

## **ZAŁĄCZNIK NR: 4, 5, 6**

### **DO OPISU I OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W ZŁEJWSI WIELKIEJ**

- Operat szacunkowy nieruchomości o numerze KW TO1T/00095601/5 – załącznik nr 4;
- Operat szacunkowy nieruchomości o numerach KW: TO1T/00102239/9, TO1T/00097137/5, TO1T/00098787/3, TO1T/00031852/3 oraz TO1T/00112381/2 – załącznik nr 5;
- Operat szacunkowy nieruchomości o numerze KW TO1T/00116832/7 – załącznik nr 6.

# Załącznik nr 4

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącą działki ewidencyjne nr 226/33 i 226/35 z obrębu Pędzewo, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



*Adam Rzemieniu*

Warszawa, 8 października 2021 r.

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	2
1.2. ZAKRES WYCENY .....	2
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>2</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH .....	3
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
5.1. STAN OTOCZENIA .....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	4
5.4. STAN PRAWNY.....	6
<b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>12</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>13</b>
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ .....	13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA .....	13
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>15</b>
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY .....	15
9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	16
9.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	17
<b>10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....</b>	<b>18</b>
<b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>18</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>19</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>19</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa częściowo zabudowana - działki ewidencyjne nr 226/33 i 226/35 z obrębu Pędzewo, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Wielkość szacowanych działek: 0,9773 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr TO1T/00095601/5.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

## **2. CEL WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Źróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

### 3.4. Źródła danych

- 1) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 29.09.2021 r.,
- 2) Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 17.09.2021r.,
- 3) Mapa ewidencyjna i zasadnicza dostępna na stronie zlawieswielka.e-mapa.net,
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka,
- 5) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 6) Informacje uzyskane w internecie, u zarządców nieruchomościami oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	08.10.2021 r.,
Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29.09.2021 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.09.2021 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.09.2021 r.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowe działki położone są we wsi Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Od strony północnej szacowanej nieruchomości znajdują się tereny leśne. Od strony wschodniej – teren zabudowany budynkami magazynowymi, od południa droga krajowa nr 80, od zachodu – grunt niezabudowany.

### *Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Gminy Zławieś Wielka*



### *Bliższa lokalizacja działki - otoczenie szacowanej nieruchomości*



## **5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Nieruchomość ma regularny kształt, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wielkość łączna wielkość działek nr 226/33 i 226/35 wynosi 0,9773 ha. Teren nieruchomości jest płaski, nieutwardzony, porośnięty skoszoną trawą, z wyjątkiem północno-zachodnim fragmencie działki nr 226/35 znajduje się zbiornik z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi o powierzchni zabudowy 115 m<sup>2</sup>. Nieruchomość jest ogrodzona od strony północnej i zachodniej, Od strony południowej ogrodzenie jest położone na terenie szacowanej nieruchomości w odległości od 9 m do 37 m od jej granicy. Zgodnie z mapą zasadniczą nieruchomość posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

*Zarys szacowanej działki – satelitarna mapa ewidencyjna*



*Dokumentacja fotograficzna*





## 5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr TO1T/00095601/5, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 29.09.2021 r.:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		3	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	226/33		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Lp. 2.	---		
Numer działki	226/35		
Identyfikator działki	041509_2.0017.226/35		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0017, ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	B1 - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Obszar całej nieruchomości		0,9773 HA	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ		
Treść prawa	KĄZDOCZESNYM WŁAŚCICIELOM NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ NUMERAMI DZIAŁEK 226/4 I 229/4 PRZYŚLUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI NUMER: 226/34 O POWIERZCHNI 0.0215 HA, 226/3 O POWIERZCHNI 0.0132 HA I 229/3 O POWIERZCHNI 0.0126 HA W MIEJSCACH ZJAZDÓW Z DROGI KRAJOWEJ NR 80 - OŚ ZJAZDÓW: KM 30+233,66 I KM 30+173,80, KAŻDY O SZEROKOŚCI 8 M.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00120381 / 1
		Kolejny numer wpisu	1
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"MARWIT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ZŁAWIEŚ WIELKA, 34010507500000		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WZMIĄNKA O OTWORZENIU POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO "MARWIT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ZŁAWIEŚ WIELKIEJ		

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.				<b>4</b>	
Numer hipoteki (roszczenia)				<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				<b>15000000,00 (PIĘTNASTCIE MILIONÓW) ZŁ</b>	
Suma (słownie), waluta					
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH MBANKU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 001254524) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEWI WIELKIEJ, O ZAPŁATĘ WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NR 48/009/14/Z/IN Z DNIA 20 LUTEGO 2014 ROKU O KREDYT INWESTYCYJNY W PLN, Z UWZGLĘDNIENIEM JEJ DOTYCHCZASOWYCH I KOLEJNYCH ZMIAN, TO JEST WIERZYTELNOŚCI O ZWROT KAPITAŁU KREDYTU UDZIELENEGO W KWOCIE 14.257.325,- ZŁ, ZAPŁATY WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓŹNIENIE), ZWRÓTU KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ORAZ ZWOLNIENIA ZABEZPIECZEŃ WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z POWYŻSZEJ UMOWY KREDYTOWEJ NR 48/009/14/Z/IN, ROSZCZENIA MBANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NR 48/009/14/Z/IN, PRZYZNYCZONYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, A TAKŻE O ZAPŁATĘ OPŁAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W POWYŻSZEJ UMOWIE KREDYTU Z DNIA 20 LUTEGO 2014 ROKU, JAK RÓWNIEŻ WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNIICH POSTANOWIENI WSKAZANYCH W UMOWIE TABELI OPŁAT I PROWIZJI, STOSOWANYCH PRZEZ MBANK S.A., UMOWA NR 48/009/14/Z/IN Z DNIA 20 LUTEGO 2014 ROKU ORAZ USTANOWIENIA HIPOTEK Z DNIA 26.11.2019 ROKU, REP. A. NR 7400/2019 NOT. KRYSZIANA BUSZMANA W TORUNIU.	
Pierwszeństwo		Lp. 1.		WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPROŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 3 W KWOCIE 15.000.000,00 ZŁ WPISANA NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE CENTRUM KORPORACYJNE W BYDGOSZCZY.	
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa					
Księga współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00082612 / 1 3	
		Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00041194 / 5 19	
		Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00058884 / 1 14	
		Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00004082 / 6 16	
		Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00004090 / 5 8	
		Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00026863 / 5 8	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.		- W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO KSIĘGI WSPÓŁOBciążONE KW. NR TO1T/00082614/5 I KW. NR TO1T/00004394/6 Z UWAGI NA POŁĄCZENIE NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH TYMI KSIĘGAMI Z NIERUCHOMOŚCIĄ ZAPISANĄ W KW. NR TO1T/00041194/5.	
		Lp. 2.		- W POLU 4.4.1.8 ZMIENIONO WIERZYTELNOŚĆ I STOSUNEK PRAWNY, - W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBciążONE: TO1T/00058884/1, TO1T/00004082/6, TO1T/00004090/5 I TO1T/00026863/5.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.		<b>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ KORPORACYJNY TORUŃ, WARSZAWA, 001254524, 0000025237</b>	
Lp. 2.					
Numer hipoteki (roszczenia)				<b>5</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta				<b>6 000 000,00 (SZEŚC MILIONÓW) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE, OPŁATY, KOSZTY POSTĘPOWANIA, UMOWA NR 48/025/12/Z/VV Z DNIA 13 GRUDNIA 2012 ROKU OBOWIĄZUJĄCA WRZĄD PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI ORAZ ANEKS NR 2 DO UMOWY USTANAWIAJĄCEJ HIPOTEKĘ NR 48/002/16 Z DNIA 29.05.2018 ROKU	
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa					
Księga współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00082612 / 1 4	
		Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00058884 / 1 10	
		Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00041194 / 5 20	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.		- W POLU 4.4.1.2 I 4.4.1.3 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI, - W POLU 4.4.1.8 C ZMIENIONO STOSUNEK PRAWNY.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.		<b>MBANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ KORPORACYJNY TORUŃ, WARSZAWA, 00125452400324</b>	
Lp. 3.					
Numer hipoteki (roszczenia)				<b>6</b>	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>	
Suma (słownie), waluta				<b>7000000,00 (SIĘDEM MILIONÓW) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 006746410) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEWI WIELKIEJ, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI NR PPW19-016, O ZWROT KAPITAŁU POŻYCZKI W KWOCIE 7.050.000,- ZŁ, A TAKŻE O ZAPŁATĘ WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH, O JAKICH MOWA W PAR. 5 UMOWY POŻYCZKI, JAK I ZA OPÓŹNIENIE, O JAKICH MOWA W PAR. 6 UMOWY POŻYCZKI), KOSZTÓW WSZELKICH POSTĘPOWAŃ, A TAKŻE PROWIZJI I INNYCH OPŁAT OKREŚLONYCH POSTANOWIENIAMI PRZEDMIOTOWEJ UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR PPW19-016 Z DNIA 15.11.2019 ROKU	
Pierwszeństwo		Lp. 1.		HIPOTECZNE PRZYSŁUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA RZECZ: POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 2.925.000 ZŁ I SANTANDER BANKU POLSKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 1.500.000,- ZŁ. LECCZ USTĘPUJĄCE PIERWSZENSTWA HIPOTECZNE USTANOWIONE NA RZECZ MBANKU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 900.000,- ZŁ.	
		Lp. 2.		WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPROŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 4 W KWOCIE 15.000.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ NR 5 W KWOCIE 6.000.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA	
Księgi współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00030495 / 5 5	
		Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00059801 / 3 5	
		Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00067212 / 6 3	
		Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00031852 / 3 17	

Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00082612 / 1 5
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00041194 / 5 22
Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00112381 / 2 8
Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00116832 / 7 3
Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00029533 / 4 7
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006746410, 0000037957
Lp. 4.		7
Numer hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		900000,00 (DZIEWIĘCIEŚĆ TYSIĘCY) ZŁ
Suma (słownie), waluta		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH MBANKU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 001254524) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Z SIEDZIBĄ W ZŁEWSKI WIELKIEJ, WYNIKAJĄCYCH ZE SPORZĄDZONEJ DNIA 30 MARCA 2016 ROKU UMOWY KREDYTOWEJ NR 48/011/16/Z/IN O KREDYT INWESTYCYJNY W PLN, KTÓREJ POSTANOWIENIA ULEGAŁY ZMIANOM NA PODSTAWIE SPORZĄDZANYCH ANEKSÓW DO UMOWY, TO JEST WIERZYTELNOŚCI O ZWROT KAPITAŁU KREDYTU UDZIELONEGO W KWOCIE 1.440.000,- ZŁ, ZAPŁATY WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓZNIENIE), ZWROTU KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ORAZ ZWOLNIENIA ZABEZPIECZEŃ WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z POWYŻSZEJ UMOWY KREDYTOWEJ NR 48/011/16/Z/IN, ROSZCZENIA MBANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NR 48/011/16/Z/IN, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, A TAKŻE O ZAPŁATĘ OPŁAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W POWYŻSZEJ UMOWIE KREDYTU Z DNIA 30 CZERWCA 2016 ROKU, JAK RÓWNIEŻ WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNICH POSTANOWIEŃ WSKAZANYCH W UMOWIE TABELI OPŁAT I PROWIZJI, STOSOWANYCH PRZEZ MBANK S.A., UMOWA KREDYTOWA NR 48/011/16/Z/IN O KREDYT INWESTYCYJNY W PLN Z DNIA 30.03.2016 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.	NIŻSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKĄ UMOWNĄ DO SUMY 7.000.000 ZŁ USTANOWIONĄ NA RZECZ AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, O JAKIEJ MOWA W TREŚCI § 3 UST. 1 TEGO AKTU
	Lp. 2.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓRNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 4 W KWOCIE 15.000.000,00 ZŁ., RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI ORAZ PRZEZ HIPOTEKĘ NR 5 W KWOCIE 6.000.000,00 ZŁ., RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE WCZEŚNIEJ HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA ZGODNIE Z § 10, PUNKT 30 LIT. A. AKTU.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00028265 / 7 8
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00028267 / 1 7
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00028827 / 5 8
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00047030 / 0 6
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00052085 / 8 10
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00070116 / 7 3
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00074123 / 7 4
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00081719 / 4 3
	Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00105954 / 8 7
	Lp. 10.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00107307 / 2 3
	Lp. 11.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00108865 / 8 4
	Lp. 12.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00113601 / 8 4
	Lp. 13.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00114967 / 8 3
	Lp. 14.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00122863 / 8 3
	Lp. 15.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00124586 / 6 3
	Lp. 16.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00124587 / 3 3
	Lp. 17.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00126744 / 6 3
	Lp. 18.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00127019 / 2 3
	Lp. 19.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00058884 / 1 13
	Lp. 20.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00004082 / 6 15
	Lp. 21.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00004090 / 5 7
	Lp. 22.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00026863 / 5 7
	Lp. 23.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00041194 / 5 23
	Lp. 24.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00082612 / 1 6
	Lp. 25.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00002343 / 0 7
Inne informacje	HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W KOSZALINIE WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGI WIECZyste KW. NR KO1K/00055725/2 I KW. NR KO1K/00047961/9.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 001254524, 0000025237

## **Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.**

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

## **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00095601/5, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

## **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*
- 5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*
- 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ulamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ulamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ulamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ulamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ulamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ulamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz niewjawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ulamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA KW NR TO1T/00095601/5

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00095601/5 nie stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia zawarte w katalogu wymienionym w treści art. 313 ust. 3 i 4 ustawy Prawo upadłościowe.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00095601/5, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 15.000.000,00 zł (piętnaście milionów złotych 00/100) z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy nr 48/009/14/Z/IN z dnia 2014-02-20 na rzecz wierzyciela **mBank S.A. oddział korporacyjny Toruń**, Warszawa, 001254524, 0000025237.
2. Hipoteka umowna łączna na kwotę 6.000.000,00 zł (sześć milionów złotych 00/100) z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy nr 48/025/12/Z/VV z dnia 2012-12-13 na rzecz wierzyciela **mBank S.A. oddział korporacyjny Toruń**, Warszawa, 001254524.
3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy pożyczki nr PPW19-016 z dnia 2019-11-15 na rzecz wierzyciela **Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.**, Warszawa, 006746410, 0000037957.
4. Hipoteka umowna łączna na kwotę 9.000.000,00 zł (dziewięć milionów złotych 00/100) z tytułu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 48/011/16/Z/IN z dnia 2016-03-30 na rzecz wierzyciela **mBank S.A.**, Warszawa, 001254524, 0000025237.

wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

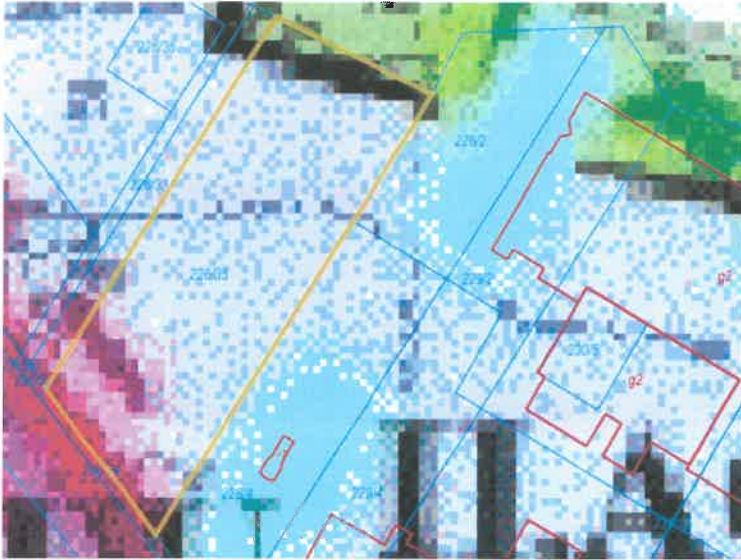
Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00095601/5, **nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

## **6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr IX/47/2011 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 19 października 2011r.) teren szacowanej nieruchomości jest oznaczony symbolem AG-s – teren aktywności gospodarczej średnio-intensywnej.

*Fragment wyrysu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*



## 7. SPOSÓB WYCENY

### 7.1. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa nieruchomości, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom tych cen. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana leśna, dla której znaleziono transakcje podobnymi prawami na rynku lokalnym.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.



Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Badaniem został objęty rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę magazynowo - produkcyjną w zakresie transakcji zawartych na terenie powiatu toruńskiego okresie od 01.01.2020 r. Z uwagi na brak transakcji spełniających powyższe kryteria rozszerzono obszar analizy na teren miasta Toruń. W wyniku analizy rynku odnotowano 9 transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej. Z powyższego zbioru odrzucono 2 transakcje gdzie wartości ceny jednostkowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości zdecydowanie odbiegły (85 zł/m<sup>2</sup> i 200 zł/m<sup>2</sup>) od wartości średnich transakcji. W wyniku tego uzyskano zbiór 7 transakcji lokalami najbardziej podobnymi do lokalu wycenianego (134 zł/m<sup>2</sup>). Na podstawie analizy cen transakcyjnych powyższych nieruchomości nie stwierdzono zmiany cen w badanym okresie. Zestawienie wybranych transakcji zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Nr obrębu	Nr działek	Data transakcji	Rodzaj prawa do nieruchomości	Wielkość powierzchni (m <sup>2</sup> )	Wartość transakcji (zł)	Wartość 1 m <sup>2</sup> gruntu (zł)
1	45	115/70, 115/73, 211/40, 115/82	2021-07-16	użytkowanie wieczyste	2 030	298 344	147,0
2	22	96/44, 96/35, 96/39	2021-05-26	użytkowanie wieczyste	1 606	206 670	128,7
3	45	211/44	2021-02-02	użytkowanie wieczyste	2 294	355 570	155,0
4	45	226/1	2020-12-17	użytkowanie wieczyste	2 542	406 720	160,0
5	75	1/120	2020-12-10	własność	4 127	503 358	122,0
6	75	1/112	2020-05-19	własność	3 983	463 122	116,3
7	75	1/108	2020-03-25	własność	4 408	534 561	121,3
<b>średnia:</b>							<b>135,7</b>

Analiza zgromadzonych transakcji, uwzględnienie informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz doświadczenie autora operatu w tym zakresie pozwoliła na określenie następujących cech i ich wag oraz skali ocen wpływających na cenę nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	lokalizacja	40%	lepsz	północna część Torunia
			gorsza	południowa część Torunia
2	wielkość powierzchni gruntu	30%	lepsz	powyżej 2 600 m <sup>2</sup>
			gorsza	poniżej 2 600 m <sup>2</sup>
3	kształt nieruchomości	20%	lepsz	kształt regularny - zbliżony do prostokąta
			gorsza	działki wchodzące w skład nieruchomości są od siebie oddalone
4	rodzaj prawa do nieruchomości	10%	lepsz	prawo własności
			gorsza	prawo użytkowania wieczystego

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości niezabudowanej pod zabudowę magazynowo - produkcyjną:

- z uwagi na liczbę transakcji oszacowanie wartości nieruchomości przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami (wartość rynkowa).
- do szacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto do porównań transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w mieście Toruń, najbardziej podobnych do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji i wielkości powierzchni nieruchomości, które których zestawienie zostało zamieszczone w pkt 8 powyżej,
- jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,
- zastosowano zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu korekty dla cech rynkowych „lokalizacja” oraz „wielkość” ponieważ lokalizacja szacowanej nieruchomości jest słabsza od lokalizacji nieruchomości przyjętych do porównań oraz wielkość szacowanego gruntu jest lepsza niż wielkość nieruchomości przyjętych do porównań

## 9.2. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań

**Nieruchomość A** – Toruń, obręb nr 75, działka ewidencyjna nr 1/120, rodzaj prawa do nieruchomości: własność, powierzchnia gruntu: 4 127 m<sup>2</sup>, wartość transakcji – 503 358 zł, cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu – 122 zł.



