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr WA1L/00038780/9, stwierdzono obecność wpisów ustanowionych na udziałach oznaczonych jako lp. 12 oraz lp. 13 należących do osób trzecich, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **nie wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

- hipoteka umowna łączna zwykła na kwotę 440.000,00 zł (czterysta czterdzieści tysięcy) na zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności z tytułu umowy o kredyt hipoteczny nr EV/10/0294 z dnia 12 sierpnia 2010 roku. Uprawniony wierzyciel: PEKAO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna w Warszawie;
- hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 220.000,00 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy) na zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz przyznanymi kosztami postępowania, hipoteka zabezpiecza spłatę wierzytelności z tytułu umowy o kredyt hipoteczny nr EV/10/0294 z dnia 12 sierpnia 2010 roku. Uprawniony wierzyciel: PEKAO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna w Warszawie

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 WA1L/00038780/9, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

13. Klauzule i Ustalenia Końcowe

1. Wymieniona w operacie wartość jest ustalona na dzień szacowania tj. 10.08.2020r.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż określonego w niniejszym operacie.
4. Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania elektronicznej księgi wieczystej.
5. Podana w operacie wartość rynkowa nie uwzględnia kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin.
7. Ocena stanu technicznego i użytkowego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania. .
9. Niniejszy operat nie może być publikowany i udostępniany osobom trzecim w całości lub w części bez zgody autora.
10. Z właścicielem ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami bliskimi, w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2015r. Poz. 1774 z późn. zm.) z ich doradcami prawnymi, podatkowymi, lub majątkowymi nie łączy mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzania wyceny.
11. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
12. Operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla zlecającego i jeden dla archiwum rzeczoznawcy.



14. Wykaz Załączników

1. Zestawienie nieruchomości podobnych,
2. Określenie wag cech rynkowych na podstawie ankiety,
3. Protokół z badania Księgi Wieczystej,
4. Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Protokół z wizji lokalnej na nieruchomości,
6. Postanowienie z dn. 23.06.2020 r.
7. Wypis z kartoteki budynków z dn. 14.07.2020 r. (Przedmiot Wyceny)
8. Wypis z rejestru gruntów z dn. 14.07.2020 r. (Przedmiot Wyceny)
9. Wrys z mapy ewidencyjnej z dn. 14.07.2020 r. (Przedmiot Wyceny)
10. Wypis z rejestru gruntów z dn. 14.07.2020 r. (Droga)
11. Wrys z mapy ewidencyjnej z dn. 14.07.2020 r. (Droga)



Załącznik nr 1

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych – nieruchomości gruntowe zabudowane

L.p.	Gmina	Położenie [Obręb]	Położenie [Ulica]	Powierzchnia Użytkowa Części Mieszkalnej Budynku [m ²]	Cena Jednostkowa [zł/m ² p.u.]	Powierzchnia Działki [m ²]	Data Transakcji	Cena
1	Wieliszew	Olszewnica Stara	Wrzosowe Ogrody	99,80	5 310,62	1 258	2019-11-14	530 000
2	Wieliszew	Olszewnica Stara	Prosta	115,75	5 183,59	1 057	2019-10-18	600 000
3	Wieliszew	Wieliszew	Różana	100,04	4 948,02	756	2020-05-04	495 000
4	Wieliszew	Wieliszew	Willowa	99,20	4 838,71	720	2019-12-27	480 000
5	Wieliszew	Olszewnica Stara	Blisko Natury	99,80	4 789,58	900	2020-01-31	478 000
6	Wieliszew	Olszewnica Stara	Krajobrazowa	99,54	4 782,00	783	2019-12-12	476 000
7	Wieliszew	Olszewnica Stara	Blisko Narury	99,80	4 769,54	896	2020-01-27	476 000
8	Wieliszew	Wieliszew	Willowa	99,20	4 758,06	766	2020-01-24	472 000
9	Wieliszew	Olszewnica Stara	Brzozowe Wzgórza	99,80	4 709,42	789	2019-09-05	470 000
10	Wieliszew	Kałużyn	Podleśna	143,72	4 592,26	1 000	2019-12-10	660 000
11	Wieliszew	Kałużyn	Zielona Równina	99,80	4 509,02	831	2020-03-09	450 000
12	Wieliszew	Kałużyn		95,54	4 462,54	546	2020-03-16	426 351
13	Wieliszew	Wieliszew	Modlińska	130,80	4 396,02	1 200	2020-04-16	575 000

Stronami transakcji wszystkich nieruchomości podobnych są osoby fizyczne.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych – nieruchomości gruntowe niezabudowane- Droga

L.p.	Gmina	Położenie [Obręb]	Cena Jednostkowa [zł/m ²]	Powierzchnia Działki [m ²]	Data Transakcji	Cena
1	Wieliszew	Krubin	37,03	4 321	2020-01-27	160 000
2	Wieliszew	Michałów Reginów	34,48	1 305	2020-04-30	45 000
3	Wieliszew	Skrzeszew	34,45	2 758	2020-04-16	95 000
4	Wieliszew	Skrzeszew	33,77	2 665	2020-03-27	90 000
5	Wieliszew	Michałów Reginów	25,07	13 822	2020-04-07	346 500
6	Wieliszew	Skrzeszew	24,26	4 946	2020-02-27	120 000
7	Wieliszew	Skrzeszew	23,23	3 702	2020-05-08	86 000
8	Wieliszew	Skrzeszew	23,23	3 702	2020-05-08	86 000
9	Wieliszew	Krubin	20,98	16 207	2020-05-18	340 000
10	Wieliszew	Michałów Reginów	19,68	13 209	2020-01-07	260 000
11	Wieliszew	Olszewnica Stara	18,12	7 173	2020-04-06	130 000
12	Wieliszew	Olszewnica Stara	17,50	8 336	2020-02-21	145 880
13	Wieliszew	Olszewnica Stara	17,39	8 339	2020-05-20	145 000

Stronami transakcji wszystkich nieruchomości podobnych są osoby fizyczne.

