

LIMAS Wycena Nieruchomości
mgr Łukasz Sobczak- biegły sądowy
w zakresie nieruchomości / szacunek nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Lublinie
tel. 603-748-991, e-mail: wycena.limas@interia.pl
NIP: 9462496661, REGON: 061345220

 limas_wycena_nieruchomosci  LIMAS Wycena Nieruchomości

OPERAT SZACUNKOWY

Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Malowa Góra (udział ½).

Województwo: lubelskie
Powiat: bialski
Gmina: Zalesie
Obręb ewidencyjny: 0015 Malowa Góra
Księga Wieczysta: LU1B/00085366/3



Sporządził:
Rzecznawca Majątkowy
mgr Łukasz Sobczak
Uprawnienia zawodowe Nr 8075



Stoczek, 12 grudnia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca las (udział ½).
<i>Adres</i>	Województwo lubelskie, powiat bialski, gmina Zalesie, miejscowość Malowa Góra.
<i>Obręb ewidencyjny</i>	0015 Malowa Góra
<i>Nr działki</i>	127/2
<i>Powierzchnia działki</i>	0,8282 ha
<i>Księga wieczysta</i>	LU1B/00085366/3, Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb upadłościowych – upadłość konsumencka (udział ½).
<i>Wartość rynkowa udziału 1/2</i>	23 000 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych)
<i>Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2</i>	17 000 zł (słownie: siedemnaście tysięcy złotych)
<i>Sporządził</i>	mgr Łukasz Sobczak
<i>Data sporządzenia operatu</i>	12.12.2023 r.



Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny.....	4
1.2 Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2 Podstawa prawna wyceny.....	4
3.3 Podstawa metodologiczna.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny.....	6
5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów.....	7
5.3 Stan otoczenia.....	8
5.4 Lokalizacja.....	10
5.5 Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.....	12
5.6 Opis nieruchomości.....	13
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	13
7.1 Metodyka wyceny.....	13
7.2 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.....	15
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	16
8.1 Charakterystyka rynku.....	16
8.2 Analiza rynku.....	17
9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	18
9.1 Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi.....	18
9.2 Określenie cech rynkowych wpływających na wartość wycenianej nieruchomości.....	19
9.3 Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań.....	19
9.4 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.....	20
9.5 Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.....	20
9.6 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	20
10. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	20
10.1 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	20
11. WYNIKI KOŃCOWE I UZASADNIENIA.....	22
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	22
13. ZAŁĄCZNIKI.....	23

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRES WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana (udział ½) stanowiąca las.

- powierzchnia działki nr 127/2: 0,8282 ha;
- województwo: lubelskie, powiat: bialski, gmina: Zalesie, miejscowość: Malowa Góra, obręb: 0015 Malowa Góra;
- dokument własności: Księga Wieczysta nr LU1B/00085366/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny.

Zakresem wyceny objęto prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (udział ½) stanowiącej las.

2. CEL WYCENY.

Operat sporządzono dla potrzeb upadłościowych – upadłość konsumencka.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1 Podstawa formalna wyceny.

- Podstawę formalną wykonania niniejszego operatu jest zlecenie z dnia 20.11.2023 r.
- Zleceniodawca: SIW Doradcy Restrukturyzacyjni sp. z o. o zgodnie z postanowieniem sądu sygn. akt LU1S/GU/433/2023.
- Wykonawca: Rzecznik Majątkowy mgr Łukasz Sobczak – uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 8075.

3.2 Podstawa prawna wyceny.

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1832);
- Ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 614);
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, ustawy – Kodeks postępowania karnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1860);
- 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.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).

3.3 Podstawa metodologiczna.

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wg stanu obowiązującego na datę wyceny, w tym w szczególności standard wyceny „Wartość rynkowa” oraz nota interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny na przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 01.12.2023 r. wraz ze sporządzeniem dokumentacji fotograficznej;
- Badanie księgi wieczystej LU1B/00085366/3;
- Oględziny nieruchomości podobnych;
- Badanie wypisu z rejestru gruntów;
- Badanie mapy zasadniczej i ewidencyjnej;
- Dane o cenach transakcyjnych uzyskane z badania aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym Białej Podlaskiej;
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zalesie;
- Informacje z serwisów internetowych o cenach nieruchomości w powiecie białskim;
- Informacje o preferencjach kupujących uzyskane z regionalnych biur.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 12.12.2023 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości 12.12.2023 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości 01.12.2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 01.12.2023 r.

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1 Stan prawny.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest Księga Wieczysta nr LU1B/00085366/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa.

Dział I — Oznaczenie nieruchomości:

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki	127/2			1, 7
Identyfikator działki	060119_2.0015.127/2			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0015, MAŁOWA GÓRA			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	LUBELSKIE, BIALSKI, ZALESIE, MAŁOWA GÓRA	
Sposób korzystania	LS - LASY			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00056547 / , 0,8282 HA			

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,8282 HA		7

Dział I SP — Spis praw związanych z własnością:

BRAK WPISÓW

Dział II - Własność

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	4	1 / 2	---8, 12, 13, 14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANTONI SACEWICZ, DARIUSZ, ŻANETA, 04261902059			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	5	1 / 2	---12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ŻANETA ANNA WASZCZUK, ZBIGNIEW, ALICJA, 79070205705			

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

BRAK WPISÓW

Dział IV Hipoteki:

BRAK WPISÓW

Wzmianki: Brak.

Wydruk z księgi wieczystej stanowi załącznik nr 5.

5.2 Oznaczenie w ewidencji gruntów.

Województwo	lubelskie
Powiat	białski
Jednostka ewidencyjna	Zalesie
Obręb	0015 Małowa Góra
Nr działki	127/2
	Id działki: 060811_2.0015.127/2
Położenie działki	---
Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	LsV - 0.8282
Pow. działki [ha]	0,8282

Mając na względzie powyższe zestawienie i informacje należy stwierdzić, iż dane wynikające z księgi wieczystej w zakresie oznaczenia, powierzchni i położenia nieruchomości są zgodne z danymi z ewidencji gruntów.

