

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowych

ujawnionych w KW WA6M/00056882/2 oraz KW WA6M/00507376/9, położonych w Warszawie, dzielnica Wawer, rejon ulicy Motylkowej



Opracowanie:

Tomasz Bieliński
Upr. zawodowe nr 1643

22 stycznia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Określenie nieruchomości</i>	1. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/2, obr. 3-13-40, ujawniona w KW WA6M/00056882/2 2. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/6, obr. 3-13-40, ujawniona w KW WA6M/00507376/9, położone w Warszawie, dzielnica Wawer, rejon ulicy Motylkowej
<i>Rodzaj nieruchomości</i>	1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana. 1. Nieruchomość gruntowa zabudowana domem mieszkalnym.
<i>Opis nieruchomości</i>	1. Nieruchomość stanowi działkę, o powierzchni 0,1975 ha, niezabudowaną, bez naniesień, nieogrodzoną, w części zadrzewioną i zakrzaczoną 2. Nieruchomość stanowi działkę, o powierzchni 0,0490 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym parterowym, budynkiem gospodarskim, ogrodzoną, w stanie technicznym pogorszonym, w standardzie niskim.
<i>Cel wyceny</i>	Wycena sporządzona dla celów postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka Tomasza Szadkowskiego (nr lic. 1263), pod sygn. BII B/GUp-s/574/2023 - dłużnika Katarzyny Biernackiej, rozumianego jako sprzedaż udziałów dłużnika w nieruchomościach.
<i>Właściciel</i>	Współwłasność osób fizycznych, a w szczególności należące do Katarzyny Biernackiej: 1. udział 170/7900 części w całości nieruchomości z KW WA6M/00056882/2, 2. udział 1/8 części w całości nieruchomości z KW WA6M/00056882/2,
<i>Data określenia wartości</i>	22 stycznia 2024 r.
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</i>	1. 1 465 450 zł (jeden milion czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt zł) 2. 142 100 zł (sto czterdzieści dwa tysięcy sto złotych)
<i>Wartość udziału w nieruchomościach</i>	1. 31 535 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych) - udział w wysokości 170/7900 części, w całości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 37/2, obr. 3-13-40, ujawnionej w KW WA6M/00056882/2 - 2. 17 762,50 zł (siedemnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złotych 50 groszy) - udział w wysokości 1/8 części, w całości prawa własności części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 37/6, obr. 3-13-40, ujawnionej w KW WA6M/00507376/9
<i>Opracował</i>	mgr inż. Tomasz Bieliński

<i>Data sporządzenia operatu</i>	Warszawa, 22 stycznia 2024 r.
----------------------------------	-------------------------------

1. 1. DANE FORMALNO-PRAWNE.....	4
1.1. ZLECENIODAWCA.....	4
1.2. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.3. AUTOR WYCENY	4
1.4. CEL I ZAKRES WYCENY.....	4
1.5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	4
1.6. PODSTAWY FORMALNE WYCENY.....	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE.....	4
1.7. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....	5
1.8. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	5
2. DANE O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2.1. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I JEJ STAN PRAWNY.....	5
2.2. FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	7
3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA.....	9
3.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	10
3.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	15
7. ZAŁĄCZNIKI.....	15

1. 1. DANE FORMALNO-PRAWNE

1.1. ZLECENIODAWCA

Wycena nieruchomości została wykonana na zlecenie syndyka Tomasza Szadkowskiego (nr lic. 1263), z siedzibą ul. Encyklopedyczna 2A, 01-990 Warszawa

1.2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem zlecenia jest:

1. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/2, obr. 3-13-40, ujawniona w KW WA6M/00056882/2
 2. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/6, obr. 3-13-40, ujawniona w KW WA6M/00507376/9,
- obie położone w Warszawie, dzielnica Wawer, rejon ulicy Motylkowej.

1.3. AUTOR WYCENY

Mgr inż. Tomasz Bieliński, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 2743 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, członek Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców, reprezentujący firmę Estimus Consulting Nieruchomości Daniel Kaflik, z siedzibą: ul. Grójecka 19/25 lok. 85, 02-021 Warszawa.

Oświadczam, że nie mam oraz nie planuję żadnych związków z Zamawiającym, ani też żadnych innych kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNICIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA
PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.
OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO

1.4. CEL I ZAKRES WYCENY

Wycena sporządzona dla celów postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka Tomasza Szadkowskiego (nr lic. 1263), pod sygn. BI1B/GUp-s/574/2023 - dłużnika Katarzyny Biernackiej, rozumianego jako sprzedaż udziałów dłużnika w nieruchomościach:

1. udział 170/7900 części w całości nieruchomości z KW WA6M/00056882/2,
2. udział 1/8 części w całości nieruchomości z KW WA6M/00056882/2,.

1.5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	22 stycznia 2024 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 stycznia 2024 r.
Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	22 stycznia 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	12 stycznia 2024 r.

1.6. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie Zamawiającego dla Tomasza Bielińskiego rzeczoznawcy majątkowego, nr uprawnień 2743, zamieszkałego w Warszawie przy ul. Petunii 15, działającego jako reprezentant firmy Estimus Consulting Nieruchomości Daniel Kaflik, z siedzibą: ul. Grójecka 19/25 lok. 85, 02-021 Warszawa.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

1.6. PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z 28.02.2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze - tj. Dz.U. Nr 175 z 2009 roku, poz. 1361 z późn. zm.,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 23 maja 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 8, poz. 93 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. 2014. nr 92. poz.101., z późniejszymi zmianami).