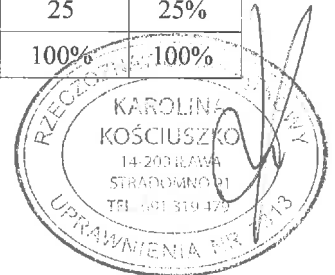
Załącznik nr 2

Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej na podstawie ankiety wykonano dnia 04.08.2020r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych						Średnio	Przyjęto
		A1	A2	A3	A4	A5	A6		
1	Stan techniczny budynku	30	35	30	25	30	30	30	30%
2	Lokalizacja szczegółowa	25	30	15	20	15	15	20	20%
3	Powierzchnia działki	20	15	10	10	15	20	15	15%
4	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	10	10	25	20	10	15	15	15%
5	Powierzchnia użytkowa budynku	15	10	20	25	30	20	20	20%
	RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej (Droga) na podstawie ankiety wykonano dnia 04.08.2020r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych						Średnio	Przyjęto
		A1	A2	A3	A4	A5	A6		
1	Lokalizacja szczegółowa	40	35	35	40	35	25	35	35%
2	Otoczenie i czynniki zewnętrzne	20	15	15	25	20	25	20	20%
3	Kształt działki	20	20	35	20	20	35	25	25%
4	Rodzaj i jakość drogi dojazdowej	20	30	15	15	25	15	25	25%
	RAZEM	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

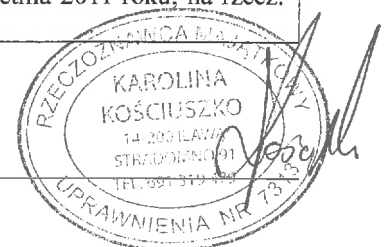


Warszawa dnia 04.08.2020r.

Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WA1L/00045971/7

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści Księgi Wieczystej WA1L/00045971/7. Przedmiotowa Księga Wieczysta zawiera następujące wpisy:

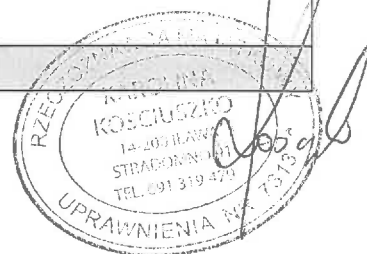
Księga Wieczysta WA1L/00045971/7	
Typ Księgi: nieruchomości gruntowa	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Oznaczenie – Działki Ewidencyjne	
Położenie	Województwo: mazowieckie, powiat: legionowski, gmina: Wieliszew, miejscowość: Łajski
Numer Działki	223/27
Obręb ewidencyjny	9, Łajski
Sposób Korzystania	R – grunty orne
Obszar całej nieruchomości	0,0563 ha
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Brak wpisu	
Dział II – Własność	
Właściciel	Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska: <ul style="list-style-type: none"> Jarosław Tomasz Bachurski, syn Wiesława i Grażyny, PESEL 78081607715 Dorota Bachurska, córka Józefa i Janiny, PESEL 77120206267
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
<p><u>Wzmianki:</u></p> <p>1. Rep.C. / KOMO / 94239 / 20-2020-05-15; DZ. KW. / WA1L / 5433 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji);</p> <p>2. Rep.C. / KOMO / 65151 / 20-2020-04-02; DZ. KW. / WA1L / 4313 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji);</p> <p>3. Rep.C. / KOMO / 54124 / 20-2020-03-18; DZ. KW. / WA1L / 3794 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji).</p> <p><u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie Witolda Drobieckiego w sprawie GKM 20/19 prowadzonej z wniosku wierzyciela Krzysztofa Knop przeciwko dłużnikowi Jarosławowi Bachurskiemu ; na rzecz: Krzysztof Knop.</p>	
Dział IV – Hipoteka	
<p><u>Hipoteka umowna</u> w wysokości 1241600,00 zł; oznaczenie wierzytelności: kredyt (kapitał kredytu, odsetki, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne - opłaty i prowizje przewidziane w umowie kredytu); oznaczenie stosunku prawnego: umowa o kredyt hipoteczny nr KH/0799/03/2011 z dnia 04 kwietnia 2011 roku; na rzecz: Bank Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.</p>	