**Nieruchomość B** – Toruń, obręb nr 75, działka ewidencyjna nr 1/112, rodzaj prawa do nieruchomości: własność, powierzchnia gruntu: 3 983 m<sup>2</sup>, wartość transakcji – 463 122 zł, cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu – 116 zł.



**Nieruchomość C** – Toruń, obręb nr 75, działka ewidencyjna nr 1/108, rodzaj prawa do nieruchomości: własność, powierzchnia gruntu: 4 408 m<sup>2</sup>, wartość transakcji – 534 561 zł, cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu – 121 zł.



W zbiorze transakcji przyjętych do oszacowania określono:

- cenę maksymalną 1 m<sup>2</sup>:  $C_{\max} = 160,0 \text{ zł/m}^2$ ,
- cenę minimalną 1 m<sup>2</sup>:  $C_{\min} = 116,3 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 160,0 \text{ zł/m}^2 - 116,3 \text{ zł/m}^2 = 43,7 \text{ zł/m}^2$

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

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy	Cechy nieruchomości szacowanej	Cechy nieruchomości A	Cechy nieruchomości B	Cechy nieruchomości C
1	lokalizacja	40%	gorsza	gorsza	gorsza	gorsza
2	wielkość powierzchni gruntu	30%	lepsz	lepsz	lepsz	lepsz
3	kształt nieruchomości	20%	lepsz	lepsz	lepsz	lepsz
4	rodzaj prawa do nieruchomości	10%	lepsz	lepsz	lepsz	lepsz
	Razem	100%				

### 9.3. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Korekty dla nieruchomości A	Korekty dla nieruchomości B	Korekty dla nieruchomości C
lokalizacja + dodatkowa korekta	40%	54,3	0,0 -5,4	0,0 -5,4	0,0 -5,4
wielkość powierzchni gruntu + dodatkowa korekta	30%	40,7	0,0 4,1	0,0 4,1	0,0 4,1
kształt nieruchomości	20%	27,1	0,0	0,0	0,0
rodzaj prawa do nieruchomości	10%	13,6	0,0	0,0	0,0
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>135,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,4</b>
Cena nieruchomości w zł/m <sup>2</sup>			122,0	116,3	121,3
Cena w zł/m <sup>2</sup> po uwzględnieniu korekty			120,6	114,9	119,9
Wartość średniej arytmetycznej 1 m2 w zł					<b>118,5</b>
Wielkość powierzchni szacowanej nieruchomości w m2					9 773
<b>Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości w zł</b>					<b>1 158 191</b>

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

**1 158 000 zł**

W procesie wyceny otrzymano wartości gruntu niezabudowanego dla przeznaczenia, które zostało określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Otrzymany wynik został oszacowany na podstawie porównań do transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jej sprzedaży.

## 11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co

powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 1\,158\,000 \text{ zł} * 0,75 = 868\,500 \text{ zł}$$

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat został sporządzony w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
3. Operat został sporządzony w trzech egzemplarzach,
4. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
5. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam Rzemieniuk

## 13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów  
Załącznik nr 2. Polisa OC przedsiębiorcy

STAROSTA TORUŃSKI

ul. Towarowa 4-6  
87-100 Toruń

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

Jednostka ewidencyjna: 041509\_2, Zławieś Wielka

Obręb ewidencyjny: 0017, Zławieś Wielka

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-09-2021 12:07:47

Nr jednostki rejestrowej: G300

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SPÓŁKA POD FIRMĄ "MARWIT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEJWSI WIELKIEJ siedziba: Zławieś Wielka 29A, 87-134 Zławieś Wielka koresp. Zławieś Wielka 29A, 87-134 Zławieś Wielka

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
226/33 041509_2.0017.226/33		0.1153	RIVb RV	0.1128 0.0025	TO1T/00095601/5
226/35 041509_2.0017.226/35		0.8620	RIVb RV Bi	0.6149 0.1785 0.0686	TO1T/00095601/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.9773	ha		
Słownie:		dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe			

**UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 7**

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 3.3940 (trzy hektary trzy tysiące dziewięćset czterdzieści metrów kwadratowych)

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne

Budynki: 4

Identyfikator	041509_2.0017.61_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1
Działka	041509_2.0017.228/4	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 65
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: -		

Identyfikator	041509_2.0017.71_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	041509_2.0017.229/2, 041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.231/7, 041509_2.0017.231/15	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 8360
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: -		

**UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041509\_2.0017.G271 041509\_2.0017.G423**

Identyfikator	041509_2.0017.301_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	041509_2.0017.229/4, 041509_2.0017.230/9	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	Zławieś Wielka 29A	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 3037
		Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -

Rodzaj wg KŚT	budynki przemysłowe	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: -		
<b>UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041509_2.0017.G366</b>		
Identyfikator	041509_2.0017.466_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	041509_2.0017.231/9	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 106
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi: -		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

**dokument został podpisany elektronicznie**

.....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Adam Rzemieniuk wycena majątku**

**02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11 / 173**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009807**

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: 18/12/2020 - 17/12/2021**  
**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**  
**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 199.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stawny Specjalista dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 33  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

# Załącznik nr 5

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej  
zabudowanej zespołem budynków magazynowych, położonych na  
działkach ewidencyjnych nr 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7  
232 z obrębu Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński,  
województwo kujawsko-pomorskie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



*Adam Rzemieniak*

Warszawa, 11 października 2021 r.

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	2
1.2. ZAKRES WYCENY .....	2
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>2</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH .....	3
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
5.1. STAN OTOCZENIA .....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKÓW.....	5
5.4. STAN PRAWNY.....	13
<b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>44</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>44</b>
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ .....	44
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA.....	44
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>46</b>
8.1. OPIS RYNKU POWIERZCHNI MAGAZYNOWO – PRODUKCYJNEJ W POLSCE.....	46
8.2. ANALIZA LOKALNYCH STAWEK NAJMU POWIERZCHNI MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNEJ...47	
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>48</b>
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	48
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI STAWEK NAJMU.....	49
9.3. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI.....	53
9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7 .....	54
9.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 232.....	55
<b>10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....</b>	<b>56</b>
<b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>57</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>57</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>58</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana - działki ewidencyjne nr 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7, 232 z obrębu nr 0017 Zławieś Wielka we wsi Zławieś Wielka. Łączna wielkość przedmiotowych działek: 49 732 m<sup>2</sup>. Powyższe działki zabudowane są zespołem budynków gospodarczych.

Dla nieruchomości prowadzone są następujące Księgi Wieczyste:

- KW nr TO1T/00102239/9 - działki nr 229/2, 228/2 o łącznej pow. 6 305 m<sup>2</sup>
- KW nr TO1T/00097137/5 - działka nr 230/4 o pow. 8 044 m<sup>2</sup>
- KW nr TO1T/00098787/3 - działka nr 230/5 o pow. 735 m<sup>2</sup>
- KW nr TO1T/00031852/3 - działka nr 231/7 o pow. 15 248 m<sup>2</sup>
- KW nr TO1T/00112381/2- działka nr 232 o pow. 19 400 m<sup>2</sup>.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena dotyczy aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej zespołem budynków gospodarczych.

## **2. Cel wyceny**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Źróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

### 3.4. Źródła danych

- 1) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 29.09.2021 r.,
- 2) Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 17.09.2021r.,
- 3) Mapa ewidencyjna i zasadnicza dostępna na stronie zlawieswielka.e-map.net,
- 4) Decyzja AB.7353-28/2003 z dnia 30.04.2003r.,
- 5) Decyzja PINB. 7146-120/11 z dnia 09.12.2011r.,
- 6) Decyzja PINB.4321.114.2012 z dnia 15.11.2012r.,
- 7) Decyzja PINB.4321.81.2013.AG z dnia 20.08.2013r.,
- 8) Decyzja PINB.7146-119/11 z dnia 09.12.2011r.,
- 9) Książki obiektów budowlanych,
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka,
- 11) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zławieś Wielka,
- 12) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 13) Informacje uzyskane w internecie, u zarządców nieruchomościami oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	11.10.2021 r.,
Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29.09.2021 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.09.2021 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.09.2021 r.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan otoczenia

Przedmiotowe działki położone są we wsi Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Od strony północnej szacowanej nieruchomości znajdują się tereny leśne. Od strony wschodniej – teren niezabudowany oraz pojedyncze budynki jednorodzinne, od południa droga krajowa nr 80, od zachodu – grunt niezabudowany.

### Lokalizacja szacowanych nieruchomości na terenie Gminy Zławieś Wielka



### Bliższa lokalizacja działek - otoczenie szacowanej nieruchomości



## 5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Szacowana nieruchomość stanowi grunt o nieregularnym kształcie, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów łączna wielkość gruntu wynosi 4,9732 ha. Na terenie szacowanej nieruchomości położone są budynki magazynowe i budynek produkcyjny. Przed budynkami teren placu, stanowiący dojazd do budynków i plac manewrowy, jest wyłożony kostką brukową. Pozostały teren nieruchomości fragment nieruchomości jest nieutwardzony i stanowi teren zielony. Na terenie działki nr 228/2 znajduje się zbiornik p-pożarowy. Ponadto na działce nr 231/7 obok budynku nr 3 (wiata magazynowa) znajduje się maszt metalowy na którym znajdują się nadajniki telefonii komórkowej. Teren działki płaski, ogrodzony od strony północnej i wschodniej.

Zarys szacowanych działek – mapa ewidencyjna



5.3. Stan techniczno-użytkowy budynków

Nr budynków zgodnie z poniższym fragmentem mapy satelitarnej



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



**1. hala nr 4,5,7** (na fragmencie mapy satelitarnej ozn. nr 1). Obiekt dwukondygnacyjny – obiekt przeznaczony jest do produkcji rolno-spożywczej.

Parter – dobudowano do istniejącej części komór chłodniczych – pomieszczeń związanych z obróbką wstępną marchwi, wiata do rozładunku, magazyn opakowań, część spedycyjna, dodatkowe komory chłodnicze do przechowywania marchwi i jabłek oraz pomieszczenia techniczne (uzdatnianie wody, kotłownia, agregat chłodu, agregat biogazu, trafostacja, hydrofor). Piętro, część socjalna wydzielona w hali nr 4 – pomieszczenia socjalne (szatnia, toalety, natryski, jadalnia), pomieszczenia biurowe funkcjonalnie połączone z produkcją

Hala jest obiektem wielobryłowym o konstrukcji mieszanej stalowo- żelbetowej. Obiekt składa się z trzech budynków halowych (4 i 5 z budynkiem technicznym) z więzarami kratowymi.