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r., w sprawie czynności komorników (Dz. U. 68. Nr 10 poz.52., z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1832);

1.7. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

- Międzynarodowe Standardy Wyceny IVSC, edycja 8, wyd. PFSRM
- Wycena nieruchomości metodą cenowo - porównawczą - Mieczysław Prystupa, wyd. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1997 r.

1.8. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- osobiste, za pośrednictwem serwisu <http://ekw.ms.gov.pl>, badanie księgi wieczystej KW WA6M/00056882/2 oraz KW WA6M/00056882/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, dokonane przez autora wyceny w dniu 22 stycznia 2024 r.
- dane ustalone w czasie wizji lokalnej 12 stycznia 2024 r.
- postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 7 grudnia 2023r. (sygn. akt BI1B/GU/562/2023), o ogłoszeniu upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej, z wniosku dłużnika, którym jest Katarzyna Biernacka.
- obwieszczenie nr 20231207/00358, sygn. BI1B/GU/562/2023, postanowienia o ogłoszeniu upadłości
- operat ewidencji gruntów prowadzony przez powiatowy ośrodek dokumentacji geodezyjnej w Warszawie – dane ewidencyjne oraz akty notarialne dotyczące sprzedaży podobnych nieruchomości na terenie miasta Wyszkowa

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI I JEJ STAN PRAWNY

Przedmiotem zlecenia jest:

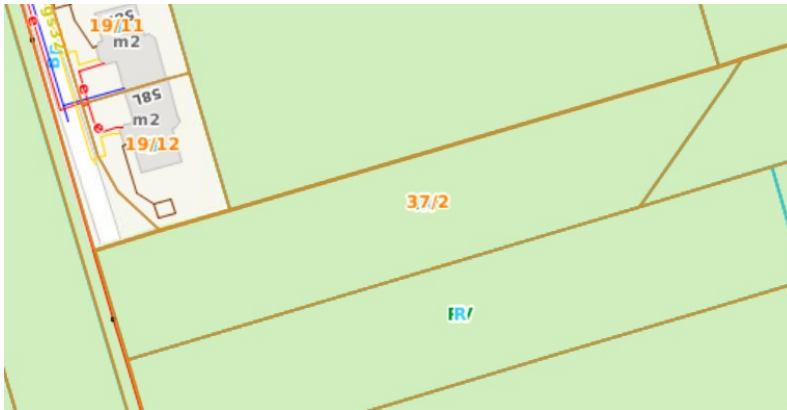
1. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/2, obr. 3-13-40, ujawniona w KW WA6M/00056882/2
2. nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ew. nr 37/6, obr. 3-13-40, ujawniona w KW WA6M/00507376/9, położone w Warszawie, dzielnica Wawer, rejon ulicy Motylkowej

Na podstawie osobistego, za pośrednictwem serwisu <http://ekw.ms.gov.pl>, badania ksiąg wieczystych KW WA6M/00056882/2 oraz KW WA6M/00056882/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, dokonane przez autora wyceny w dniu 22 stycznia 2024 r., stwierdzono następujące wpisy:

Księga Wieczysta Nr WA6M/00056882/2	
Dział I	Położenie: <i>woj. Mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Wawer</i> Oznaczenie: <i>dz.ew. nr 37/2, obr. 3-13-40</i> Sposób wykorzystania: <i>R – grunty rolne</i>
	Obszar: <i>0,1975 ha</i>
Dział ISP	Brak wpisów
Dział II	Właściciele: Miroslaw Jan Szypszak, udział 415/1975 części w całości, Leon Szypszak, udział 415/1975 części w całości, Robert Gąsiorowski, udział 430/1975 części w całości Mieczysław Ryszard Marcinkowski, udział 159/1975 części w całości Krzysztof Piotr Trzeźniewski, udział 170/1975 części w całości Jan Biernacki, udział 170/790 części w całości Adam Biernacki, udział 170/7900 części w całości Katarzyna Biernacka, udział 170/7900 części w całości Marcin Mikołaj Roicki, udział 170/7900 części w całości Józefa Leokadia Michalska, udział 216/1975 części w całości

Dział III	Ciężary i Obciążenia: <i>Brak wpisów</i> Wzmianki: DZ. KW. / WA6M / 38775 / 23 / 1 - 2023-12-15, 11:58:40 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
Dział IV	Hipoteki: <i>Brak wpisów</i>

Księga Wieczysta Nr WA6M/00056882/2	
Dział I	Położenie: woj. Mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Wawer Oznaczenie: dz.ew. nr 37/6, obr. 3-13-40 Sposób wykorzystania: B – tereny mieszkaniowe
	Obszar: 0,0490 ha
Dział ISP	Brak wpisów
Dział II	Właściciele: Krzysztof Piotr Trześniewski, udział 1/2 części w całości Jan Biernacki, udział 1/8 części w całości Adam Biernacki, udział 1/8 części w całości Katarzyna Biernacka, udział 1/8 części w całości Marcin Mikołaj Roicki, udział 1/8 części w całości
Dział III	Ciężary i Obciążenia: <i>Brak wpisów</i> Wzmianki: DZ. KW. / WA6M / 38775 / 23 / 1 - 2023-12-15, 11:58:40 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
Dział IV	Hipoteki: 1. Hipoteka przymusowa na sumę 56 072 (pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemdziesiąt dwa) zł tytułem zabezpieczenia należności objętych tytułem wykonawczym., wyrok o zapłatę z dnia 09.04.2014 R., Sygn. II C 2494/13, SR dla m.st. Warszawy, wraz z klauzulą wykonalności, na rzecz Dunaj - Finanse Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 015731002, 0000208224



Jak wynika z mapy ewidencyjnej, oraz wizji lokalnej, działka ew. nr 37/2 ma dostęp do drogi dojazdowej bez nazwy, odchodzącej od ulicy Zwoleńskiej.