5.3 Stan otoczenia.

Powiat bialski - powiat w województwie lubelskim utworzony w 1999 roku. Największy powiat w województwie (obejmuje 11% jego powierzchni) i trzeci co do wielkości w Polsce (po białostockim i olsztyńskim). Jego siedzibą jest miasto Biała Podlaska. Według danych 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwały 110 454 osoby.

Wschodnią i północną granicę powiatu stanowiącą jednocześnie granicę pomiędzy Polską a Białorusią, wyznacza największa rzeka regionu, jaką jest Bug. Na odcinku przy gminie Konstantynów rozdziela on również województwa lubelskie z podlaskim. Na terenie powiatu przebiega granica między: Europą Zachodnią a Europą Wschodnią, zaś przepływająca przez centralną część powiatu Krzna dzieli go na część zachodnio- i wschodnioeuropejską.

Największe rzeki powiatu to: Bug, Krzna, Zielawa, Rudka i Klukówka. Na rozległych łąkach wzdłuż tych rzek występują koloniami: czajki, rycki, rzadkie w kraju kuliki wielkie.

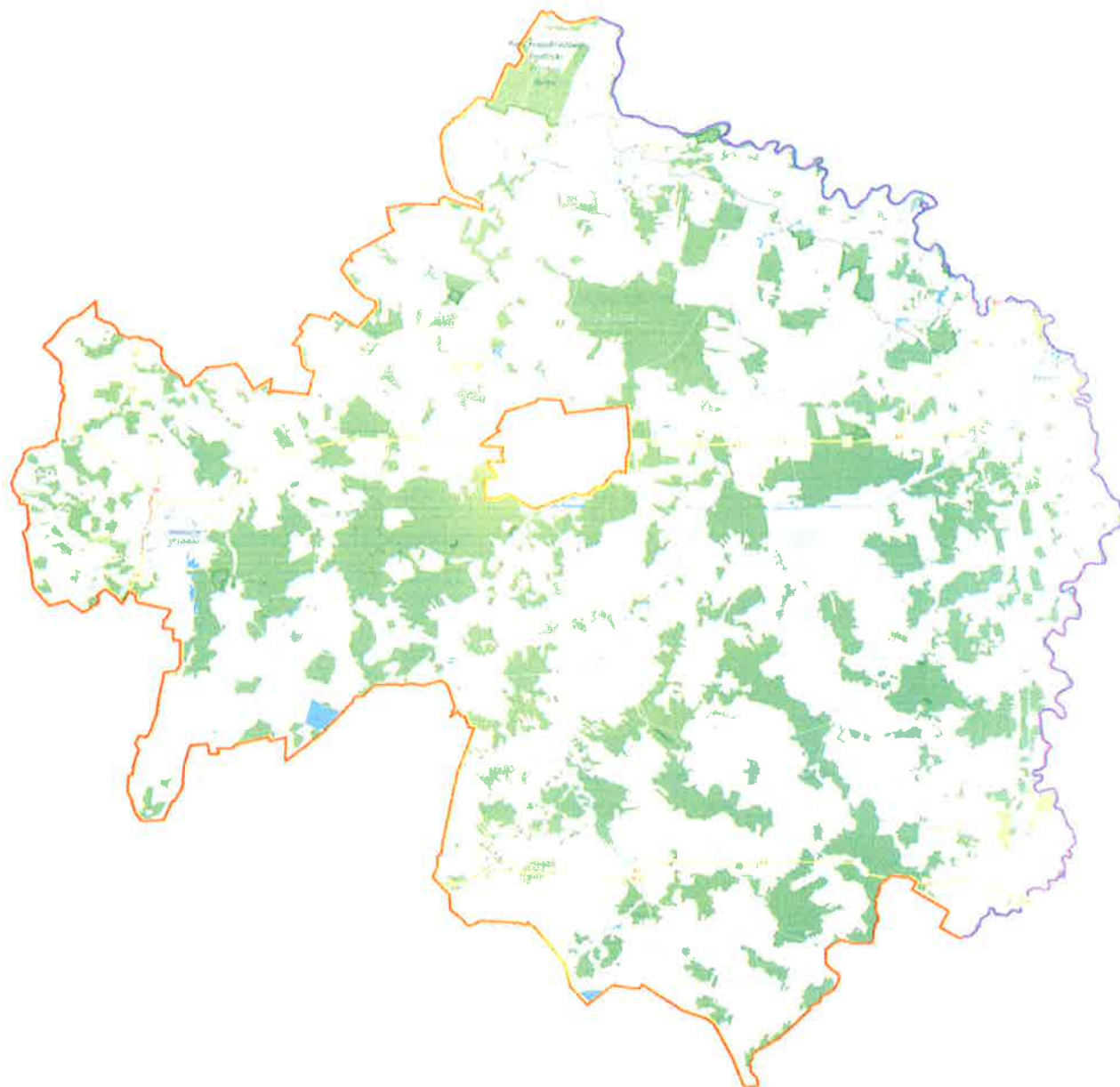
Powiat bialski to także region pogranicza klimatycznego, gdzie walkę o wpływ toczą masy powietrza atlantyckiego z kontynentalnym.

Położenie na mapie województwa:



<https://pl.wikipedia.org/>

Szczegółowy podział administracyjny:



<https://pl.wikipedia.org/>

Gmina Zalesie – gmina wiejska w województwie lubelskim, w powiecie bialskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie białkopodlaskim. Siedziba gminy to Zalesie. Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwało 4559 osób.