Konstrukcję nośną hali stanowią słupy żelbetowe i stalowe wraz z podłużnymi i poprzecznymi ścianami murowanymi z bloczków gazobetonowych z rdzeniami żelbetowymi i obwodowymi wieńcami żelbetowymi wylewanymi na mokro. Okładziny ścian z blachy trapezowej i paneli od wewnątrz. Strop nad parterem w części socjalnej wydzielonej w hali nr 4 prefabrykowany, sprężony. Podciągi, żebra, wieńce i nadproża żelbetowe, monolityczne. Schody w wejściu głównym od strony południowej żelbetowe, wylewane na mokro. Schody wewnętrzne stalowe (technologiczne) – dojście na antresolę i pomosty stalowe. Konstrukcja dachu stalowa, wielospadowa z więzarami kratowymi firmy LLENTABHALLEN: membrana dachowa PVC, wełna mineralna (grubości 10 i 20 cm) - folia PE,-blacha trapezowa LL 128 grubość 0,7 -1,5 mm, więzacz kratowy firmy LLENTABHALLEN, sufit podwieszany z płyt gipsowo-kartonowych w osiach 1-4/ B-D. Posadzki: pomieszczenia biurowe, socjalne, klatka schodowa wejściu głównym – okładziny z płytek gresowych, pomieszczenia produkcyjne, magazynowe i techniczne – posadzka przemysłowa, betonowa zbrojona włóknami rozproszonymi. Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa: drzwi wewnętrzne do pomieszczeń biurowo-socjalnych i przemysłowych – stalowe firmy Hormann, bramy segmentowe typu Hormann, bramy chłodnicze przesuwane z profili aluminiowych, wittyny i przeszklenia w klatce schodowej (z drzwiami) z profili aluminiowych.

Budynek halowy nr 7 dobudowano do istniejącego budynku przechowalni marchwi. Konstrukcja nośna stalowa, słupowo-ryglowa z obudową ścian zewnętrznych i dachu z płyt warstwowych.

Wyposażenie obiektu w instalacje wewnętrzne: wodociągowa (bytowa, hydrantowa, ciepłej wody użytkowej), kanalizacja sanitarna i deszczowa, kanalizacja technologiczna, wentylacja grawitacyjna i mechaniczna, centralnego ogrzewania zasilana z kotłowni własnej opalanej gazem, elektryczna z trafostacją, odgromowa, chłodnicza, sprężonego powietrza.

Dane liczbowe (hala nr 4,5,7): powierzchnia zabudowy – 8 568 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa – 8 825 m<sup>2</sup>, kubatura 71 508 m<sup>3</sup>,

Budynek został oddany do użytkowania w 2011r.





**2. budynek przechowalni marchwi wraz z częścią socjalno-warsztatową (na fragmencie mapy satelitarnej ozn. nr 2)**

Przechowalnia marchwi jest obiektem parterowym, niepodpiwniczonym. Fundamenty żelbetowe wylwane na mokro. Obiekt dwunawowy, o czterech komorach chłodniczych i przejazdem (trakt komunikacyjny rozdzielający komory). Konstrukcja stalowa słupowo-ryglowa, o strony wschodniej ściana szczytowa z płyt warstwowych z rdzeniem w wełny mineralnej o odporności ogniowej 60

min. obudowa dachu dwuspadowego z płyt warstwowych Tarmont-Polur gr. 15 cm mocowanych do płatwi stalowych. Posadzka z betonu B25 gr. 15 cm zbrojona włóknem stalowym.

Warsztat z częścią socjalną jest częścią obiektu dwukondygnacyjną, niepodpiwniczoną. Obiekt o konstrukcji stalowej słupowo-ryglowej. Obudowa ścian płytami warstwowymi Tarmont-Styro grubości 10 cm mocowanych do rygli stalowych.

Stacja transformatorowa jest obiektem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym. Obiekt o konstrukcji tradycyjnej, murowany i obudowany płytami warstwowymi Tarmont-Styro. Stropodach wentylowany, nad stropem z płyt monolityczno-prefabrykowanymi typu PSKJ zastosowano dach z płyt warstwowych Tarmont-Styro mocowanych do płatwi stalowych.

Parametry budynku:

- a) przechowalnia marchwi - powierzchnia użytkowa: 1 895,50 m<sup>2</sup>, kubatura 17 876,38 m<sup>3</sup>
- b) warsztat z częścią socjalną - powierzchnia użytkowa: 172,39 m<sup>2</sup>, kubatura 1 317,80 m<sup>3</sup>
- c) Stacja transformatorowa - powierzchnia użytkowa: 54,02 m<sup>2</sup>, kubatura 371,25 m<sup>3</sup>

Łączne parametry budynku: powierzchnia zabudowa – 2 139 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa - 2 122 m<sup>2</sup>, kubatura – 19 565 m<sup>3</sup>.

Budynek został oddany do użytkowania w 2003 r.



### 3. wiata magazynowa (na fragmencie mapy satelitarnej ozn. nr 3):

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Przeznaczenie – składowanie warzyw.

Dwunawowa wiata o konstrukcji żelbetowo-stalowej. Fundamenty – ławy i stopy żelbetowe. Podwaliny żelbetowe prefabrykowane. Konstrukcję nośną wiaty stanowią prefabrykowane, wspornikowe słupy żelbetowe. Ściany zewnętrzne z płyt wielowarstwowych z rdzeniem poliuretanowym grubości 100 mm. Konstrukcja dachu stalowa dwuspadowa. Posadzka przemysłowa betonowa zbrojona włóknami rozproszonymi. Stolarka i ślusarka drzewiowa – drzwi i bramy stalowe Hormann.

Obiekt wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: wodociagową, kanalizację sanitarną i deszczową, wentylację mechaniczną, elektryczną, odgromową, chłodniczą.

Dane liczbowe: powierzchnia zabudowa – 1 040 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa: - 930 m<sup>2</sup>, kubatura – 7 600 m<sup>3</sup>.

Budynek został oddany do użytkowania w 2011r.



4 hala nr 8 – wiata magazynowa (na fragmencie mapy satelitarnej ozn. nr 4). Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, jednonawowy.

Podstawowa konstrukcja wiaty magazynowej: pokrycie dachu z blachy fałdowej gr. 0,75 mm z ociepleniem na wierzchu wełną mineralną i membraną PVC (odporność ogniowa RE30), obudowa hali z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanowym gr. 100 mm, płatwie dachowe stalowe jednoprzęsłowe, na całej długości hali wiązary dachowe stalowe oparte na żelbetowych stoposłupach prefabrykowanych. Posadzka przemysłowa, betonowa zbrojona włóknami rozproszonymi. Stolarka i ślusarka drzwiowa – drzwi i bramy przemysłowe stalowe.

Dane liczbowe: powierzchnia zabudowy: 1 645 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa: 1 582 m<sup>2</sup>, kubatura: 15 820 m<sup>3</sup>.

Obiekt wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacji deszczowej, wentylacji mechanicznej (wywiewna), elektryczną.

Budynek został oddany do użytkowania w 2012r.



##### **5. budynek magazynowy przygotowania produktów (na fragmencie mapy satelitarnej ozn. nr 5).**

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, dwu oraz jednonawowy. Dach jednospadkowy. Podstawowa konstrukcja hali magazynowej: pokrycie dachu blachą fałdową gr. 0,75 mm ocieploną na wierzchu wełną mineralną gr. 100 mm i membraną PVC (odporność ogniowa RE30), obudowa hali z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanowym gr. 100 mm, płatwie dachowe stalowe

jednoprzęsłowe, na całej długości hali wiązary dachowe stalowe oparte na żelbetowych stoposłupach prefabrykowanych, stroposłupy żelbetowe prefabrykowane jednocześnie ze stropami, wzdłuż ścian zewnętrznych zlokalizowano je po stronie zewnętrznej płyt obudowy

Opis konstrukcji – część socjalno-techniczna: budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, który przylega do hali (konstrukcja nadziemna budynku oddylatowana od konstrukcji hali).

Podstawowa konstrukcja części socjalno-technicznej: pokrycie dachu blachą falldową ocieploną na wierzchu wełną gr. 200 mm i membraną PVC (odporność ogniowa RE30), ściany z bloczków gazobetonowych murowane na cienkie spoiny wzmocnione wylewanymi rdzeniami żelbetowymi.

Obiekt wyposażony jest w instalacje: wodociągową (ciepła i zimna woda), kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wentylacji mechanicznej (wywiewno- nawiewna), elektryczną i odgromową-ogrzewania (z kotłownią), gazową, chłodniczą i technologiczną.

Dane liczbowe: powierzchnia zabudowy - 7 434 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa : 7 130 m<sup>2</sup>, kubatura - 80 372 m<sup>3</sup>.

Budynek został oddany do użytkowania w 2013r.





Autor operatu nie może potwierdzić sprawności działania instalacji w budynkach z powodu wstrzymania produkcji w obiekcie w okresie od lutego 2021 r.