Jak wynika z mapy ewidencyjnej działka ew. nr 37/6 nie ma dostępu do drogi. A istniejące w sąsiedztwie długie wąskie działki, jak wynika z wizji lokalnej są zbyt wąskie by stanowiły dojazd a dodatkowo są własnością prywatną innej osoby.

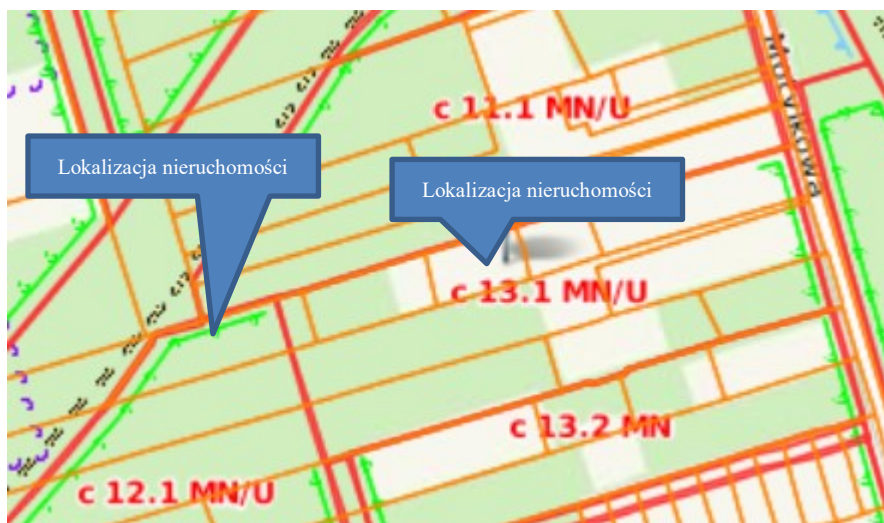
Wobec braku wpisów z rejestru gruntów powierzchnie działek przyjęto na podstawie danych z ksiąg wieczystych. Powierzchnię użytkową budynków oszacowano graficznie z mapy na podstawie ich powierzchni zabudowy.

Wobec braku informacji o wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę dotyczących przedmiotowych nieruchomości, przyjęto iż takie decyzje nie zostały wydane. Przyjęto, iż istniejąca na dz.ew. nr 37/6 zabudowa została zalegalizowana na podstawie zgłoszenia lub decyzjami o przyjęciu do użytkowania.

2.2 FUNKCJA W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie, na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania zatwierdzony Uchwałą nr XI/195/2015 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 7 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zwoleńskiej - część I.

W planie tym nieruchomości znajdują się na obdarach oznaczonych odpowiednio jako: c12.1 MN/U i c13.1 MN/U.



W planie tym w paragrafie 3. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolem MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz usługi z zakresu: handlu detalicznego, usług, gastronomii, biur, w formie samodzielnych budynków, budynków usługowo-mieszkaniowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: zdrowia, oświaty, obsługi finansowej, sportu i rekreacji, kultury, turystyki, rzemiosła;
- 3) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zakazuje się sytuowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej oraz zakazuje się zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI



Nieruchomości stanowiące przedmiot opracowania położone są w Warszawie, na terenie dzielnicy Wawer, na terenie osiedla Międzyzlesie, w rejonie ulicy Motylkowej, w sąsiedztwie ulicy Zwoleńskiej. Jest to rejon zabudowy jednorodzinnej. Odległość do centrum dzielnicy i urzędu dzielnicy, do stacji PKP Międzyzlesie i ulicy Patriotów, ok. 2 km, do ul. Wał Miedzeszyński ok. 2 km, do centrum miasta ok. 13 km. Ulica Zwoleńska do ważna arteria komunikacyjna dzielnicy Wawer, przebiega pomiędzy ulicą Patriotów (pasmo otwockie) i Wał Miedzeszyński (Nadwiśle), o dużym nasileniu ruchu. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezagospodarowane. W dalszym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