Na obszarze gminy znajdują się następujące rezerваты przyrody:

- rezerwat przyrody Czapli Stóg – chroni miejsca lęgowe kolonii czapli siwej oraz ostoi wielu ptaków;
- rezerwat przyrody Dobryń – chroni zespoły o charakterze naturalnym grądu z drzewami pomnikowymi, olsu oraz łągu olszowo-jesionowego z licznymi gatunkami chronionych i rzadkich roślin.

Gmina Zalesie ma obszar 147,16 km², w tym:

użytki rolne: 61%

użytki leśne: 34%

Malowa Góra – wieś w Polsce położona w województwie lubelskim, w powiecie bialskim, w gminie Zalesie.

Wieś jest sołectwem w gminie Zalesie. Według Narodowego Spisu Powszechnego z roku 2011 wieś liczyła 131 mieszkańców.

We wsi znajduje się cmentarz ze sporą liczbą ziemiańskich nagrobków z XIX w. i początku XX w. Góruje nad nimi drewniana kaplica. Jej kształt zdradza pierwotną funkcję - dzwonnicy. Stała niegdyś przy drewnianym kościele, który spłonął w 1897 r. Wówczas dzwonnica pełniła funkcję kaplicy, jednak tylko przez trzy lata, bowiem władze zaborcze, argumentując decyzję brakiem odpowiedniej świątyni, zlikwidowały parafię w Malowej Górze.

W ostatnich latach Malowa Góra znana jest w regionie dzięki spływom kajakowym. Każdego roku przyjeżdżają tu setki turystów. W okolicach Malowej Góry zaczyna się najbardziej naturalny odcinek Krzny. Choć do Nepli, w pobliżu których rzeka uchodzi do Bugu, jest stąd jedynie 3 km, to krętym nurtem rzeki trzeba pokonać dwukrotnie dłuższą drogę.

5.4 Lokalizacja.

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w okolicy działek niezabudowanych, stanowiących lasy i w małej ilości zabudowanych.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 127/2 znajdują się: od strony wschodniej działki niezabudowane zadrzewione, od strony północnej działki niezabudowane zadrzewione, od strony południowej działki niezabudowane zadrzewione, od zachodniej działki dolina rzeki Krzna.

Lokalizacja:



Źródło: www.geoportal.pl

5.5 Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Malowa Góra w sąsiedztwie rzeki Krzna. Działka 127/2 nie ma dostępu do drogi publicznej.

W najbliższej okolicy: *placówka operatora pocztowego 449 m.*

Dojazd i dostęp do nieruchomości można uznać za słaby. Dostęp do komunikacji jest utrudniony. Przystanki autobusowe w odległości: 447 m, 1236 m.

Lokalizacja:



Zródło: www.geoportal.pl

5.6 Opis nieruchomości.

Działka nr 127/2 stanowi grunty niezabudowane o powierzchni 0,8282 ha, pokryte drzewostanem. Typ siedliskowy lasu to w większości brzoza wiek ok 45 lat, gleby to piaski, żwiry, mady. Typ krajobrazu: Krajobrazy nizin, peryglacjalne, równinne i faliste, bory mieszane, grądy. Działka ma kształt nieregularny zbliżony do prostokąta. Działka nie posiada urządzonej drogi dojazdowej. Działka nie jest uzbrojona.

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Nieruchomość znajduje się na obszarze, na którym nie obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.*

Przyjęto przeznaczenie ZL – tereny lasów.

7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.

7.1 Metodyka wyceny.

Wycenę dla Syndyka przeprowadzono zgodnie z ustawą Prawo upadłościowe i naprawcze:
Art. 319

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.

3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają

w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

Art. 320

1. Sprzedaż mienia uregulowana przepisami niniejszego działu może nastąpić w drodze przetargu lub aukcji, do których przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio, z tym, że:

- 1) warunki przetargu lub aukcji zatwierdza sędzia-komisarz;
- 2) o przetargu lub aukcji należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie, a jeżeli przetarg albo aukcja dotyczy przedsiębiorstwa spółki publicznej – co najmniej na sześć tygodni przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu ich przeprowadzenia;
- 3) przetarg lub aukcję przeprowadza się na posiedzeniu jawnym;
- 4) przetarg lub aukcję prowadzi syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza;
- 5) wyboru oferenta dokonuje syndyk; wybór wymaga zatwierdzenia przez sędziego-komisarza;
- 6) postanowienie zatwierdzające wybór oferenta sędzia-komisarz może wydać na posiedzeniu niejawnym;
- 7) sędzia-komisarz może odroczyć zatwierdzenie wyboru oferenta o tydzień;
w tym przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta obwieszcza się.

2. Na postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta przysługuje zażalenie.

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego przepisy art. 317 ust. 3 i art. 319 stosuje się odpowiednio.

Wycenę niniejszą wykonano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami, ustalając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania przedmiotu wyceny na podstawie analiz kształtowania się poziomu cen nieruchomości niezabudowanych stanowiących odrębną wartość o analogicznej lokalizacji, przeznaczeniu i wielkości. Zastosowana metodyka wyceny jest zgodna z Ustawą o gospodarce

nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344), oraz z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

7.2 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania. Przy określeniu wartości rynkowej brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

Celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania, dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Jako jednostkę do porównań wybrano metr kwadratowy powierzchni działki niezabudowanej.

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podjęcie	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

7.2.1 Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkowa nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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 rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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

7.1.2 Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi (porównywalnymi) o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

7.1.3 Metoda porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy, ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

8.1 Charakterystyka rynku.

8.1.1 Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje powiat biański, gdzie znajdują się nieruchomości podobne pod względem charakteru oraz przeznaczenia.

8.1.2 Rodzaj rynku lokalnego.

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości niezabudowanych, dla których przysługuje prawo własności, oraz mają takie samo przeznaczenie.