Protokół z badania Księgi Wieczystej Nr WA1L/00038780/9

Stan prawny Drogi ustalono w wyniku wglądu do treści Księgi Wieczystej WA1L/00038780/9. Przedmiotowa Księga Wieczysta zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA1L/00038780/9	
Typ Księgi: nieruchomości gruntowa	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Oznaczenie – Działki Ewidencyjne	
Położenie	Województwo: mazowieckie, powiat: legionowski, gmina: Wieliszew, miejscowość: Łajski
Numer Działki	223/24
Sposób Korzystania	Nieruchomość niezabudowana
Przyłączenie – numer księgi	/00013752/
Obszar całej nieruchomości	1859,00 m ²
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Brak wpisu	
Dział II – Własność	
Właściciel	Wpis współwłaścicieli, w tym: <ul style="list-style-type: none">Jarosław Tomasz Bachurski oraz Dorota Bachurska na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (udział 1/24)
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
<u>Wzmianki:</u> Rep.C. / KOMO / 110062 / 20-2020-06-05; DZ. KW. / WA1L / 6451 / 20 / 1 (wykreślenie wszczęcia egzekucji); Rep.C. / KOMO / 94243 / 20 2020-05-15; DZ. KW. / WA1L / 5434 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji); Rep.C. / KOMO / 65155 / 20 2020-04-02; DZ. KW. / WA1L / 4314 / 20 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji);	
<u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości stanowiącej działkę nr 223/24 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 m (jednego metra) oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno - pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych, znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem uprawnionego do przywrócenia nieruchomości po wykonanych pracach do jej stanu poprzedniego, stosownie do treści paragrafu 2 aktu notarialnego Rep. A nr 7522/2013 z dnia 19.08.2013 roku, sporządzonego przez Notariusza Jacka Zbigniewa Ruskowskiego w Kancelarii Notarialnej w Legionowie, dokumentującego oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu; na rzecz: PGNIG SPV 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.	
<u>Inny wpis:</u> wszczęcie egzekucji z udziału 1/48 (wg. KW udział nr 12) w nieruchomości w sprawie KM 850/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Legionowie - Łukasza Krystek, należącej do dłużnika Przemysława Seweryna na podstawie wniosku wierzyciela; GASPOL S.A., 00-175 Warszawa, al. Jana Pawła II 80; na rzecz: GASPOL Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.	
Dział IV – Hipoteka	



Hipoteka umowna łączna zwykła w wysokości 440000,00 zł; oznaczenie wierzytelności: kredyt udzielony zgodnie z umową kredytu nr EV/10/0294 z dnia 12 sierpnia 2010 roku; termin zapłaty: 2040-11-17; księga współbciążona: WA1L / 00059600 / 7; inne informacje: hipoteka umowna łączna zwykła na zabezpieczenie kapitału kredytu udzielonego Przemysławowi Seweryn i Małgorzacie Heydrych-Seweryn; numer hipoteki z RZHLZ: 7834; rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.14 dokonano zmiany z uwagi na wpisanie w dniu 03.12.2010 r. wierzytelności do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych; na rzecz: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 220000,00 zł; rodzaj odsetek: umowne zmienne; wysokość odsetek: 5,74%; udział: 12,13; oznaczenie wierzytelności: kredyt udzielony zgodnie z umową kredytu nr EV/10/0294 z dnia 12 sierpnia 2010 roku; termin zapłaty: 2040-11-17; księga współbciążona: WA1L / 00059600 / 7; nr hipoteki: 2; inne informacje: hipoteka umowna łączna kaucyjna na zabezpieczenie odsetek kapitałowych, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu udzielonego Przemysławowi Seweryn i Małgorzacie Heydrych-Seweryn; na rzecz: Pekao Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Badający Księgę Wieczystą



Warszawa dnia 04.08.2020r.

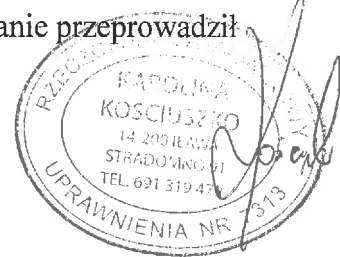
Protokół z badania z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzony dnia 04.08.2020r.

Według informacji uzyskanej w Urzędzie Gminy Waliszew, Przedmiot Wyceny położony będzie na terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr L/475/2018 Rady Gminy Waliszew z dnia 19 października 2018 r. w sprawie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu MW/MN– tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej, jednorodzinnej).

Badanie przeprowadził



Warszawa dnia 04.08.2020r.

PROTOKÓŁ Z WIZJI LOKALNEJ NIERUCHOMOŚCI

W dniu 04 sierpnia 2020 r. dokonałam oględzin nieruchomości gruntowej zabudowanej, która położona jest przy ul. Leśnej 4K w Łajskach, gmina Wieliszew, powiat legionowski, województwo mazowieckie.

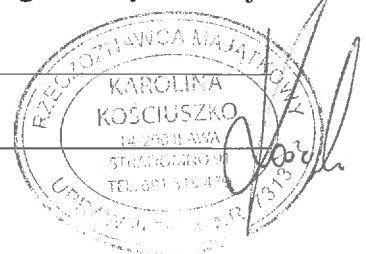
Powiat Legionowski, położony będzie w centralnej części Niziny Mazowieckiej. Składa się z pięciu gmin: Legionowo, Serock, Jabłonna, Wieliszew, Nieporęt. Od zachodu graniczy z Powiatem Nowodworskim, od wschodu z Wyszowskim i Wołomińskim, od północy z Pułuskim, a od południa z Warszawą. Na powierzchni 39 319 ha mieszka ponad 100 tys. osób, z czego ponad 51 tys. ludzi w samym Legionowie.