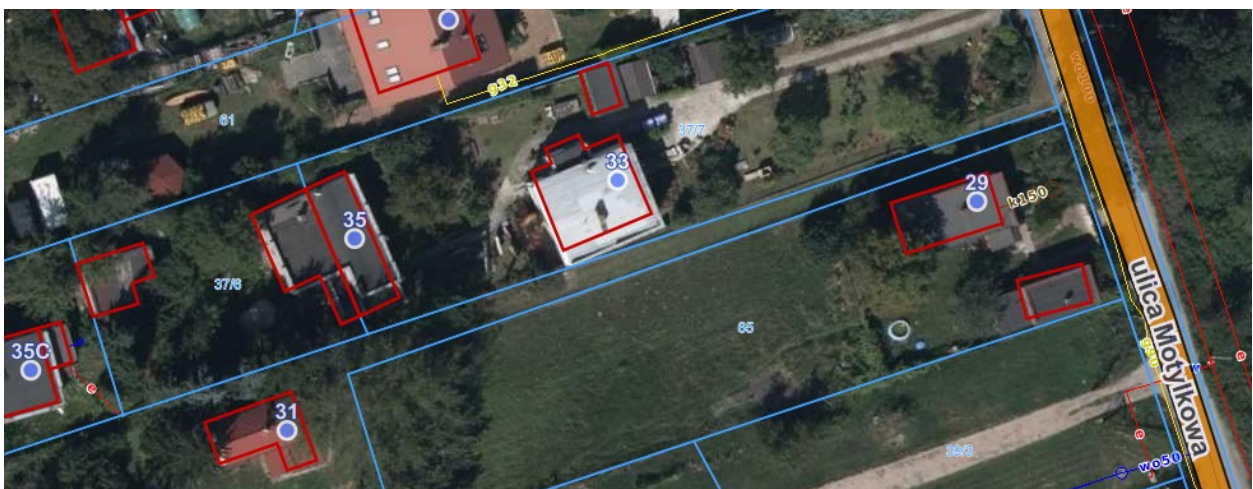
Na północ w odległości ok 2km przebiega most Siekierski, na południe w odległości około 4 km przebiega Południowa Obwodnica Warszawy. W zasięgu do 1 km znajdują się punkty handlowe i usługowe. Lokalizacja atrakcyjna ze względu na zielone sąsiedztwo, dobrą komunikację drogową (most Siekierski POW oraz ulica Wał Miedzeszyński) oraz publiczną (SKM Międzyzlesie oraz autobusy do centrum Warszawy).

3.1 Działka ew. nr 37/2, obr. 3-13-40



Działka ew. nr 37/2, z obrębu 3-13-40, jest działką niezabudowaną o powierzchni 1975 m². Kształt działki to wydłużony trapez o szerokości ok. 19 metrów. Od strony zachodniej front działki przylega do drogi dojazdowej, nieurządzonej, bez nazwy. Działka jest niezagospodarowana, nieogrodzona, częściowo zadrzewiona, teren płaski, bez deniwelacji. Brak uzbrojenia na działce, dostęp do linii energetycznej od strony zachodniej.

3.2 Działka ew. nr 37/6, obr. 3-13-40



Działka ew. nr 37/6, z obrębu 3-13-40, jest działką zabudowaną o powierzchni 490 m². Kształt działki zbliżony do kwadratu o boku ok. 19 metrów. Od strony południowej front działki przylega do pasa terenu stanowiącego pieszego dojście do nieruchomości. Pas ten z uwagi na jego szerokość poniżej 2 metrów nie nadaje się do dojazdu samochodowego. Pas ten jest dodatkowo częściowo zajęty pod ogrodzenie z siatki będące częścią sąsiedniej działki. Działka jest



ogrodzona w części elementami metalowymi na podmurówce, a w części siatką metalową na słupkach metalowych, na podmurówce. Od strony południowej w ogrodzeniu jest brama i furtka. Bram jest nie do użytku z uwagi na blokujące jej otwarcie ogrodzenie na sąsiedniej działce. Działka jest zabudowana dwoma parterowymi, budynkami: mieszkalnym, w zabudowie zwartej z budynkiem istniejącym w sąsiadującej działce od wschodu, garażowym wolnostojącym. Teren płaski, bez deniwelacji, z pojedynczymi drzewami. Brak uzbrojenia na działce. Nieznany jest, z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej sposób potencjalnego podłączenia do przebiegającego w ulicy Motylkowej, w odległości ok. 80 metrów, uzbrojenia (energia elektryczna, gaz ziemny).

Budynek mieszkalny jest murowany, parterowy, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 66 m² i powierzchni użytkowej 54,5 m², z lat 40-tych XX wieku. Ściany murowane z cegły, strop drewniany, dach kryty papą, okna PCV, drzwi wejściowe i wewnętrzne drewniane. Budynek składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza i sieni. Wykończenie: podłogi z desek malowanych farbami olejnymi, tynki wewnętrzne wapienno piaskowe, malowane farbami emulsyjnymi, w łazience i kuchni na ścianach częściowo glazura. W łazience WC, umywalka, wanna, terma grzewcza. W kuchni piec kaflowy, Stan techniczny budynku bardzo zły: pęknięcia stropu, zacieki na sufitach. Standard wykończenia niski. Stan techniczny kwalifikuje budynek do rozbiórki.

Budynek garażowy jest murowany, parterowy, bez podpiwniczenia, o powierzchni zabudowy 37 m², z lat 40-tych XX wieku. Ściany murowane z cegły, strop drewniany, dach kryty papą, drzwi wejściowe drewniane. Stan techniczny budynku bardzo zły. Standard wykończenia niski. Stan techniczny kwalifikuje budynek do rozbiórki.

3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Zasady ogólne.

Według MSW 1: Wartość Rynkowa Jako Podstawa Wyceny:

1.2. Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać w dniu wyceny za składnik mienia sprzedawany na (wolnym) rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. W celu określenia wartości rynkowej, rzeczoznawca majątkowy powinien w pierwszej kolejności określić sposób optymalnego wykorzystania lub najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia (zob. Międzynarodowe Standardy Wyceny [MS], rozdz. „Ogólne pojęcia i zasady wyceny”, pkt 6.3, 6.4, 6.5). Wykorzystanie to może stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu korzystania ze składnika mienia lub też jego alternatywny sposób użytkowania. Wyboru dokonuje się na podstawie informacji rynkowych.