8.1.3 Okres badania cen.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od grudnia 2021 roku do grudnia 2023 roku.

Wykaz transakcji, które posłużyły do analizy dla przedmiotowego opracowania:

L.p.	Obręb	Cena sprzedaży	Pow. działki [m2]	Nieruchomość
1	2 (BLOTKÓW)	40 000,00 zł	1598	gruntowa niezabudowana
2	7 (HORBÓW KOLONIA)	60 000,00 zł	8693	gruntowa niezabudowana
3	19 (WÓLKA DOBRYŃSKA)	313 230,00 zł	20882	gruntowa niezabudowana
4	3 (DOBRYŃ DUŻY)	13 000,00 zł	10260	gruntowa niezabudowana
5	19 (WÓLKA DOBRYŃSKA)	126 365,00 zł	18384	gruntowa niezabudowana
6	19 (WÓLKA DOBRYŃSKA)	2 500,00 zł	3203	gruntowa niezabudowana
7	3 (DOBRYŃ DUŻY)	15 660,00 zł	5208	gruntowa niezabudowana
8	17 (MOKRANY STARE)	59 000,00 zł	22070	gruntowa niezabudowana
9	19 (WÓLKA DOBRYŃSKA)	80 960,00 zł	5955	gruntowa niezabudowana
10	20 (ZALESIE)	8 000,00 zł	8662	gruntowa niezabudowana

W badanej próbie reprezentatywnej ustalono n/w parametry:

Cena min	0,78 zł/m2
Cena max	25,03 zł/m2
Różnica między ceną max a min	24,25 zł

8.2 Analiza rynku.

Proces wyceny nieruchomości rozpoczęto analizą rynku. Na jej podstawie określono rodzaj, obszar oraz okres badania rynku. Przeprowadzono analizę rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących tereny leśne będących przedmiotem prawa własności.

Przyjęto dane dotyczące nieruchomości, którym przysługuje prawo własności, o podobnej lokalizacji ogólnej, powierzchni działki, klasy gruntów.

Nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miejscowości Malowa Góra w obrębie ewidencyjnym 0015 Malowa Góra.

Proces wyceny nieruchomości rozpoczęto analizą rynku. Analizę rynku dokonano na podstawie informacji zawartych w aktach notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Białej Podlaskiej. Na jej podstawie określono rodzaj, obszar oraz okres badania rynku. Przeprowadzono analizę rynku działkami, które stanowią las. Przyjęto dane dotyczące działek gruntowych niezabudowanych o podobnej lokalizacji ogólnej.

Ceny uzależnione są przede wszystkim od lokalizacji, powierzchni i przydatności produkcyjnej drewna. Spośród dokonanych transakcji wybrano transakcję nieruchomościami leśnymi najbardziej podobnymi do wycenianej nieruchomości.

Ceny nieruchomości leśnych dla nieruchomości podobnych na badanym rynku kształtują się w przedziale od 0,78 zł do 25,03 zł za metr kwadratowy powierzchni działki.

Na podstawie informacji z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny (za co klienci są skłonni zapłacić więcej, a jakie cechy są mało znaczące przy negocjowaniu i ustalaniu ceny rynkowej).

Cechy oraz ich wagi dobrano na podstawie sondy przeprowadzonej w biurach nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż biura nieruchomości znają preferencje potencjalnych kupujących, uznano uzyskane dane za wiarygodne. W badaniu respondenci mieli wśród przykładowych cech wskazać cztery, które według nich mają największy wpływ na wartość nieruchomości w skali procentowej której suma miała wynieść 100%.

Wagi cech określono uśredniając uzyskane dane:

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) (%)
1	Atrakcyjność lokalizacji	40
2	Stan otoczenia	30
3	Przydatność bonitacyjna	30
Σ		100

8.2.1 Korygowanie cen nieruchomości porównawczych ze względu na trend zmian cen w analizowanym okresie czasu.

W kolejnym kroku ustalono, czy upływ czasu miał w tym przypadku wpływ na wartość analizowanych nieruchomości.

Stwierdzono, że w tym przypadku czas nie miał większego wpływu na wartość nieruchomości, dlatego nie dokonano korygowania cen na datę wyceny.

9. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.

9.1 Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi.

Z podanego wcześniej zbioru wyeliminowano takie nieruchomości, których ceny znacznie odbiegały od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym oraz takie, które posiadały cechy znacznie odbiegające od cech nieruchomości wycenianej. Pozostawiono do analizy następujące nieruchomości:

L.p.	Nieruchomość	Data transakcji	Pow. działki w m ²	Cena zł/m ² pow. działki
1	HORBÓW KOLONIA	10.11.2023	8693	6,90 zł
2	WÓLKA DOBRYŃSKA	18.11.2022	18384	6,87 zł
3	DOBRYŃ DUŻY	03.06.2022	5208	3,01 zł

9.2 Określenie cech rynkowych wpływających na wartość wycenianej nieruchomości.

Obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości [waga cechy] [%]	Zakres kwotowy
1	Atrakcyjność lokalizacji	40	9,70 zł
2	Stan otoczenia	30	7,28 zł
3	Przydatność inwestycyjna	30	7,28 zł
	Σ	100	24,26 zł

9.3 Charakterystyka obiektów wykorzystanych do porównań.

Ze zbioru cen transakcyjnych wykorzystano w obliczeniach jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży obiektów najbardziej podobnych do wycenianego.

Obiekt 1 HORBÓW KOLONIA

Działka gruntu o powierzchni 8693 m² niezabudowana stanowiąca grunty zadrzewione.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym z dnia 10.11.2023 r. za kwotę 60 000,00 zł.

Obiekt 2 WÓLKA DOBRYŃSKA

Działka gruntu o powierzchni 18384 m² niezabudowana stanowiąca grunty zadrzewione.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym z dnia 18.11.2022 r. za kwotę 126 365,00 zł.