Głównym atutem Powiatu jest znajdujący się na jego terenie Zalew Zegrzyński. Jezioro to jest przede wszystkim miejscem wypoczynku. Sprzyjają temu jego czyste wody. Dzieje się tak dzięki wybudowaniu w ostatnich latach wielu oczyszczalni nad Narwią, Bugiem i ich dopływami. Po powstaniu jeziora w 1964 r. w jego bezpośrednim otoczeniu zbudowanych zostało wiele ośrodków wypoczynkowych i domków letniskowych. Od wiosny do jesieni, w każdy weekend, przyjeżdża tu szukać odpoczynku i rozrywki tysiące osób. Co roku organizowanych jest kilkanaście imprez regatowych, w których uczestniczą najlepsi polscy żeglarze.

Znaczna część obszaru Powiatu wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na jego terenie istnieje dziesięć rezerwatów przyrody: "Wąwóz Szaniawskiego", "Zegrze", "Jabłonna", "Łęgi Czarnej Strugi", "Bukowiec Jabłonowski", "Wieliszewskie Łęgi", "Puszcza Słupecka", "Jadwisin", "Ławice Kiełpińskie" oraz "Kępy Kazuńskie".

Gospodarka na terenie Powiatu Legionowskiego charakteryzuje się obecnością małych i średnich przedsiębiorców działających głównie w sektorze usług. Funkcjonująca od 2001 roku Izba Gospodarcza jest organizacją pozarządową, reprezentującą interesy gospodarcze zrzeszonych w niej podmiotów, w zakresie ich działalności. Obecnie Izba skupia ponad 100 przedsiębiorców, którzy reprezentują niemal wszystkie branże.

Bliskość Warszawy sprawia, że większość mieszkańców Powiatu poszukuje pracy w stolicy. Tereny powiatu cieszą się jednak zainteresowaniem wśród inwestorów krajowych i zagranicznych. Swoje



siedziby mają tu międzynarodowe koncerny. Istotnym atutem Powiatu jest także biegnąca przez jego teren droga krajowa z Warszawy, przez Ostrołękę i Łomżę do Augustowa i dalej na Litwę.

- Przedmiot Wyceny położony jest w miejscowości Łajski, w gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim.
- Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum Warszawy (PKiN) wynosi ok. 27,3 km.
- W odległości drogowej ok. 3,2 km znajduje się stacja kolejowa Michałów Reginów. W odległości drogowej ok. 7,0 km znajduje się Jezioro Zegrzyńskie.
- Urząd Gminy przy ul. Modlińskiej oddalony jest o ok. 5,6 km od Przedmiotu Wyceny. W pobliżu Przedmiotu Wyceny znajduje się sklep spożywczy. W niedalekiej odległości od Przedmiotu Wyceny znajduje się Gminne Centrum Kultury, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, przychodnia dla zwierząt, restauracje, stajnia, warsztat samochodowy.
- Otoczenie Przedmiotu wyceny stanowi zabudowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.
- Grunt, wchodzący w skład Przedmiotu Wyceny, oznaczony jest w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 223/27 o powierzchni 563 m², w obrębie Wieliszew, miejscowości Wieliszew, gminie Wieliszew, powiecie legionowskim, województwie mazowieckim.
- Grunt jest zagospodarowany, ogrodzony, porośnięty pojedynczymi drzewami, krzewami, zielenią niską, roślinnością. Teren zadbany, równy. Kształt działki korzystny, regularny. Dojazd do nieruchomości drogą nieutwardzoną, nieulepszoną. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Leśna) poprzez udział 1/24 w dz. ew. 223/24.
- Nieruchomość uzbrojona w instalację wodociągową, elektroenergetyczną, kanalizacyjną (szambo) oraz gazową.
- Nieruchomość położona w przeciętnej lokalizacji ogólnej. W odległości ok. 3,2 km przebiega linia kolejowa, okolica spokojna, bez uciążliwości. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.
- Na Gruncie usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 128,42 m². Przedmiot Wyceny posiada wbudowany garaż o powierzchni 16,90 m². Ogrodzenie drewniane o konstrukcji stalowej wsparty na klinkierowych słupkach oraz cokole.

Ogólna lokalizację nieruchomości oceniam jako przeciętną.