1.3. Wartość rynkowa określana jest przy zastosowaniu metod i procedur odzwierciedlających charakter składnika mienia oraz okoliczności, w jakich na rynku najprawdopodobniej zawarta zostanie transakcja dotycząca tego składnika. Do najbardziej powszechnych metod określania wartości rynkowej zaliczyć należy podejście porównawcze, podejście kapitalizacji dochodu obejmujące analizę zdyskontowanych strumieni pieniężnych oraz podejście kosztowe.

3.1. Na potrzeby niniejszych standardów, definicja wartości rynkowej jest następująca: Wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku.

3.3. Wartość rynkową rozumie się jako wartość składnika aktywów szacowaną bez uwzględnienia kosztów sprzedaży lub zakupu oraz bez potraczeń związanych z nim obciążeń podatkowych.

3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia.

Z powyższego wynika zatem, że powinna zostać oszacowana wartość rynkowa nieruchomości będącej ewentualnym przedmiotem sprzedaży w postępowaniu upadłościowo-likwidacyjnym, a wartość ta powinna zostać oszacowana przy uwzględnieniu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości przy założeniu, że ewentualnie zajęta przez upadłego właściciela część nieruchomości jest wolna. W chwili stanu przyjętego do oszacowania – o ile to

można było ustalić - właściciel nie korzystał z nieruchomości, gdyż była ona obciążona prawem dożywocia, a obiekt był wykorzystywany przez dożywotników.

Ze względu na cel wyceny, którym jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, zachodzi konieczność zastosowania takiego podejścia, w którym możliwe jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

W pierwszym rzędzie należy rozpatrzyć zastosowanie podejścia porównawczego, o którym mowa w art. 153 ust. 1 UGN. Podejście to stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W związku z powyższym, po dokonaniu szczegółowej analizy rynku lokalnego pod kątem występowania transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, działając na podstawie art. 154 Ustawy z 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity Dz.U. Nr 261 z 2004 roku, poz. 2603 z późn. zm., zdecydowano o zastosowaniu podejścia porównawczego.

Jako jednostkę porównawczą przy wycenie zastosowano 1 mkw powierzchni gruntu.

3.2 CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

3.2.1 Rodzaj rynku

Rynek działek niezabudowanych lub zabudowanych, budynkami jednorodzinnymi wybudowanymi w latach 50 –tych i 60-tych w niskim stanie technicznym kwalifikującym je do rozbiórki, przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3.2.2 Obszar rynku

Teren osiedli Sadul, Anin oraz ich sąsiedztwo w dzielnicy Wawer.

3.2.3 Okres badania cen

Od stycznia 2023 roku.

3.2.4 Czynniki ekonomiczne rynku lokalnego

Na terenie dzielnicy Wawer obrót nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną jednorodziną jest intensywny z uwagi na przeważający tu charakter zabudowy. W obrocie znalazły się działki duże stanowiące samodzielną całość, jak też działki małe kupowane na poprawę zagospodarowania sąsiadujących nieruchomości. Poniżej zestawienie transakcji o powierzchni zbliżonej do wycenianych nieruchomości:

Data transakcji	Nr aktu not.	Obręb	Adres	Pow. grunt	Cena 1 m ² gruntu	Opis nieruchomości
11-01-2023	280/2023	3-13-54	Borowiecka	672	1 000 zł	Działka ma dostęp do drogi publicznej
03-02-2023	1040/2023	3-11-54		655	382 zł	Nieruchomość nie ma zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
08-02-2023	1282/2023	3-11-60	Cylichowska	840	940 zł	
10-02-2023	105/2023	3-13-53		1 060	486 zł	Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez służebności gruntowe
15-02-2023	540/2023	3-12-20		3 183	454 zł	wydano decyzję udzielającą pozwolenia na budowę siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących
17-02-2023	191/2023	3-13-47		1 374	546 zł	
03-03-2023	1245/2023	3-12-07		1 507	780 zł	
10-03-2023	1111/2023	3-11-60		1 654	756 zł	
23-05-2023	1358/2023	3-13-47		736	136 zł	Działka stanowi część projektowanej działki. Działka będzie posiadała dostęp do drogi publicznej po przyłączeniu jej do nieruchomości, której właścicielami są Kupujący.
23-05-2023	1358/2023	3-13-47	Trakt Lubelski	233	429 zł	Działka stanowi część projektowanej działki. Działka będzie posiadała dostęp do drogi publicznej po przyłączeniu jej do nieruchomości, której właścicielami są Kupujący.