#### 5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny na dzień 29.09.2021 r. ustalono na podstawie przeglądu poniższych elektronicznej księgi wieczystej o nr:

1) TO1T/00102239/9 - stan wpisów:



**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości		1	
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---		
Numer działki	229/2		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste), z której odłączono działkę, obszar	TO1T / 00082614 / 5, 0,3304 HA		
Lp. 2.	---		
Numer działki	228/2		
Identyfikator działki	041509_2_0017_228/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0017, ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste), z której odłączono działkę, obszar	TO1T / 00082614 / 5, 0,3001 HA		
Obszar całej nieruchomości		0,6305 HA	

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ZŁAWIEŚ WIELKA, 340369176, 0000769789		

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O POSTĘPOWANIU RESTRUKTURYZACYJNYM - POSTĘPOWANIU SANACYJNYM MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W ZŁEWIŚ WIELKIEJ I WYZNACZENIU ZARZĄDZIE SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GOŁĄBA, NA PODSTAWIE I ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA Z 2020-05-28, SYGN. AKT V GR 9/20 WYDANE PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY		

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	24 750 000,00 (DWADZIESIĄ CZTERY MILIONY SIEDZEMSET PIĘDZIESIĄT TYSIĘCY) zł		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NA ZABEZPIECZENIE WJERZYTELNOŚCI PKO BP S.A. Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, WYSTAWIONYCH GWARANCJI BANKOWYCH I OTWARTYCH AKREDYTYW T.J. 1) KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2) KREDYT OBROTOWY NIEODNAWIALNY, 3) KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY, 4) LIMIT NA GWARANCJE BANKOWE, 5) LIMIT NA AKREDYTYWY DOKUMENTOWE, NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚCI GŁÓWNE, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, UMOWA LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 SD11 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTECE NR 10 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 13
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 9
	Lp. 3.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00029533 / 4 4
	Lp. 4.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00030495 / 5 3

Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00059801 / 3
	Nr hipoteki	3
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00067212 / 6
	Nr hipoteki	2
Lp. 7.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00031852 / 3
	Nr hipoteki	14
Lp. 8.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00079608 / 6
	Nr hipoteki	7
Lp. 9.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00117692 / 0
	Nr hipoteki	1
Lp. 10.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00011697 / 2
	Nr hipoteki	4
Rodzaj zmiany		
Lp. 1.	SPROSTOWANO USTERKĘ WPISU POPRZEC WYKRESLENIE KSIĄG WSPÓŁOCIAŻONYCH KW.NR TO1T/00031852/3, TO1T/00079608/6, TO1T/00008100/7.	
Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R.	
Lp. 3.	WYKRESLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOCIAŻONĄ KW. NR TO1T/00008100/7.	
Lp. 4.	DODANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE KW.NR TO1T/00117692/0 ORAZ TO1T/00011697/2.	
Lp. 5.	ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI ZGODNIE Z ANEKSEM NR 7 Z DNIA 09.10.2015R.	
Lp. 6.	ZMIENIONO WPIS POZ. 4.4.1.8 I WIERZycIELA POZ. 4.4.4.1	
Lp. 7.	W POLU 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ANEKSU NR 9 DO UMOWY LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCÉLOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRAZ Z PÓZNIJSZYMI ZMIANAMI	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. <b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA. 016298263</b>
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>
Suma (słownie), waluta		<b>23999550,00 (DWADZIESCIA TRZY MILJONY DZIEWIECSET DZIEWIĘCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCZDZIESIĄT) ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NR 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 Z DNIA 15.09.2014 ROKU WRAZ Z PÓZNIJSZYMI ZMIANAMI
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		PRZY HIPOTECE NR 10 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓZNIONE PRZECZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE
Księga współociażona		
Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00097137 / 5
	Nr hipoteki	10
Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00098787 / 3
	Nr hipoteki	14
Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00031852 / 3
	Nr hipoteki	16
Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00011697 / 2
	Nr hipoteki	5
Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00117692 / 0
	Nr hipoteki	2
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00079608 / 6
	Nr hipoteki	9
Rodzaj zmiany		
Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOCIAŻONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. <b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA. 01629826300000</b>
Lp. 3.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>
Suma (słownie), waluta		<b>3132117,95 (TRZY MILJONY STO TRZYDZIESCI DWA TYSIĄCE STO SIĘDEMNAŚCIE 95/100) ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 016298263) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEJWSI WIELKIEJ WYNIKAJĄCYCH Z ZAWARTEJ DNIA 6 LIPCA 2016 ROKU UMOWY NR 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM JEJ DOTYCHCZASOWYCH I KOLEJNYCH ZMIAN, A W SZCZEGÓLNOŚCI O: SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU WYNOŚĄCĄCEGO 2.486.924,99 ZŁ, ZAPŁATĘ WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓZNIENIE), ZAPŁATĘ PRZYZNAJĄCYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, A TAKŻE O ZAPŁATĘ OPLAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W UMOWIE KREDYTU Z 6 LIPCA 2016 ROKU, JAK I WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNICH POSTANOWIEN WSKAZANEJ W TEJ UMOWIE TARYFIE PROWIZJI I OPLAT BANKOWYCH STOSOWANEJ PRZECZ PKO BP SA., UMOWA NR 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 Z DNIA 06.07.2016 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1. 1 WIERZycIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓZNIONE PRZECZ HIPOTEKĄ NR 8 W KWOCIE 24.750.000,00 ZŁ, RÓWNIĘCZ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĄ NR 9 W KWOCIE 23.999.550,00 ZŁ. RÓWNIĘCZ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA

Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 15
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00011697 / 2 6
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 3
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 10
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 11
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438

## Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciążące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księgę wieczystą, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00102239/9, nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługują im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza*

przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księgę wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR TO1T/00102239/9

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00102239/9 stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00102239/9, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasną po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 2013-07-10 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 016298263.
2. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 01629826300000.

3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 3.132.117,95 zł (trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące sto siedemnaście złotych 95/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 2016-07-06 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 016298263, 0000026438.

### Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00102239/9, **nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

2) TO1T/00097137/5 - stan wpisów:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
<b>Działki ewidencyjne</b>	
Lp. 1.	---
Numer działki	230/4
Obreń ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIES WIELKA
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIES WIELKA, ZŁAWIES WIELKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00041194 / 5, 0,8044 HA
Obszar całej nieruchomości	0,8044

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZEJŚCIA PRZEZ DZIAŁKĘ NR 230/3 PASEM SZEROKOŚCI SZEŚCIU METRÓW, KTÓREGO PRZEBIEG PRZEDSTAWIA MAPA PROJEKTU PODZIAŁU DZIAŁKI 230/2 STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNEJ DECYZJI WYDANEJ 20 PAŹDZIERNIKA 2008 ROKU, Z UPOWAŻNIENIA WÓJTY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA, ZNAK GG 6011-1-70/08.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej / kolejny numer wpisu	TO1T / 00041194 / 5 1
Lp. 2.	---		
Numer prawa	2		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZEJŚCIA CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ I DŁUGOŚCIĄ DZIAŁKI NR 231/2.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej / kolejny numer wpisu	TO1T / 00082612 / 1 3

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ZŁAWIEŚ WIELKA, 340369176, 0000769789		

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO MARWIT FOODS SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ W ZLEJWSI WIELKIEJ I WYZNACZENIU ZARZĄDCY SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GAŁĄBA		

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	9		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	24 750 000,00 (DWADZIEŚCIA CZTERY MILIONY SIEDZEMSET PIĘDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PKO BP S.A. Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, WYSTAWIONYCH GWARANCJI BANKOWYCH I OTWARTYCH AKREDYTYW TJ. 1) KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2) KREDYT OBROTOWY NIEODNAWIALNY, 3) KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY, 4) LIMIT NA GWARANCJE BANKOWE, 5) LIMIT NA AKREDYTYWY DOKUMENTOWANE, NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚCI GŁÓWNE, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE., UMOWA LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTECE NR 11 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej / Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 13
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej / Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 8
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej / Nr hipoteki	TO1T / 00029533 / 4 4
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej / Nr hipoteki	TO1T / 00030495 / 5 3

Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00059801 / 3 3
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00067212 / 6 2
Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00031852 / 3 14
Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 7
Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 1
Lp. 10.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00011697 / 2 4
<b>Rodzaj zmiany</b>		
Lp. 1.	SPROSTOWANO USTERKĘ WPISU POPRZEC WYKREŚLENIE KSIĄG WSPÓŁBIAŻONYCH KW.NR TO1T/00031852/3, TO1T/00079608/6, TO1T/00008100/7.	
Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁBIAŻONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R.	
Lp. 3.	WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁBIAŻONĄ KW. NR TO1T/00008100/7.	
Lp. 4.	DODANO KSIĘGI WSPÓŁBIAŻONE KW.NR TO1T/00117692/0 ORAZ TO1T/00011697/2.	
Lp. 5.	ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI ZGODNIE Z ANEKSEM NR 7 Z DNIA 09.10.2015R.	
Lp. 6.	W POLU 4.4.1.8 ZMIENIONO WIERZYTELNOŚĆ; W POLU 4.4.4.1 ZMIENIONO NAZWE WIERZYTELNI.	
Lp. 7.	W POLU 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ANEKSU NR 9 DO UMOWY LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRĄZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. <b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263</b>
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>10</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>
Suma (słownie), waluta		<b>23999550,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘCDZIESIĄT) ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NR 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 Z DNIA 15.09.2014 ROKU WRĄZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		PRZY HIPOTECE NR 11 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE
<b>Księga współbiciażona</b>		
Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 9
Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 14
Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00031852 / 3 16
Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00011697 / 2 5
Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 2
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 9
<b>Rodzaj zmiany</b>		
Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁBIAŻONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. <b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000</b>
Lp. 3.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>11</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>
Suma (słownie), waluta		<b>3132117,95 (TRZY MILIONY STÓ TRZYDZIESIĆ DWA TYSIĄCE STÓ SIEDEMNAŚCIE 95/100) ZŁ</b>
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 016298263) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁĘJWSI WIELKIEJ WYNIKAJĄCYCH Z ZAWARTEJ DNIA 6 LIPCA 2016 ROKU UMOWY NR 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM JEJ DOTYCHCZASOWYCH I KOLEJNYCH ZMIAN, A W SZCZEGÓLNOŚCI O: SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU WYNOŚĄCEGO 2.486.924,98 ZŁ, ZAPŁATĘ WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓŹNIENIE), ZAPŁATĘ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, A TAKŻE O ZAPŁATĘ OPŁAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W UMOWIE KREDYTU Z 6 LIPCA 2016 ROKU, JAK I WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNICH POSTANOWIEN WSKAZANEJ W TEJ UMOWIE TARYFIE PROWIZJI I OPŁAT BANKOWYCH STOSOWANEJ PRZEZ PKO BP SA., UMOWA NR 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 Z DNIA 06.07.2016 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1. WIERZYTELNOŚCI WIERZYTELNOŚCI PRZYŚLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 9 W KWOCIE 24.750.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASLEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ NR 10 W KWOCIE 23.999.550,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASLEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA
<b>Księga współbiciażona</b>		
Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 15
Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 10



Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00011697 / 2
	Nr hipoteki	6
Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00117692 / 0
	Nr hipoteki	3
Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00079608 / 6
	Nr hipoteki	10
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. <b>POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438</b>

## Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciążące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: „*wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym*”.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownictwa wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownictwa wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy

Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00097137/5, nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księgę wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

#### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR TO1T/00097137/5**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00097137/5 stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00097137/5, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasną po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 2013-07-10 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 016298263.
2. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 01629826300000.
3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 3.132.117,95 zł (trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące sto siedemnaście złotych 95/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy

kredytu nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 2016-07-06 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 016298263, 0000026438.

### Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00097137/5, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.

3) TO1T/00098787/3- stan wpisów:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			
Numer działki	230/5		
Obreb ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00041194 / 5, 0,0735 HA		
Obszar całej nieruchomości		0,0735	

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			
Numer prawa	1			
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZEJŚCIA CAŁĄ SZEROKOŚCIĄ I DŁUGOŚCIĄ DZIAŁKI NR 231/2, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU SZÓSTEGO USTĘPU PIERWSZEGO UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH Z DNIA 09.07.2009 ROKU, REP. A. NR 2432/2009 NOT. KRYSZTIANA BUSZMANA W TORUNIU.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00082612 / 1	
		Kolejny numer wpisu	4	
Lp. 2.	---			
Numer prawa	2			
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZEJŚCIA PRZEZ DZIAŁKĘ NR 230/3 PASEM O SZEROKOŚCI SZEŚCIU METRÓW, KTÓREGO PRZEBIEG PRZEDSTAWIA MAPA PROJEKTU PODZIAŁU DZIAŁKI 230/2 STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK DO OSTATECZNEJ DECYZJI WYDANEJ 20 PAŹDZIERNIKA 2008 ROKU, Z UPOWAZNIENIA WOJTY GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA, ZNAK GG 6011-1-70/08 ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU SZÓSTEGO USTĘPU PIERWSZY UMOWY SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH Z DNIA 09.07.2009 ROKU, REP. A. NR 2432/09 NOT. KRYSZTIANA BUSZMANA W TORUNIU.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00041194 / 5	
		Kolejny numer wpisu	2	

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ZŁAWIEŚ WIELKA, 340369176, 0000769789			

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO MARWIT FOODS SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ W ZŁĘJWSI WIELKIEJ I WYZNACZENIU ZARZĄDCY SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GAŁĄBA			

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)	13			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	24 750 000,00 (DWADZIESIĄ CZTERY MILIONY SIEDZEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERYTELNOŚCI PKO BP S.A. Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, WYSTAWIONYCH GWARANCJI BANKOWYCH I OTWARTYCH AKREDYTYW T.J. 1) KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2) KREDYT OBROTOWY NIEODNAWIALNY, 3) KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY, 4) LIMIT NA GWARANCJE BANKOWE, 5) LIMIT NA AKREDYTYWY DOKUMENTOWANE, NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚCI GŁÓWNE, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE., UMOWA LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI.	
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTECE NR 15 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00097137 / 5	
		Nr hipoteki	9	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00102239 / 9	
		Nr hipoteki	8	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00029533 / 4	
		Nr hipoteki	4	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00030495 / 5	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00059801 / 3	
		Nr hipoteki	3	

Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00067212 / 6
	Nr hipoteki	2
Lp. 7.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00031852 / 3
	Nr hipoteki	14
Lp. 8.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00079608 / 6
	Nr hipoteki	7
Lp. 9.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00117692 / 0
	Nr hipoteki	1
Lp. 10.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00011697 / 2
	Nr hipoteki	4
Rodzaj zmiany		
Lp. 1.	SPROSTOWANO USTERKĘ WPISU POPRZEC WYKRESLENIE KSIĄG WSPÓŁBICIAŻONYCH KW.NR TO1T/00031852/3, TO1T/00079608/6, TO1T/00008100/7.	
Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁBICIAŻONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R.	
Lp. 3.	WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁBICIAŻONĄ KW. NR TO1T/00008100/7.	
Lp. 4.	DODANO KSIĘGI WSPÓŁBICIAŻONE KW.NR TO1T/00117692/0 ORAZ TO1T/00011697/2.	
Lp. 5.	ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI ZGODNIE Z ANEKSEM NR 7 Z DNIA 09.10.2015R.	
Lp. 6.	W POLU 4.4.1.8 ZMIENIONO WIERZYTELNOŚĆ, W POLU 4.4.4.1 ZMIENIONO NAZWĘ WIERZYTELNIKA.	
Lp. 7.	W POLU 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ANEKSU NR 9 DO UMOWY LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263
Lp. 2.		
Numer hipoteki (roszczenia)		14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta		23999550,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘCIEŚ DZIEWIĘCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCIEŚ PIĘCZDZIESIĄT ŻŁ)
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NR 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 Z DNIA 15.09.2014 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		
Księga współbiciażona		PRZY HIPOTECE NR 15 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŹNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE
Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00102239 / 9
	Nr hipoteki	9
Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00097137 / 5
	Nr hipoteki	10
Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00031852 / 3
	Nr hipoteki	16
Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00011697 / 2
	Nr hipoteki	5
Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00117692 / 0
	Nr hipoteki	2
Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00079608 / 6
	Nr hipoteki	9
Rodzaj zmiany		
Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁBICIAŻONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000
Lp. 3.		
Numer hipoteki (roszczenia)		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta		3132117,95 (TRZY MILIONY STO TRZYDZIESI DWA TYSIĄCE STO SIEDEMNAŚCIE 95/100) ŻŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 016298263) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁĘJWSI WIELKIEJ WYNIKAJĄCYCH Z ZAWARTEJ DNIA 6 LIPCA 2016 ROKU UMOWY NR 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM JEJ DOTYCZASOWYCH I KOLEJNYCH ZMIAN, A W SZCZEGÓLNOŚCI O: SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU WYNOŚĄCEGO 2.486.924,98 ŻŁ, ZAPŁATĘ WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓŹNIENIE), ZAPŁATĘ PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, A TAKŻE O ZAPŁATĘ OPLAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W UMOWIE KREDYTU Z 6 LIPCA 2016 ROKU, JAK I WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNICH POSTANOWIEŃ WSKAZANEJ W TEJ UMOWIE TARYFIE PROWIZJI I OPLAT BANKOWYCH STOSOWANEJ PRZEZ PKO BP SA ,, UMOWA NR 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 Z DNIA 06.07.2016 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1. WIERZYTELNIOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 13 W KWOCIE 24.750.000,00 ŻŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ NR 14 W KWOCIE 23.999.550,00 ŻŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA
Księga współbiciażona		
Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00102239 / 9
	Nr hipoteki	10
Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00011697 / 2
	Nr hipoteki	6
Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00117692 / 0
	Nr hipoteki	3
Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00079608 / 6
	Nr hipoteki	10
Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00097137 / 5
	Nr hipoteki	11
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438

## **Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.**

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księgę wieczystą, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

**Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**



Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłego, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00098787/3, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wpłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*
- 5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*
- 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*



*Art. 1005 O zajęciu ulamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkownika wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ulamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ulamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ulamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ulamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ulamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR TO1T/00098787/3**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00098787/3 stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00098787/3, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasną po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 2013-07-10 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 016298263.
2. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 01629826300000.
3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 3.132.117,95 zł (trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące sto siedemnaście złotych 95/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 2016-07-06 na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**, Warszawa, 016298263, 0000026438.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż

nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00098787/3, **nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

4) TO1T/00031852/3 - stan wpisów:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		4	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	231/7		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Obszar całej nieruchomości		1,5248 HA	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	I		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 231/6 ISTNIEJĄCĄ DROGĄ O SZEROKOŚCI SZEŚCIU METRÓW ZAPEWNIĄCĄ WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM 231/7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00082612 / 1
		Kolejny numer wpisu	2

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ZŁAWIEŚ WIELKA, 340369176, 0000769789			

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 231/2 W KW NR 62137, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PASEM O SZER.10 METRÓW, UMOŻLIWIJAJĄCYM WJAZD SAMOCHODEM CIĘŻAROWYM Z SZOSY BYDGOSZCZ-TORUŃ NA DZIAŁKĘ NR 321/2, W SPOSÓB PRZEDSTAWIAJĄCY NA WYRSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00062137 /	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 231/2 W KW NR 62137,	
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	3			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WZMIANKA O OTWORZENIU POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO "MARWIT FOODS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W ZŁĘJWSI WIELKIEJ I WYZNACZENIU ZARZĄDCY SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GOŁĄBA			

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / TO1T / 18400 / 21 / 1 - 2021-07-30, 07:47:38 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ
2.	DZ. KW. / TO1T / 18399 / 21 / 1 - 2021-07-30, 07:45:18 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ

Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)	14			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	24 750 000,00 (DWADZIEŚCIA CZTERY MILIONY SIEDZEMSET PIĘDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PKO BP S.A. Z TYTUŁU UDZIELONYCH KREDYTÓW, WYSTAWIONYCH GWARANCJI BANKOWYCH I OTWARTYCH AKREDYTYW T.J. 1) KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2) KREDYT OBROTOWY NIEODNAWIALNY, 3) KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY, 4) LIMIT NA GWARANCJE BANKOWE, 5) LIMIT NA AKREDYTYWY DOKUMENTOWE, NA KTÓRE SKŁADAJĄ SIĘ: NALEŻNOŚCI GŁÓWNE, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE., UMOWA LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10.07.2013R. WRAZ Z PÓŹN.ZM.	
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTECE NR 17 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 7	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 13	
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 9	
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 8	
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00029533 / 4 4	
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00030495 / 5 3	
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00059801 / 3 3	
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00067212 / 6 2	
	Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 1	
	Lp. 10.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00011697 / 2 4	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI ORAZ STOSUNEK PRAWNY		
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R.		
	Lp. 3.	W POLU 4.4.1.11 UJAWNIONO NUMER HIPOTEKI UPRAWNIONEJ Z PIERWSZENSTWA PRZED HIPOTEKĄ W KWOCIE 18.750.000,00 ZŁOTYCH		
	Lp. 4.	WYKRESŁONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ KW. NR TO1T/00008100/7.		
	Lp. 5.	DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE KW.NR TO1T/00117692/0 ORAZ TO1T/00011697/2.		
	Lp. 6.	ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI ZGODNIE Z ANEKSEM NR 7 Z DNIA 09.10.2015R.		
	Lp. 7.	ZMIENIONO WPIS POZ. 4.4.18		
	Lp. 8.	W POLU 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3 ZMIENIONO SUMĘ HIPOTEKI, NA PODSTAWIE ANEKSU NR 9 DO UMOWY LIMITU KREDYTOWEGO WIELOCELOWEGO NR 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 Z DNIA 10 LIPCA 2013 R. WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI		
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)				