Protokół sporządziła:



GD.6621.1.8046.2020.KK2

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-07-14

Jednostka rejestrowa : G.887

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JAROSŁAW TOMASZ BACHURSKI Rodzice: WIESŁAW, GRAŻYNA PARTYZANTÓW 1/5; 22-540 DOŁHOBYCZÓW; DOROTA BACHURSKA Rodzice: JÓZEF, JANINA ZAMOYSKIEGO 58/26; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
223/27	ŁAJSKI; LEŚNA 4SK	tereny mieszkaniowe	B	0.0563	0.0563	WA1L/00045971/7
Id działki: 140805_2.0009.223/27		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny: 017420		

Razem powierzchnia działek :

0.0563 ha

Słownie : pięćset sześćdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień:

2020-07-14

Sporządził : Katarzyna Korzeniewska



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Rozalia Górska
Rozalia Górska
naczelnik

2020-07-14 Wydziału Geodezji

GD.6621.1.3048.2020.KK2

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-07-14

Jednostka rejestrowa : G.761

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JAROSŁAW TOMASZ BACHURSKI Rodzice:WIESŁAW, GRAŻYNA PARTYZANTÓW 1/5; 22-540 DOŁHOBYCZÓW; DOROTA BACHURSKA Rodzice:JÓZEF, JANINA ZAMOYSKIEGO 56/26; 22-400 ZAMOŚĆ;	Własność	2/48

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
223/24	ŁAJSKI; LEŚNA	grunty orne	RV	0.1726	0.1859	WA1L/00038780/9
		grunty orne	RV1	0.0133		

Id działki: 140805_2.0009.223/24 Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 017420

Razem powierzchnia działek :

0.1859 ha

Słownie : jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2020-07-14

Sporządził : Katarzyna Korzeniewska



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z OP. STAROSTY
Bonata Goula
naczelnik
Wydziału Geodezji

2020-07-14

GD.6621.1.8047.2020.KK2

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-07-14

Pozycja kartoteki budynków: **KB.867**

Nr ewid.	Dzielnica	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.
223/27.1	223/27	LAJSKI; LEŚNA 43K	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	2/0	1. 2010 2.

Id budynku: 140805_2.0009.223/27.1_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.887	
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Material: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku:		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:		Data rozbiórki:	
Pow zabud. [m2]: 112.00		Przyczyna rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Powierzchnia lokali wyodrębn.:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:		Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:		Pow. użyt. ust. na podst. projektu:	
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0		Data oddania do użyt.:	
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:	
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe:			

Wypis zawiera dane według stanu na dzień 2020-07-14

Sporządził: Katarzyna Korzeniewska



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
Katarzyna Korzeniewska
Inspektor
w Wydziale Geodezji

2020-07-14

STAROSTWO POWIATOWE
w Legionowie
Wydział Geodezji
ul. gen. Władysława Sikorskiego 11
05-119 Legionowo

GD.6621.1.8046.2020.KK2

Województwo: 14 - mazowieckie

Powiat: 1408 - legionowski

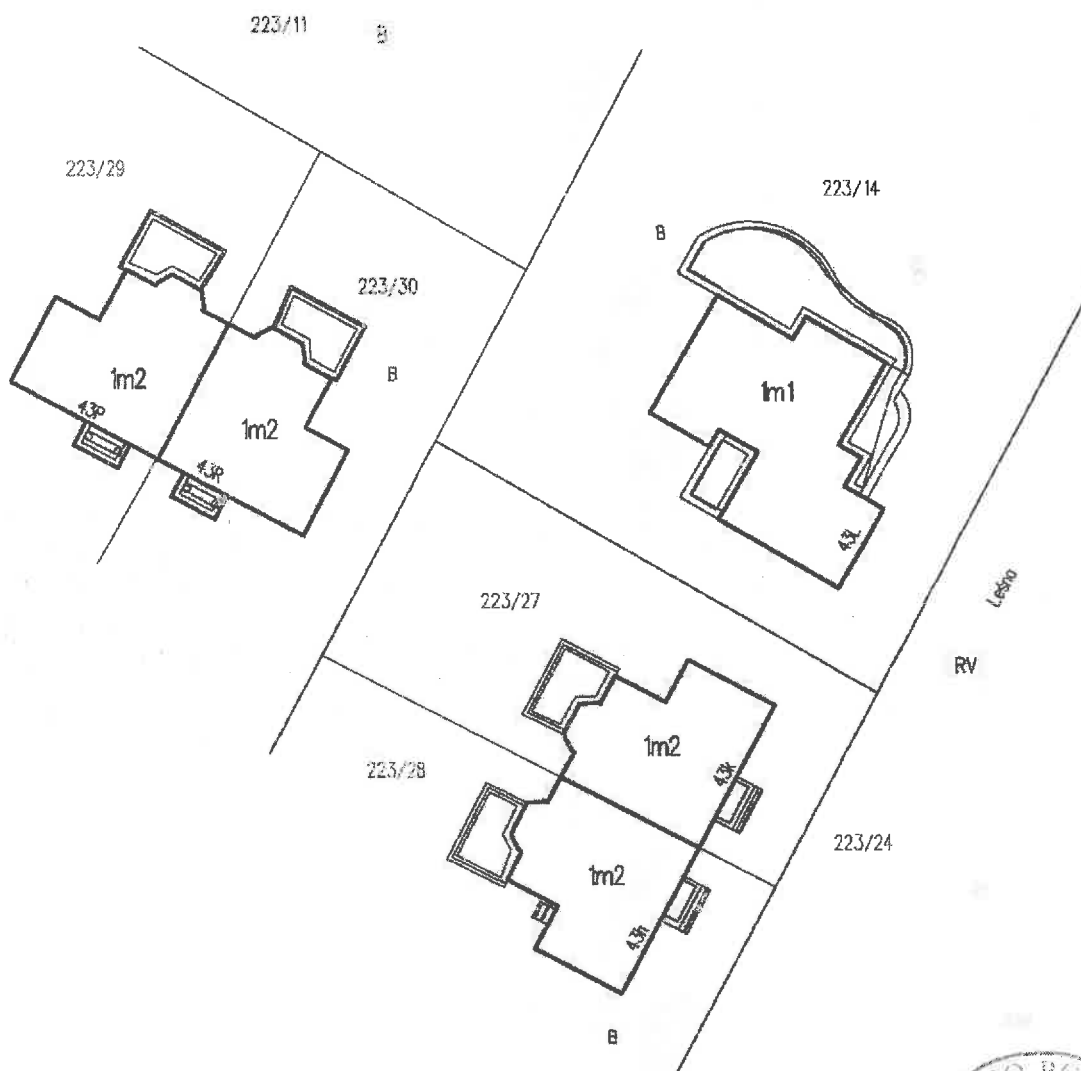
Jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wieliszew