29-05-2023	2202/2023	3-13-44	Zerzeńska	791	1 062 zł	wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego wraz z infrastrukturą techniczną oraz szambem szczelnym. Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Zerzeńskiej poprzez ogólnie dostępną w zakresie możliwości przejścia i przejazdu drogę wewnętrzną ul. Szafranów oraz poprzez służebność przejścia i przejazdu
31-05-2023	4400/2023	3-13-37	Trakt Lubelski	538	1 048 zł	Na działce usytuowany jest budynek w stanie surowym zamkniętym, o pow. uż. 75 m ² . Działka ma dostęp do drogi publicznej przez działkę
16-06-2023	4433/2023	3-13-33	Wiązana	2 053	292 zł	
23-06-2023	10126/2023	3-12-35	Zaadowa	1 663	445 zł	Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, tj. ul. Zasadowej, poprzez działki stanowiące drogi wewnętrzne, oraz poprzez służebność przejścia i przejazdu.
18-07-2023	4226/2023	3-13-31	Bronowska	693	360 zł	
27-07-2023	1619/2023	3-12-35		856	993 zł	Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę stanowiącą drogę wewnętrzną.
16-08-2023	3919/2023	3-11-01	Leśniczówka	1 044	391 zł	Wydano decyzję udzielającą pozwolenia na budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wolnostojących oraz 4 szamb szczelnych. Działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

3.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wycenę przeprowadzono przy zastosowaniu metody porównawczej, techniki korygowania ceny średniej. Jako podstawę wyceny wzięto wszystkie transakcje wymienione w tabeli w punkcie 3.2.4. Z uwagi na stabilizację cen na rynku w ostatnim okresie, cen transakcyjnych nie korygowano trendem ze względu na sytuację na rynkach nieruchomości:

Podstawę porównania stanowi cena 1 m² powierzchni gruntu. Analizę przeprowadzono wg schematu:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m^2 powierzchni gruntu).

Na podstawie własnych analiz rynku stwierdzono iż na zmienność cen wpływają następujące cechy nieruchomości:

1. **Powierzchnia działki.** (zróżnicowano na: bardzo mała, mała, średnia, duża, bardzo duża)

Występuje zróżnicowanie cen ze względu na powierzchnię działek. Generalnie im działka jest mniejsza tym ma szansę uzyskać wyższą cenę za metr kwadratowy, związane jest to z sytuacją ekonomiczną kupujących. Nie zawsze jednak to założenie, iż w miarę wzrostu powierzchni spada cena za 1mkw. sprawdza się. Wynika to z faktu, że w przypadku działek dużych kupuje je inwestor który nie będzie mógł zrealizować swych zamierzeń na małym obszarze. Skłonny jest on więc zapłacić za dużą działkę więcej, bo jest to dla niego korzystne.

2. **Uzbrojenie działki.** (zróżnicowano na: pełne, podstawowe, częściowe, brak). Obecność uzbrojenia przyspiesza proces inwestycyjny oraz zmniejsza jego koszty, podnosząc cenowość nieruchomości

3. **Kształt działki.** (zróżnicowano na: bardzo dobry, dobry, pogorszony, brak)

Niekorzystny kształt działki może utrudnić jej zagospodarowanie, a korzystny poprzez umożliwienie optymalnego zagospodarowania zwiększa atrakcyjność

4. **Lokalizacja.** (zróżnicowano na: bardzo dobra, dobra, mierna, zła)

Jak wynika z analizy rynku dla działek leśnych ma znaczenie dla kształtowania się cen

5. **Dojazd** (zróżnicowano na: bardzo dobry, dobry, pogorszony, brak)

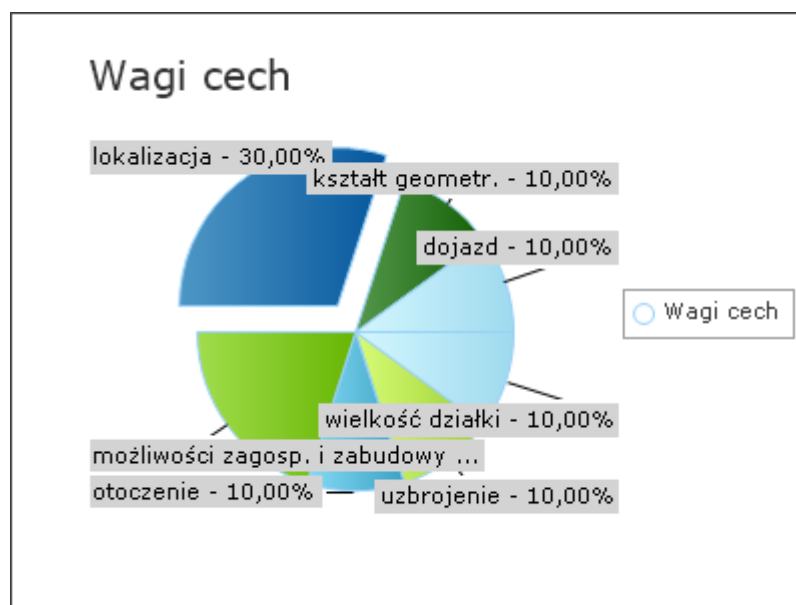
Brak utwardzonej drogi, ograniczenia dojazdu, konieczność dojazdu gruntowymi duktami wpływa na łatwość pozyskania potencjalnego klienta

6. **Otoczenie** (zróżnicowano na: bardzo dobre, dobre, średnie, złe)

Jest kluczową cechą dla działek leśnych. Jeśli w bezpośrednim sąsiedztwie jest zabudowa mieszkaniowa działka leśna może być wykorzystana na poprawę zagospodarowania działki mieszkaniowej – jako swego rodzaju park. Jeśli jednak w pobliżu brak zabudowy działka praktycznie nie może być wykorzystywana (jedynie jako typowy las na wycieczki).