Obiekt 3 DOBRYŃ DUŻY

Działka gruntu o powierzchni 5208 m² niezabudowana stanowiąca grunty zadrzewione.

Nieruchomość sprzedana aktem notarialnym z dnia 03.06.2022 r. za kwotę 15 660,00 zł.

9.4 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Cech rynkowe	Ocena	Opis
Atrakcyjność lokalizacji	Dobra	Lokalizacja szczegółowa nieruchomości, elementy sąsiedztwa, ograniczenia środowiskowe, odległość w stosunku od dróg dojazdowych i tranzytowych, dostępność do urzędów administracji publicznej itp.
	Średnia	
Stan otoczenia	Dobry	Elementy sąsiedztwa bezpośredniego i w najbliższym otoczeniu, biorąc pod uwagę przeznaczenie wycenianej nieruchomości.
	Zadawalający	
Przydatność bonitacyjna	Zadawalająca	Możliwość produkcyjne drzewostanu.
	Słaba	

9.5 Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	HORBÓW KOLONIA	WÓLKA DOBRYŃSKA	DOBRYŃ DUŻY
1.	Atrakcyjność lokalizacji	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
2.	Stan otoczenia	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3.	Przydatność bonitacyjna	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba

9.6 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy	Poprawki		
				HORBÓW KOLONIA	WÓLKA DOBRYŃSKA	DOBRYŃ DUŻY
1.	Atrakcyjność lokalizacji	40	9,70	0	0	0
2.	Stan otoczenia	30	7,28	0	0	0
3.	Przydatność bonitacyjna	30	7,28	0	0	0
		100	24,26	0	0	0

10. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

Ostateczną wartość rynkową 1 m² powierzchni działki niezabudowanej stanowiącej las obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych.

Wartość rynkowa działki niezabudowanej nr 127/2 stanowiącej las o powierzchni 0,8282 ha

$$W_N = (6,90 + 6,87 + 3,01) / 3 = 5,59 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki niezabudowanej nr 127/2 stanowiącej las o powierzchni 0,8282 ha

$$W_N = 5,59 \text{ zł/m}^2 * 8282 \text{ m}^2 = 46 296,38 \text{ zł} = 46 000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 części we własności nieruchomości działki nr 127/2 wynosi:

$$W_N = 46\ 000\ \text{zł} * 1/2 = 23\ 000\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 części we własności nieruchomości działki nr 127/2 wynosi:

23 000 zł

słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje, że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika obniżenie ceny wywoławczej o 25% w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość udziału 1/2 części we własności nieruchomości działki nr 127/2 dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_{NS} = 23\ 000\ \text{zł} * 0,75 = 17\ 250\ \text{zł} = 17\ 000\ \text{zł}$$

Wartość udziału 1/2 części we własności nieruchomości działki nr 127/2 dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

17 000 zł

słownie: siedemnaście tysięcy złotych



11. WYNIKI KOŃCOWE I UZASADNIENIA.

Wartość została obliczona na podstawie cen i cech rynkowych wybranych do porównań nieruchomości, które wyselekcjonowano pod względem największego podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Uzyskana wartość nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym w przypadku obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o zbliżonych cechach i lokalizacji.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejsze opracowanie może zostać wykorzystane wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego wykonania po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził przedmiotowy operat.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
- Dane osobowe zawarte w operacie szacunkowym są poufne. Dane te nie mogą być udostępniane osobom nieuprawnionym. Za udostępnienie danych odpowiedzialność ponosi osoba lub podmiot udostępniający.
- Obliczenia zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym „Excel”.
- Zamawiający został poinformowany o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz fakcie posiadania polisy, która jest załącznikiem do operatu szacunkowego.
- Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

13. ZAŁĄCZNIKI.

- Załącznik nr 1 – Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.
- Załącznik nr 2 – Postanowienie o upadłości dłużnika.
- Załącznik nr 3 – Dokumentacja fotograficzna.
- Załącznik nr 4 – Mapa ewidencyjna.
- Załącznik nr 5 – Badanie rejestru gruntów.
- Załącznik nr 6 - Opis taksacyjny drzewostanu.
- Załącznik nr 7 – Wydruk księgi wieczystej.
- Załącznik nr 8 – Polisa odpowiedzialności cywilnej.



LIMAS Wycena Nieruchomości
mgr Łukasz Sobczak- biegły sądowy
w zakresie nieruchomości / szacunek nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Lublinie
tel. 603-748-991, e-mail: wycena.limas@interia.pl
NIP: 9462496661, REGON: 061345220



limas_wycena_nieruchomosci



LIMAS Wycena Nieruchomości

**Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz
praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.**

Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (z póź. zm.)

Art. 313. 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 albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi 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.

Art. 319. 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Skutki sprzedaży egzekucyjnej:

Stosownie do art. 313 ust. 1 i 2, sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości. 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 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.

Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości:

Na podstawie informacji, jakich udzielano biegłemu oraz analizy księgi wieczystej nr LU1B/00085366/3 jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia nie pozostaną w mocy po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Prawa wygasające po sprzedaży nieruchomości:

Brak. W księdze wieczystej nr LU1B/00085366/3 - brak wpisów.

Zgodnie z Ustawą Prawo Upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Wobec powyższego żadne obciążenia nie pozostają w mocy po sprzedaży.