Obręb ewidencyjny: 140805_2.0009 Łajski

Działka ewidencyjna: 223/27

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



Sporządziła : Katarzyna Korzeniewska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

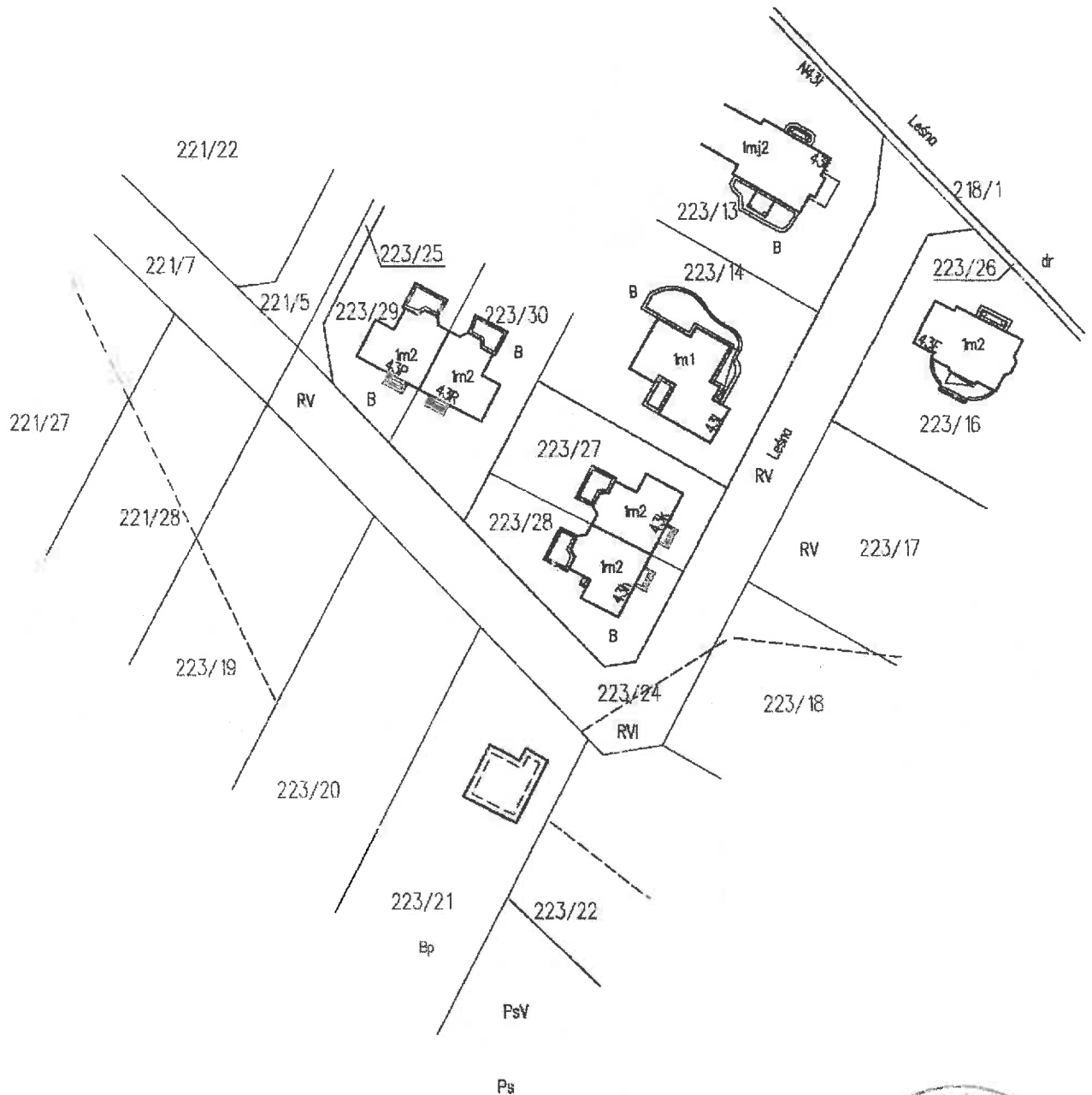
STAROSTY
Renata Gdula
Renate Gdula
naczelnik

Wydziału Geodezji
Legionowo dn. 14.07.2020 r.



WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządziła: Katarzyna Korzeniewska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z **STAROSTY**

Renata Odula
Renata Odula

naczelnik

Wydziału Geodezji

Legionowo dn. 14.07.2020 r.