7. **Możliwości zagospodarowania i zabudowy** (zróżnicowano na bardzo dobre, dobre, ograniczone, brak) – optymalne możliwości zabudowy pozwalają na wykorzystanie pełnego potencjału nieruchomości, brak możliwości zabudowy dramatycznie obniża jej wartość

Dla powyższych cech przypisano następujące wagi:



3.3.1 Działka ew. nr 37/2, z obr. 3-13-40)

Poniżej obliczenia dokonane dla przedmiotowej nieruchomości:

<u>Tabela. Wartości wejściowe</u>	
<u>Cena minimalna</u>	135,87 zł
<u>Cena maksymalna</u>	1 061,95 zł
<u>Cena średnia</u>	617,66 zł
<u>Wmin</u>	0,2200
<u>Wmax</u>	1,7193
<u>Wsp. korekcyjny</u>	1,2005

<u>Tabela. Obliczanie współczynnika korekcyjnego</u>				
<u>Cecha rynkowa</u>	<u>Waga cechy</u>	<u>Zakres wsp. korygujących</u>	<u>Ocena</u>	<u>Wartości współczynników</u>
wielkość działki	10,0%	0,022 - 0,1719	duża	0,0595
uzbrojenie	10,0%	0,022 - 0,1719	częściowe	0,0715
otoczenie	10,0%	0,022 - 0,1719	korzystne	0,1209
możliwości zagosp. i zabudowy	20,0%	0,044 - 0,3439	bardzo dobre	0,3439
lokalizacja	30,0%	0,066 - 0,5158	dobra	0,3629
kształt geometr.	10,0%	0,022 - 0,1719	dobry	0,1209
dojazd	10,0%	0,022 - 0,1719	dobry	0,1209
				$\Sigma = 1,2005$

<u>Tabela. Wyniki</u>	
<u>Wartość 1m²</u>	741,50 zł
<u>Przyjęto</u>	742,00 zł
<u>Słownie</u>	siedemset czterdzieści dwa zł

Wartość wycenianej części nieruchomości jest iloczynem wartości 1mkw i powierzchni działki i wynosi: 1975 mkw x 742 zł/mkw = 1 465 450 zł.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 37/2, obr. 3-13-40, ujawnionej w KW WA6M/00056882/2 oszacowano na 1 465 450 zł (jeden milion czterysta sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt zł)

3.3.2 Działka zabudowana domem mieszkalnym i budynkiem garażowym (dz.ew.37/6. obr 3-13-40)

Poniżej obliczenia dokonane dla przedmiotowej nieruchomości:

<u>Tabela. Wartości wejściowe</u>	
<u>Cena minimalna</u>	135,87 zł
<u>Cena maksymalna</u>	1 061,95 zł
<u>Cena średnia</u>	617,66 zł
<u>Wmin</u>	0,2200
<u>Wmax</u>	1,7193
<u>Wsp. korekcyjny</u>	0,4688

<u>Tabela. Obliczanie współczynnika korekcyjnego</u>				
<u>Cecha rynkowa</u>	<u>Waga cechy</u>	<u>Zakres wsp. korygujących</u>	<u>Ocena</u>	<u>Wartości współczynników</u>
wielkość działki	10,0%	0,022 - 0,1719	bardzo mała	0,1719
uzbrojenie	10,0%	0,022 - 0,1719	brak	0,022
otoczenie	10,0%	0,022 - 0,1719	niekorzystne	0,022
możliwości zagosp. i zabudowy	20,0%	0,044 - 0,3439	brak możliwości zabudowy	0,044
lokalizacja	30,0%	0,066 - 0,5158	zła	0,066
kształt geometr.	10,0%	0,022 - 0,1719	dobry	0,1209
dojazd	10,0%	0,022 - 0,1719	brak	0,022
				$\Sigma = 0,4688$

<u>Tabela. Wyniki</u>	
<u>Wartość 1m2</u>	289,56 zł
<u>Przyjęto</u>	290,00 zł
<u>Słownie</u>	dwieście dziewięćdziesiąt zł

Wartość wycenianej części nieruchomości jest iloczynem wartości 1mkw i powierzchni działki i wynosi: 490 mkw x 290 zł/mkw = 142 100 zł.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 37/6, obr. 3-13-40, ujawnionej w KW WA6M/00507376/9 oszacowano na 142 100 zł (sto czterdzieści dwa tysięcy sto złotych)

3.3.6 Podsumowanie wyceny

Wartość udziału 170/7900 części w całości nieruchomości, ujawnionej w księdze wieczystej nr KW WA6M/00056882/2, należącego do upadłej Katarzyny Biernackiej wynosi:
 $W_u = 1\ 465\ 450\ \text{zł} \times 170/7900 = 31\ 535\ \text{zł}$.

Wartość udziału w wysokości 170/7900 części, w całości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 37/2, obr. 3-13-40, ujawnionej w KW WA6M/00056882/2, oszacowano na 31 535 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych)

Wartość udziału 1/8 części w całości nieruchomości, ujawnionej w księdze wieczystej nr KW WA6M/00507376/9, należącego do upadłej Katarzyny Biernackiej wynosi:
 $W_u = 142\ 100\ \text{zł} \times 1/8 = 17\ 762,5\ \text{zł}$.