Postanowienie o upadłości:

sygn. akt LULS/GU/433/2023

Postanowienie

Dnia 27 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku. IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy EWA PASZKIEWICZ-KIDYBA

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2023 r. w Świdniku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Żaneta Waszczuk

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Żaneta Waszczuk. PESEL 79070205705. NIP 5372033961, miejsce zamieszkania: Biała Podlaska, adres Żwirki i Wigury 1, 21-500 Biała Podlaska, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. 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. Solidarności 75 lok. 26, 00-090 Warszawa;
3. 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. Solidarności 75 lok. 26, 00-090 Warszawa;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marta Owczarczyk (numer licencji 1229);
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: Marta Owczarczyk (numer licencji 1229) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1500.00 (jeden tysiąc pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku na rachunek bankowy syndyka o numerze: 55 1050 1142 1000 0090 3133 6507.

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.U.E.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

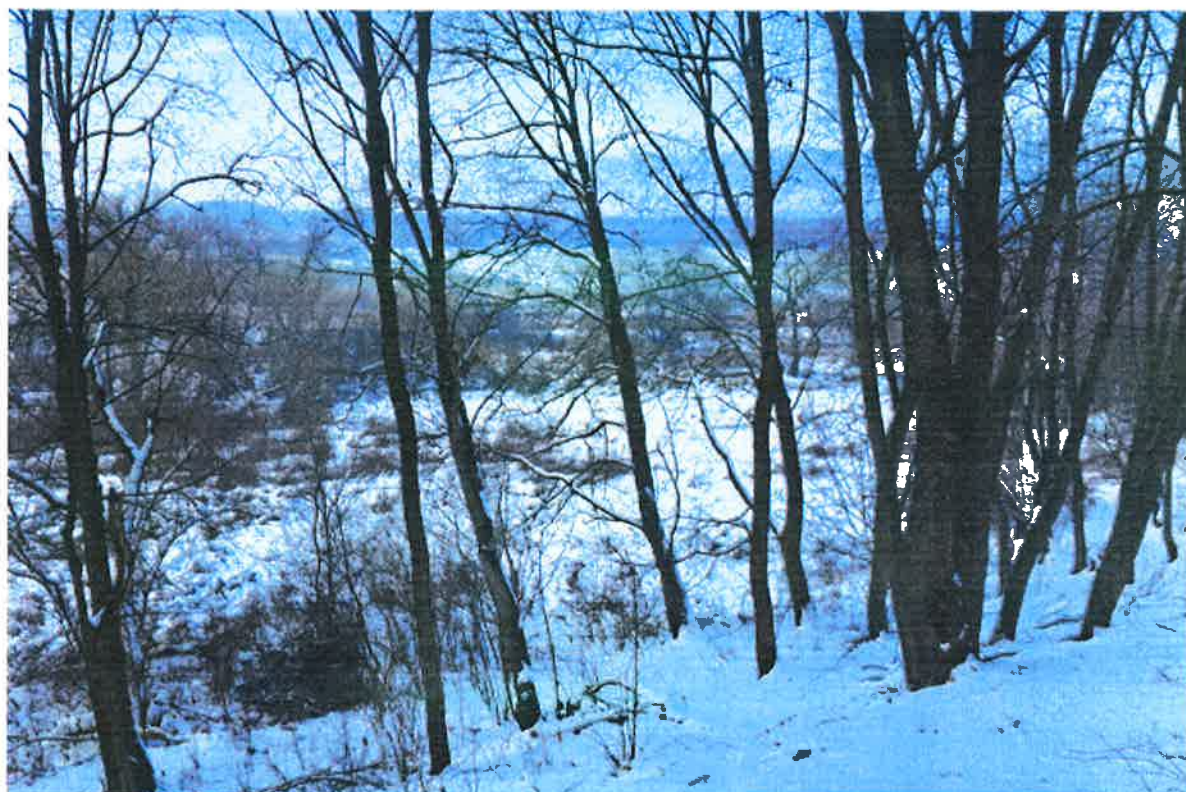
postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie 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.

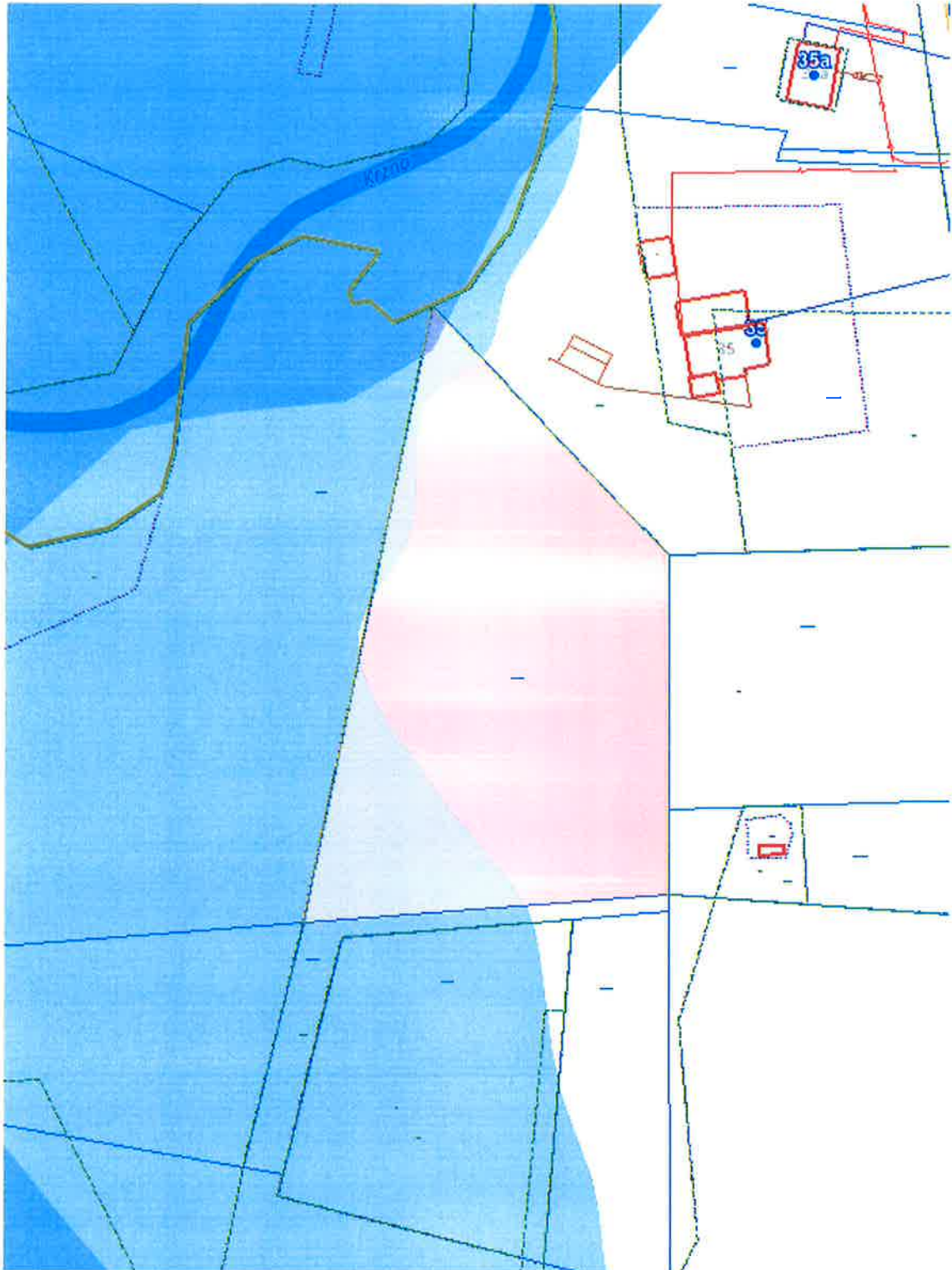
Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Dokumentacja fotograficzna:



Mapa:



Badanie rejestru gruntów:

Województwo : lubelskie				
Powiat : bialski				
Jednostka ewidencyjna : ZALESIE				
Nazwa obrębu : MALOWA GÓRA				
Numer obrębu : 0015				
INFORMACJA O DZIAŁCE				
z dnia: 12-12-2023				
Jednostka rejestrowa : G.197				
Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
127/2		Las	0,8282	0,8282
Id działki : 060119_2.0015.127/2				
Użytek				
Identyfikator użytku: 060119_2.0015.UG.3071				
Oznaczenie użytku: Ls				
Numer użytku: 3071				
Numer obrębu: 0015				
Nazwa obrębu: MALOWA GÓRA				
Gmina: Zalesie				
Kontur				
Identyfikator konturu: 060119_2.0015.KL.3178				
Oznaczenie konturu: LsV				
Numer konturu: 3178				
Numer obrębu: 0015				
Nazwa obrębu: MALOWA GÓRA				
Gmina: Zalesie				

Opis taksacyjny drzewostanu:

Adres BDL: 011920015-104 -b -00 Forma własności: prywatna

Województwo: Lubelskie Powiat: Białski Gmina: Zalesie

Obiekt ewidencyjny: Malowa Góra Oddział wydzielony: 00

Stan na rok: 2013



Dane ogólne

Pow. (ha)	Gosp.	Wiek tebn.	R. pow.	B. pion.	FSL	St. dojr.	Uwagi.	Typ pl.
1,95		80	D-SIŁAW	DUŻEW	LWIŚW			

Dane ogólne cd.

Mokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Śred. przyr.	Przycz. uszk.	Prac. uszk.
ZWEL			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	0,01	0,02	0,4	

Gęstości w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	KL	7	70	34	16	III	50
DRZEW	LP	2	70	36	18	IV	25
DRZEW	GB	1	70	32	20	III	15

Wskazówki gospodarcze

Pr. działki	Czynność	Planować	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)	Il. grabiwy (m ³)
01A		N			11,55
01A-INT		N			11,55
01ODN-ZBR		N			11,55
01PEL		N			11,55
01CW		N			11,55

Adres (BDL): 1011320015-004 -c -00 Informacja własności: **prywatne**
 Województwo: **Łódzkie** Powiat: **Łęka** Gmina: **Zalesie**
 Obręb ewidencyjny: **Malowa Góra** Oddział ewidencyjny: **4c**
 Stan na rok: **2013**



Dane ogólne

Pow. (ha)	Gosp.	Wiek (lata)	Il. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Wahlg.	Typ gl.
1,44			HAL		LIM07			

Dane ogólne od

Określ.	Zesp. roślinny	Kat. odh.	Funkcja las.	Siedl. przyr.	Przycz. uszkodz.	Prac. uszk.
ZAD			GOSP			0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszczenie	Zawicie	Zadobrowienie	Zageszczenie
DRZEW			0,7	

Główki w warstwach drzewostanu

Warstwa	gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	DB					1	

Wskazówki gospodarcze

Wzrostki	Czynność	Planowość	Il. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)	Il. grablony (m ³)
0	ODN-HAL	N		1,44	1,44

Księga wieczysta:

REJESTR WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
W ODRZĘDZONYM KRAJOWYM REJESTRZE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
KRAJOWY REJESTR WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
OZNAZCZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer księgi wieczystej				Nr podstawy wpisu
1				1
Działki ewidencyjne				
Opis				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1, 7
Identyfikator działki				087/2
Oznaczenie ewidencyjne (nazwa, rodzaj)				087/2-0015/272
Podanie (nazwa, powierzchnia, powiat, gmina, wiejska część)				0515, PAŁAZNA GÓRA
Lp. 1.				d
LUBUSKIE, BIELESKI, ŻALCZÓW, PAŁAZNA GÓRA				
Sposób liczenia				15 - LASY
Przebieżnie (nazwa, długość, szerokość, obszar)				/ 0008847 /, 0,8282 HA
Obszar całego nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,8282 HA				7
DOCUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				1
OPIS C.N.M.P.A. (08756546) (podstawa czynności, podane dokumenty - numer księgi wieczystej) DZ. KAN./08090856/09/1, 1999-01-30 00:00:00, 1999-02-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer działki, chęć wpisania, chęć wycofania z rejestru)				
7				
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2020-11-12, 0515, BIELESKI, ŻALCZÓW, PAŁAZNA GÓRA, 0009/00082752/5 (podstawa czynności, data gruzopoboru, nazwa gruntu, sposób liczenia, powiat, gmina, wiejska część - numer karty akt, podane dokumenty - numer księgi wieczystej) DZ. KAN./LUB/08010788/26/001, 2020-03-04 06:01:00, 2021-02-23 14:51:00, 889053, MIE, SR-SZ, LUBR/00082752/5 (rodzaj i numer działki, chęć wpisania, chęć wycofania z rejestru, przedk. pobrane wpisy - numer karty akt, podane wpisy - numer księgi)				
<input type="checkbox"/> Drukuj				

DRUK WYKONANY W SYSTEMIE INFORMACYJNYM SĄDU REJONOWEGO W Białymostku, 2021.12.17

POKREŚLENIE WSKAZUJĄCE NA DZIAŁ III - WŁASNOŚĆ (WYKAZANE WSKAZUJĄCE WSKAZUJĄCE NA DZIAŁ III - WŁASNOŚĆ)

WYKAZ WSKAZUJĄCY NA DZIAŁ III - WŁASNOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - WŁASNOŚĆ				
Własności				
lp. U.				Nr podstawy wzrostu 8, 12, U.S., U
lp. U.	<p>lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w części/osiadłość udziału/osiadłość w części/osiadłość)</p> <p>Dział fizyczna (inne planowane nazwa, adres, nr ewidencyjny, powierzchnia, data powstania)</p>			
lp. U.	<p>lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w części/osiadłość udziału/osiadłość w części/osiadłość)</p> <p>Dział fizyczna (inne planowane nazwa, adres, nr ewidencyjny, powierzchnia, data powstania)</p>			Nr podstawy wzrostu U.S.
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wzrostu				
8	<p>UMOWA DAROWIZNY, 0906/2020, 2020-12-14, KATARZYNA BGALEK, BIALA PODLASKA; 53-57, LUB/00082752/5 [tytuł aktu, numer ogł. A, data sporządzenia, notariusz - miejscowość i nazwa/ul. i nr lok., adres, adres w/wzrostu - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi wieczystej]</p> <p>DZ. KW/LUB/00082752/20/002, 2020-07-04 16:31:00, 2021-02-23 14:31:00.589053, NDE, 50-52, LUB/00082752/5 [podst. i numer dzierżawy, chw. w/wzrostu, chw. w/wzrostu, chw. z/wzrostu, pozostałe dane] - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi</p>			
12	<p>UMOWA DAROWIZNY, 589/2023, 2023-02-15, KATARZYNA BGALEK, BIALA PODLASKA; 53-55, LUB/00082752/5 [tytuł aktu, numer ogł. A, data sporządzenia, notariusz - miejscowość i nazwa/ul. i nr lok., adres, adres w/wzrostu - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi wieczystej]</p> <p>DZ. KW/LUB/00082752/21/001, 2023-07-25 11:47:00, 2023-03-09 12:18:43.154053, NDE, 81-82, LUB/00082752/5 [podst. i numer dzierżawy, chw. w/wzrostu, chw. w/wzrostu, chw. z/wzrostu, pozostałe dane] - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi</p>			
13	<p>UMOWA DAROWIZNY, 2172/2020, 2020-12-21, KATARZYNA BGALEK, BIALA PODLASKA; 66-71, LUB/00082752/5 [tytuł aktu, numer ogł. A, data sporządzenia, notariusz - miejscowość i nazwa/ul. i nr lok., adres, adres w/wzrostu - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi wieczystej]</p> <p>DZ. KW/LUB/00082752/21/001, 2023-07-25 11:47:00, 2023-03-09 12:18:43.154053, NDE, 81-82, LUB/00082752/5 [podst. i numer dzierżawy, chw. w/wzrostu, chw. w/wzrostu, chw. z/wzrostu, pozostałe dane] - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi</p>			
14	<p>UMOWA DAROWIZNY, 0906/2020, 2020-12-14, KATARZYNA BGALEK, BIALA PODLASKA; 53-57, LUB/00082752/5 [tytuł aktu, numer ogł. A, data sporządzenia, notariusz - miejscowość i nazwa/ul. i nr lok., adres, adres w/wzrostu - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi wieczystej]</p> <p>DZ. KW/LUB/00082752/21/001, 2023-07-25 11:47:00, 2023-03-09 12:18:43.154053, NDE, 81-82, LUB/00082752/5 [podst. i numer dzierżawy, chw. w/wzrostu, chw. w/wzrostu, chw. z/wzrostu, pozostałe dane] - numer karty akt, pozostałe dane] - numer księgi</p>			

[Przejdź]

1.154.401.04 - DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
ADMINISTRACJA SYMULACJA - 1.154.401.04 - 1.154.401.04 - 1.154.401.04
WZKŁAD, OGRANICZENIA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				
Przejdź				

PL 11 - Dział IV - Hipoteka - Brak wpisów
PL 11 - Dział IV - Hipoteka - Brak wpisów
PL 11 - Dział IV - Hipoteka - Brak wpisów
PL 11 - Dział IV - Hipoteka - Brak wpisów

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA BRAK WPISÓW				
Dział I				

Polisa OC:



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

LIMAS Wycena Nieruchomości

21-077 Spiczyn, Stoczek 16A 16A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014759

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: 13/07/2023 - 12/07/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 280.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-82-48