Załącznik
Dokumentacja fotograficzna

Widok na przedmiotową nieruchomość



Widok na wnętrze budynku









AGENCIJA MAJATKOWA
RANJOLINA
KOŠCIUS
14 05 07
STANISŁAW
TEL. 011 31 11 11 11
LUBELSKIE



Sygn. akt XVIII GU 443/20

POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Jarosław Zarębski

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Jarosława Bachurskiego

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość Jarosława Bachurskiego zamieszkałego w Łajskach przy ul. Leśnej 43K (kod pocztowy: 05-119), PESEL 78081607715;

2. określić, że upadły jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;

3. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

4. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących 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 Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

5. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie Małgorzaty Jaskulskiej oraz syndyka w osobie Marcina Krzemieńskiego (numer licencji 146);

6. określić, iż postępowanie będzie postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego.



sędzia Jarosław Zarębski

Za zgodność z oryginałem
STAWYSTA
Selekcja Kładowy
Olga Włodarczyk

Sygn. akt XVIII GU 443/20

POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Jarosław Zarębski

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Jarosława Bachurskiego

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość Jarosława Bachurskiego zamieszkałego w Łajskach przy ul. Leśnej 43K (kod pocztowy: 05-119), PESEL 78081607715;

2. określić, że upadły jest osobą nieprowadzącą działalności gospodarczej;

3. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności w terminie trzydziestu dni od ukazania się ogłoszenia o upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

4. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących 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 Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

5. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie Małgorzaty Jaskulskiej oraz syndyka w osobie Marcina Krzemieńskiego (numer licencji 146);

6. określić, iż postępowanie będzie postępowaniem głównym w rozumieniu art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego.



sędzia Jarosław Zarębski

Za zgodność z oryginałem
STAWYSTA
Selekcja Kładowy
Olga Włodarczyk

WYPIS

REPERTORIUM A NR 5294/2011

AKT NOTARIALNY

Data danego kwietnia dwa tysiące jedenasto (06.04.2011) roku przedemni Izabela BARANOWSKA, notariuszem, w kancelarii Notariatu w Legionowie przy ulicy Piłsudskiego 31, lok. 326, stawił się:

1. Paweł Robert Bytewski, używający imienia Paweł, syn Waldemara i Marianny, legitymujący się dowodem osobistym serii AEA nr 360686 ważnym do dnia 24 września 2015 roku, PESEL: 6001060478, NIP: 837-118-53-40, zamieszkały: Grunioł 35, 96-515 Teresin.

który oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą pod firmą „DIER DOM” Paweł Bytewski z siedzibą w Teresinie (adres: 96-515 Teresin, Grunioł 35; REGON: 780041194; NIP: 837-118-53-40) na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Wójta Gminy Teresin pod numerem 903/06.

2. Jępa Anna, Renata Poturalska-Bytewska, córka Kazimierza i Józefy, legitymująca się dowodem osobistym serii AKI nr 054462 ważnym do dnia 03 lutego 2017 roku, PESEL: 6801160252, zamieszkała: Miłobądz-Reginów, ul. Warszawska 29, 05-119 Legionowo.

3. Jarosław Teresa Rachwał, używający imienia Jarosław, syn Władysława i Grażyny, legitymujący się dowodem osobistym serii APO nr 740212 ważnym do dnia 24 września 2014 roku, PESEL: 78081607715, NIP: 919-153-49-92, zamieszkały: 22-540 Dąbki-Byczów, al. Partyzantów 1 m. 5.

4. Jępa Anna, Renata Poturalska, córka Józefa i Janiny, legitymująca się dowodem osobistym serii AMS nr 873401 ważnym do dnia 09 października 2017 roku, PESEL: 77120206267, NIP: 564-148-19-06, zamieszkała: 22-400 Zamość, ul. Hełwana Iana Zamoyckiego 56 m. 26.

Wobec powyższych danych ustalono na podstawie złożonych drzeworytów osobistych powołanych wyżej i oświadczają:

UMOWA SPRZEDAŻY

- § 1. Małżonkowie Paweł Bytewski i Renata Powierża Bytewska oświadczają, że na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej

zgodnie z art. 146 § 1 Kodeksu Cywilnego, w sprawie nieruchomości w Legionowie, w dniu 21 lipca 2006 roku, zredagowanym w numerze A Nr 14270/2006, na zasadach współzawodniczącej umowy sprzedaży;

a) wyliczenia zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 223/27 (dwadzieścia dwa i 2/7 części) oraz nieruchomości położonej przy ulicy Piłsudskiego 31, lok. 326, stawił się: Jępa Anna, Renata Poturalska-Bytewska, córka Kazimierza i Józefy, legitymująca się dowodem osobistym serii AKI nr 054462 ważnym do dnia 03 lutego 2017 roku, PESEL: 6801160252, zamieszkała: Miłobądz-Reginów, ul. Warszawska 29, 05-119 Legionowo.

b) wyliczenia nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 223/27 (dwadzieścia dwa i 2/7 części) oraz nieruchomości położonej przy ulicy Piłsudskiego 31, lok. 326, stawił się: Jępa Anna, Renata Poturalska-Bytewska, córka Kazimierza i Józefy, legitymująca się dowodem osobistym serii AKI nr 054462 ważnym do dnia 03 lutego 2017 roku, PESEL: 6801160252, zamieszkała: Miłobądz-Reginów, ul. Warszawska 29, 05-119 Legionowo.