Lp. 2.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		16	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		23999550,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘCSET DZIEWIĘCZDZIESIĄT DZIEWIEĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCZDZIESIĄT) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO W WALUCIE POLSKIEJ NR 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 Z DNIA 15.09.2014 ROKU WRAZ Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		PRZY HIPOTECE NR 17 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 9
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 10
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 14
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00011697 / 2 5
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 2
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 9
	Rodzaj zmiany		Lp. 1.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000
Lp. 3.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		7000000,00 (SIEDEM MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 006746410) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEWJSI WIELKIEJ), WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI NR PPW19-016, O ZWROT KAPITAŁU POŻYCZKI W KWOCIE 7.050.000,- ZŁ, A TAKŻE O ZAPŁATĘ: WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH, O JAKICH MOWA W PAR. 5 UMOWY POŻYCZKI, JAK I ZA OPÓŹNIENIE, O JAKICH MOWA W PAR. 6 UMOWY POŻYCZKI), KOSZTÓW WSZELKICH POSTĘPOWAŃ, A TAKŻE PROWIZJI I INNYCH OPŁAT OKREŚLONYCH POSTANOWIENIAMI PRZEDMIOTOWEJ UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR PPW19-016 Z DNIA 15.11.2019 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSLUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA RZECZ: POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 2.925.000,- ZŁ, MBANKU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 900.000,- ZŁ I SANTANDER BANKU POLSKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 1.500.000,- ZŁ.
		Lp. 2.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 14 W KWOCIE 24.750.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ NR 16 W KWOCIE 23.999.550,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00030495 / 5 5
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00059801 / 3 5
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00067212 / 6 3
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00082612 / 1 5
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00095601 / 5 6
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00041194 / 5 22
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00112381 / 2 8
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00116832 / 7 3
	Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00029533 / 4 7
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006746410, 0000037957

## Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników

masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego dla której Sąd Rejonowy w

Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00031852/3, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należące do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR TO1T/00031852/3**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00031852/3 stwierdzono obecność wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwe stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w tym:**

1. Ograniczone prawo rzeczowe; służebność gruntowa drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 231/2 w KW nr 62137, polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem o szer. 10 metrów, umożliwiającym wjazd samochodem ciężarowym z szosy Bydgoszcz -Toruń na działkę nr 321/2 , w sposób przedstawiający na wyrysie z mapy ewidencyjnej.

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00031852/3, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasają wraz ze sprzedażą dokonaną w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

4. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu na zabezpieczenie wierzytelności **Powszechnej kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A.**, Warszawa, 016298263, z tytułu udzielonych kredytów, wystawionych gwarancji bankowych i otwartych akredytyw tj. 1) kredyt w rachunku bieżącym, 2) kredyt obrotowy nieodnawialny, 3) kredyt obrotowy odnawialny, 4) limit na gwarancje bankowe, 5) limit na akredytywy dokumentowe, na które składają się: należności główne, odsetki, prowizje, i opłaty, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego oraz świadczenia uboczne. Umowa limitu Kredytowego wielocelowego nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 10.07.2013 roku wraz z późn. Zm.
5. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) z tytułu wierzytelności wynikających z umowy kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej numer 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 15.09.2014 roku wraz z późniejszymi zmianami, na rzecz wierzyciela **Powszechna Kasa Oszczędności Banku Polskiego S.A.**, Warszawa, 016298263.
6. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) z tytułu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych **Agencji Rozwoju Przemysłu S.A.**,

Warszawa, 006746410, wynikających z umowy pożyczki numer PPW19-016 z dnia 15.11.2019 roku.

wygaśnięcia ex lege hipoteki, w następstwie sprzedaży nieruchomości dokonanej w postępowaniu upadłościowym nie jest uzależniony od skuteczności wykonania przez uprawnionego wierzyciela hipotecznego prawa do zaspokojenia wartości wygasłej hipoteki z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Kwestia dalszego sposobu zaspokojenia wierzycieli w postępowaniu upadłościowym z ceny sprzedaży nieruchomości, jest irrelevantna dla rozstrzygnięcia o wniosku o wykreślenie ograniczonych praw rzeczowych z księgi wieczystej.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00031852/3, **nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

5) TO1T/00112381/2- stan wpisów:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.			
Numer działki	232		
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIEŚ WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, ZŁAWIEŚ WIELKA, ZŁAWIEŚ WIELKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00032634 / 6, 1,9400 HA		
Obszar całej nieruchomości		1,9400 HA	



DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE IIII INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	KAZDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 231/9 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00082612 / 1
		Kolejny numer wpisu	5

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ZŁAWIEŚ WIELKA, 340369176, 0000769789		

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WZMIANKA O OTWORZENIU POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO "MARWIT FOODS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W ZŁAWIŚI WIELKIEJ		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / TO1T / 18400 / 21 / 1 - 2021-07-30, 07:47:38 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ			
2. DZ. KW. / TO1T / 18399 / 21 / 1 - 2021-07-30, 07:45:18 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ			

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	22500000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPLATA KREDYTU, ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT, ZWROT KOSZTÓW KREDYTU ORAZ ROSZCZENIA BANKU, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR K01240/14 Z DNIA 15.09.2014R.
	Lp. 2.	2	SPLATA KREDYTU, ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT, ZWROT KOSZTÓW KREDYTU ORAZ ROSZCZENIA BANKU, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR K01241/14 Z DNIA 15.09.2014R.
	Lp. 3.	3	NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ODSETEK (W TYM ODSETEK UMOWNYCH ZA OPÓZNIENIE), WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z KOSZTÓW ORAZ WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ROSZCZEŃ ODSZKODOWAWCZYCH, UMOWA O TRYBIE ZAWIERANIA I ROZLICZANIA TRANSAKCJI Z DNIA 15.09.2014R. (UMOWA RAMOWA), NA MOCY KTÓREJ JEJ STRONY POSTANOWIŁY, ŻE BĘDĄ ZAWIERAĆ W PRZYSZŁOŚCI NA ZASADACH WSKAZANYCH W UMOWIE RAMOWEJ - UMOWY WYMIANY STÓP PROCENTOWYCH IRS (UMOWA IRS), CELEM ZABEZPIECZENIA RYZYKA ZMIENNOŚCI PROCENTOWEJ DLA CO NAJMNIEJ 100% KWOTY KREDYTU ZACIĄGNIĘTEGO W BANKU NA PODSTAWIE UMOWY 1.
	Lp. 4.	4	SPLATA WIERZYTELNOŚCI OKREŚLONYCH W UMOWIE O KREDYT, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 3919722BD16051200 Z DNIA 16-05-2012 R. Z PÓŹN. ZM.
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTEKACH NR 8 I 9 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPROŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	TO1T / 00116832 / 7
		Nr hipoteki	1
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO WIERZYTELNOŚĆ POZ. 4.4.1.8 LP.4	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK ZACHODNI WBK S.A., WROCŁAW, 93004134100000	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	33733,98 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE SIEDZEMSET TRZYDZIEŚCI TRZY 98/100) Zł		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUZ ZA OKRES 12/2018 - 02/2019 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, DECYZJA
	Lp. 2.	2	Z TYTUŁU SKŁADEK NA FP I FGŚP ZA OKRES 12/2018 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, DECYZJA
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTEKACH NR 8 I 9 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPROŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD OBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507	

Lp. 3.			
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		7000000,00 (SIEDEM MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 006746410) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEJWSI WIELKIEJ, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI NR PPW19-016, O ZWROT KAPITAŁU POŻYCZKI W KWOCIE 7.050.000,- ZŁ, A TAKŻE O ZAPŁATE: WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH, O JAKICH MOWA W PAR. 5 UMOWY POŻYCZKI, JAK I ZA OPÓZNIENIE, O JAKICH MOWA W PAR. 6 UMOWY POŻYCZKI), KOSZTÓW WSZELKICH POSTĘPOWAŃ, A TAKŻE PROWIZJI I INNYCH OPŁAT OKREŚLONYCH POSTANOWIENIAMI PRZEDMIOTOWEJ UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR PPW19-016 Z DNIA 15.11.2019 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSŁUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA RZECZ: POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 2.925.000 ZŁ I MBANKU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 900.000,- ZŁ. LEŻĄCĄ USTĘPUJĄCEJ PIERWSZENSTWA HIPOTECE USTANOWIONEJ NA RZECZ SANTANDER BANKU POLSKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 1.500.000,- ZŁ.
		Lp. 2.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓRNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 6 W KWOCIE 22.500.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKE NR 7 W KWOCIE 33733,98 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA
Księga współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00030495 / 5 5
		Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00059801 / 3 5
		Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00067212 / 6 3
		Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00031852 / 3 17
		Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00082612 / 1 5
		Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00095601 / 5 6
		Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00041194 / 5 22
		Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00116832 / 7 3
		Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki TO1T / 00029533 / 4 7
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006746410, 0000037957
Lp. 4.			
Numer hipoteki (roszczenia)		9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		1500000,00 (JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH SANTANDER BANKU POLSKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 930041341) WZGLĘDEM MACIEJA JÓZWIICKIEGO, WYNIKAJĄCYCH ZE SPORZADZONEJ DNIA 15 LISTOPADA 2019 ROKU UMOWY O KREDYT OBROTOWY NR K03290/19, TO JEST WIERZYTELNOŚCI O ZWROT KREDYTU UDZIEŁONEGO W KWOCIE 1.000.000,- ZŁ, (JEDEN MILION ZŁOTYCH), ZAPŁATY WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓZNIENIE), PRZYNYNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, A TAKŻE O ZAPŁATE OPŁAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W POWYŻSZEJ UMOWIE KREDYTU Z DNIA 15 LISTOPADA 2019 ROKU, JAK RÓWNIEŻ WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNICH POSTANOWIEŃ WSKAZANYCH W UMOWIE OGÓLNYCH WARUNKÓW FINANSOWANIA I TABELI OPŁAT I PROWIZJI, STOSOWANYCH PRZEZ SANTANDER, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR K03290/19 Z DNIA 15.11.2019 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1.	NINIEJSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 7.000.000,00 ZŁ USTANOWIONEJ NA RZECZ AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, O JAKIEJ MOWA W TREŚCI § 3 UST. 1 TEGO AKTU.