Wartość udziału w wysokości 1/8 części, w całości prawa własności części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 37/6, obr. 3-13-40, ujawnionej w KW WA6M/00507376/9, oszacowano na 17 762,50 zł (siedemnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złotych 50 groszy)

6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz „Międzynarodowymi Standardami Wyceny IVSC”, wydanie polskie, Warszawa PFSRM.
2. Wszystkie informacje i dokumenty otrzymane od Zleceniodawcy przyjęto w dobrej wierze, wyceniający nie odpowiada za wady prawne dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę wyceny.
3. Autor wyceny nie przyjmuje odpowiedzialności za wpływ na wycenę czynników ekonomicznych i fizycznych zaistniałych po dacie wykonania opinii.
4. Niniejsza wycena nie jest ekspertyzą stanu technicznego. W szczególności nie przeprowadzono badań instalacji ani zanieczyszczenia środowiska.
5. Niniejsza wycena nie uwzględnia opłat ani podatków związanych z celem, dla którego została wykonana.
6. Wycena ma charakter poufny i została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zleceniodawcy określonego w punkcie 1.1 i w celu określonym w pkt. 1.3. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszego operatu w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
7. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
8. Operat składa się z 15 ponumerowanych stron i 6 załączników

7. ZAŁĄCZNIKI

1. dokumentacja zdjęciowa
2. Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy z dnia 7 grudnia 2023r. (sygn. akt B11B/GU/562/2023)
3. Obwieszczenie nr 20231207/00358, sygn. B11B/GU/562/2023, postanowienia o ogłoszeniu upadłości
4. kopia uprawnień
5. upoważnienie
6. polisa OC

OPRACOWANIE

mgr. inż. Tomasz Bieliński
otoczenie nieruchomości zabudowanej



Widok nieruchomości zabudowanej





Otoczenie nieruchomości niezabudowanej



Nieruchomość niezabudowana





Postanowienie B11B/GU/562/2023/4

PROWADZĄCY AKTA

Organ pozasądowy

Tomasz Szadkowski

Adres

Encyklopedyczna 2A/2, 01-990 Warszawa

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

3e949c9e-f839-4d25-b2b4-c4a072cf0040

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

07.12.2023 20:27:44

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadczonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt BI1B/GU/562/2023

Postanowienie

Dnia 7 grudnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Ewa Kurowska

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2023 r. w Białymstoku,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Katarzyna Biernacka,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Katarzyna Biernacka, PESEL 94080108507, miejsce zamieszkania: Drogoszewo, adres Szczęśliwa 9, 07-201 Drogoszewo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2a lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo



- upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2a lok. 2, 01-990 Warszawa;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
 6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 500,00 (pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku na rachunek bankowy syndyka.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.UE.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonywającą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych



interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20231207/00358
Sygnatura postępowania	BI1B/GU/562/2023
Data obwieszczenia	07.12.2023

PODMIOT

Imię	Katarzyna
Nazwisko	Biernacka
Miejsce zamieszkania	Drogoszewo, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	94080108507

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 7 grudnia 2023 r. wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Katarzyna Biernacka, PESEL 94080108507, sygnatura akt BI1B/GU/562/2023, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Katarzyna Biernacka, PESEL 94080108507, miejsce zamieszkania: Drogoszewo, adres Szczęśliwa 9, 07-201 Drogoszewo, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2a lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2a lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 500,00 (pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku na rachunek bankowy syndyka.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **BI1B/GUp-s/574/2023**.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Białymstoku, VII Wydział Gospodarczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy.

Na podstawie art. 45 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 i Nr 43, poz. 241, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 103, poz. 446, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 oraz Nr 156, poz. 775) stwierdzam, że Pan:

Bieliński

.....
nazwisko

Tomasz Stanisław

.....
imię

.....
imię ojca

uzyskał uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Posiadacz świadectwa jest uprawniony do wykonywania samodzielnych funkcji w zakresie szacowania nieruchomości

PREZES
wz
Janusz Lubas
Wiceprezes
Warszawa, dnia *24 października 1997 r.*

PREZES URZĘDU MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO Nr *2743*

nadania uprawnień zawodowych
w zakresie

SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI



Upoważnienie

Upoważniam Tomasza Bielińskiego – rzeczoznawcę majątkowego nr upr. 2743, zam. 04-923 Warszawa, ul. Petunii 15 do:

- zawierania umów o dzieło dotyczących określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością w formie operatów szacunkowych,
- zawierania umów o dzieło dotyczących wykonywania opinii, ekspertyz i analiz dotyczących nieruchomości i ruchomości niestanowiących operatu szacunkowego
- wykonywania w rezultacie zawartych umów o dzieło, operatów szacunkowych i dokumentów niestanowiących operatu szacunkowego oraz ich sprzedaży

w imieniu własnym, jako reprezentanta firmy Estimus Consulting Nieruchomości Daniel Kaflik, z siedzibą: ul. Grójecka 19/25 lok. 85, 02-021 Warszawa, NIP 5262263447

ESTIMUS
Consulting Nieruchomości
Daniel Kaflik
ul. Grójecka 19/25 lok. 85, Warszawa
tel./fax 22 622 26 34
ul. Koszyki 2 D, 02-810 Otwock
NIP 526-226-34-47, REGON 140894708



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Estimus Consulting Nieruchomości Daniel Kaflik

02-021 Warszawa, Grójecka 19/25 / 85

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015344

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

na okres: 11/12/2023 - 10/12/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.