Stawiający oświadczają, że:

1. Nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 223/27 oraz udział we współwłasności drogi polowej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej oraz za w ramach tej działalności działka nr 223/27 została przez nich zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodziannym w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy - 142,33 m², o powierzchni użytkowej 145,32 m² (w tym garaż 18,00 m²), o kubaturze 744,60 m³, 1066 izb - 6, który został zgłoszony do ewidencji w dniu 28 stycznia 2011 roku.

2. Na potwierdzenie oświadczeń załączono:

- odpis z książki księgi wieczystej WA11/00045971/7, stan z dnia 2010-12-27, wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Legionowie, z którego wynika, że księga ta jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla działki o nr 223/27, obszar 0,0563 ha, sposób korzystania: R - grunty orne, położonej w miejscowości Łajaki, obręb 9 Łajaki, w gminie Wieliszew, w której w dziale II wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytewski i Renata Powierża Bytewska na zasadach współzawodniczącej umowy sprzedaży majątkowej małżeńskiej. Działki III i IV książki wpisów nie zawierają;

- odpis z książki księgi wieczystej WA11/00038780/9, stan z dnia 2010-

5) wydany przez Centralny Instytut Kadr Wioślarskich Ukazem Prezydenta z dnia 10 stycznia 2009r. wydana przez Starostwo Powiatowe Legoniewskiego (znak RA.7351-130/07), zastępcę dyrektora na dzień 19 stycznia 2009r. wydana przez Starostwo Powiatowe Legoniewskiego (znak RA.7351-130/06) zatwierdzeniu projektu budowlanego zamierzenia: „Wielkosław, zabudowa Nr 230/10 wydane przez Urząd Gminy Wielkosław, dnia 21 czerwca 2010 roku, za numerem GN. 7411-266/10, z którego wynika, że przedmiotowy obiekt porządkowy „433a” na nieruchomości będącej w posiadaniu Pana Pawła Bytłowskiego i Renaty Powierza-Bytłowskiej, położonej w gminie Wielkosław we wsi Łajki przy ul. Leśnej, nr ew. działki 2/227.

N. Malinowski Paweł Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska
 - opisaną w § 1.1. niniejszego aktu notarialnego nieruchomości, zwaną dalej działką nr 223/27 oraz przylegający las leśny we współwłasności drogi - nie są obciążone żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani też jakimkolwiek prawami ani rzeczami osób fizycznych, ani też jakimkolwiek prawami ani rzeczami osób fizycznych, stanowiącymi ograniczenie w rozporządzeniu bądź też w używaniu, w tym nie są przedmiotem najmu, dzierżawy, czynszu lub innych praw obciążających, natomiast wzmianka ujawniona w dziale IV powołanej wyżej ustawy wyczerpująco dla drogi nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy;

zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne związane z tym przedmiotem zostały uregulowane;

w stosunku do nich, jako właściciel, jak i samej opisanej wyżej nieruchomości, nie została wydana decyzja administracyjna, ani orzeczenie sądu i nie zostały żadne postępowanie egzekucyjne, ukarawcze, opiewane lub inne postępowanie egzekucyjne, ukarawcze, lub inne, mogące mieć wpływ na nabycie opisanego przedmiotu umowy;

przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej;

Nabycie poinformował o obrotowości wynikającym z art. 5 ust. 5-7 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) a zbywałszy oświadczając, że zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej dotyczącej przedmiotu, które przekazał niezwłocznie nabywającym;

Nabycie poinformował o treści stosownych przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity; Dz.U. z 2005 r. Nr 6, poz. 60 z późn. zm.), a zbywałszy oświadczając, że nie ismięją jakkolwiek podległy do ustanowienia hipoteki przymusowej;

Jakoślaw i Renata Malinowski-Bachurscy oświadczają, że opisana wyżej nieruchomość już objarli i zapoznali się z jej położeniem, wyposażeniem oraz stanem prawnym i technicznym, który akceptują.

Na podstawie obowiązków stron

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „B”, położony w obrębie 9 Łajki ul. Leśnej, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

wypełnił z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Legoniewie dnia 05 kwietnia 2011 roku za nr GN.7430B/W/146/11, obejmujący działkę o nr 223/27, opis użytku: „RV, RVI”, położona w obrębie Łajki, jednostka ewidencyjna: 140805_2 Wielkosław, jednostka katastralowa: C1887, w którym wpisani są małżonkowie Paweł Robert Bytłowski i Renata Powierza-Bytłowska; dokument zawiera informacje, że jest on przeznaczony do aktywności wpis w księgach wieczystych;

WYPIS

KANCELARIA NOTARSKA
 ul. ...
 ...

REPERTORIUM & K. 14. 14. 2017.

AKT NOTARIALNY

Forma płatnego pobrażenia ...
 ...

W sprawie ...
 ...

Tożsamość ...
 ...

UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

§ 1. Dorota i Dorota małżonkowie ...
 ...

§ 2. Na potwierdzenie ...
 ...

§ 3. Dorota i Dorota ...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...

...
 ...