	Lp. 2.		WIERZYTELWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 6 W KWOCIE 22.500.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASLEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ NR 7 W KWOCIE 33733,98 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASLEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIÓNA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA ZGODNIE Z LIT. A PUNKTU 39.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00028265 / 7 9
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00028267 / 1 8
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00028827 / 5 9
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00047030 / 0 7
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00052085 / 8 11
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00070116 / 7 4
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00074123 / 7 5
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00081719 / 4 4
	Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00105954 / 8 8
	Lp. 10.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00107307 / 2 4
	Lp. 11.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00108865 / 8 5
	Lp. 12.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00113601 / 8 5
	Lp. 13.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00114967 / 8 4
	Lp. 14.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00122863 / 8 4
	Lp. 15.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124586 / 6 4
	Lp. 16.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124587 / 3 4
	Lp. 17.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00126744 / 6 4
	Lp. 18.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00127019 / 2 4
	Lp. 19.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00116832 / 7 4
	Lp. 20.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00052302 / 6 4
	Lp. 21.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00050171 / 4 3
	Lp. 22.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00122796 / 7 2
	Lp. 23.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00009923 / 9 2
	Lp. 24.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124441 / 8 3
	Lp. 25.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124442 / 5 2
	Lp. 26.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00102549 / 5 3
	Lp. 27.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00002343 / 0 8
Inne informacje			HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W KOSZALINIE PROWADZI KSIĘGI WIECZyste KW. NR KO1K/00055725/2 I KO1K/00047961/9.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 930041341, 0000008723

## Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze

sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciężące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księgę wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00112381/2, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księgę wieczystej.**

**W toku postępowania upadłościowego nie wpłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciężać na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.**

## **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nienajawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nienajawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ulamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR TO1T/00112381/2**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00112381/2 stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00112381/2, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasną po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K01240/14 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela **Bank Zachodni WBK S.A.**, Wrocław, 93004134100000.
2. Hipoteka przymusowa na kwotę 33.733,98 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemset trzydzieści trzy złote 98/100) z tytułu składek na FUS na rzecz wierzyciela **Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Toruniu**, Toruń, 00001775600507.
3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki nr PPW19-016 na rzecz wierzyciela **Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.**, Warszawa, 006746410, 0000037957.
4. Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K03290/19 na rzecz wierzyciela **Santander Bank Polska S.A.**, Warszawa, 930041341, 0000008723.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673 kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00112381/2, **nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umownych.**

Szacowany kompleks nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową, zapisana w dziale I-sp KW TO1T/00112381/2 polegającą na prawie przechodu i przejazdu ustanowioną na działkach nr 231/9, dla której jest prowadzona KW TO1T/00082612/1.

## **6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość znajduje się na terenie dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (działki nr 230/4 i 230/5) oraz na terenie dla którego dla nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (działki nr 229/2, 228/2, 231/7, 232). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XVI/191/2001 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 4 października 2001r.) działki nr 230/4 i 230/5 oznaczone są symbolami PU i K2 – tereny przemysłowo-usługowe i komunikacja drogowa. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr IX/47/2011 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 19 października 2011r.) działki nr 229/2, 228/2, 231/7, 232) oznaczone są symbolami AG-s – teren aktywności gospodarczej średnio-intensywnej oraz ZL - tereny lasów i dolesień.

## **7. SPOSÓB WYCENY**

### **7.1. Rodzaj określonej wartości**

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej określana jako Ustawa) wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### **7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Wycenę nieruchomości zabudowanej przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 6 – 9

rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków (§ 7 rozporządzenia). Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów..

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów (§ 8 rozporządzenia).

Zgodnie z § 9 rozporządzenia przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

Zgodnie z § 12-13 rozporządzenia w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- a) określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- b) określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku poziomem pustostanów i zaległościami czynszowych,
- c) określenie wydatków operacyjnych związanych dla wycenianej nieruchomości,
- d) określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.



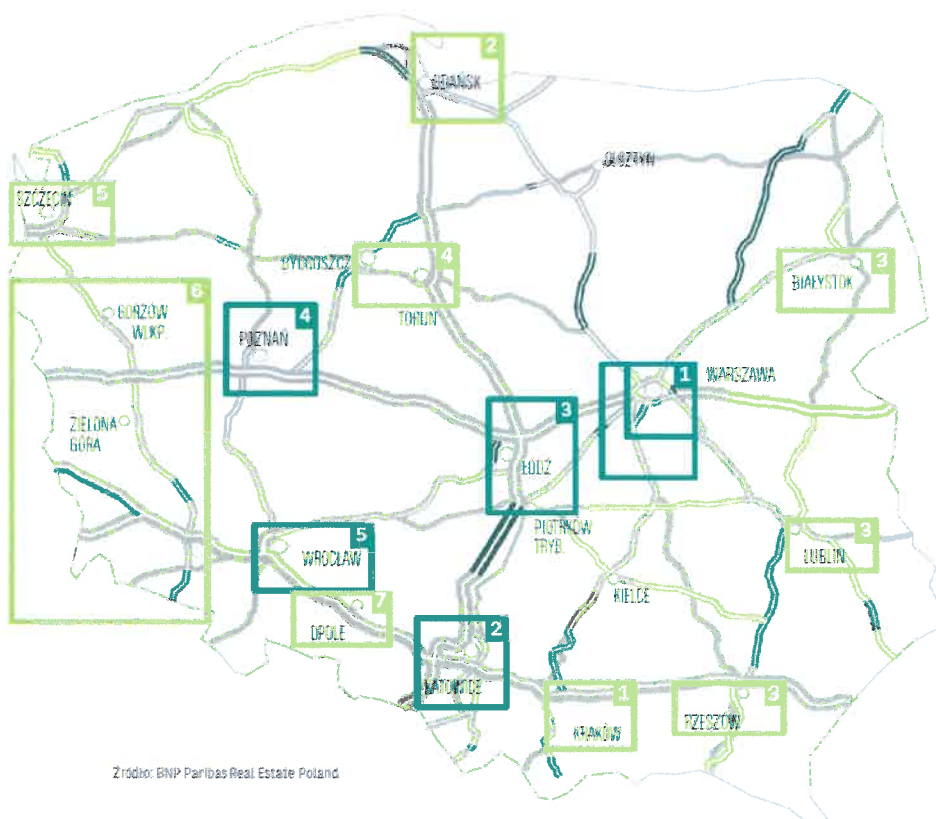
## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Opis rynku powierzchni magazynowo – produkcyjnej w Polsce

Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 2020 roku nie został dotknięty przez pandemię. Popyt na magazyny w Polsce, pomimo globalnego kryzysu gospodarczego historycznie maksimum. Stopa pustostanów obniżyła się względem 2019 r. Wprawdzie na rynek dostarczono mniej nowej powierzchni niż w ostatnich latach, ale pandemia nie opóźniła istotnie procesów budowlanych.

Na koniec ubiegłego roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce wyniosły 20,7 mln m kw. Oprócz pięciu głównych rynków (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań), które odpowiadają za blisko 80% zasobów. Rynek wyraźnie rośnie w regionie Trójmiasta oraz w Polsce Zachodniej. W samym 2020 r. liderem wzrostów był region Bydgoszczy i Torunia (393 500 m kw. istniejącej powierzchni, co oznacza 24% wzrostu rdr.).

Poniżej podział rynku powierzchni magazynowych i produkcyjnych na 5 głównych oraz 7 rozwojowych obszarów.



#### KLASTRY GŁÓWNE:

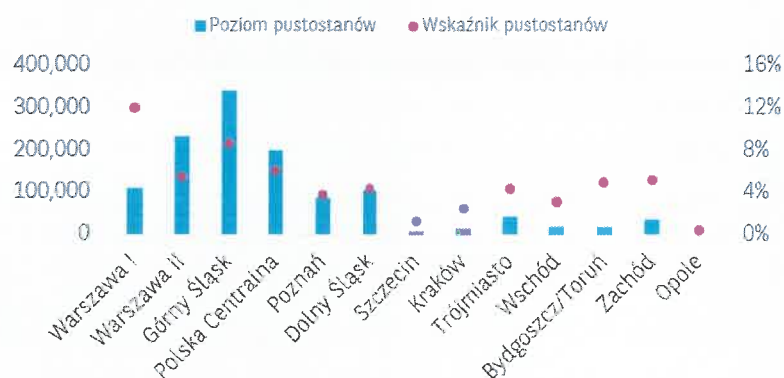
1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Polska Centralna
4. Region Poznań
5. Dolny Śląsk

#### KLASTRY ROZWOJOWE:

1. Region Krakowa
2. Region Trójmiasta
3. Wschód
4. Bydgoszcz / Toruń
5. Szczecin
6. Zachód
7. Opole

Stopy pustostanów dla rynków regionalnych zostały przedstawione poniżej.

## Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## 8.2. Analiza lokalnych stawek najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej

Analizie został poddany rynek nieruchomości w celu ustalenia wysokości stawek ofertowych czynszu uzyskiwanego z tytułu wynajmu powierzchni magazynowo - produkcyjnych położonych w powiecie toruńskim o powierzchni od 800 do 10 000 m<sup>2</sup>. W wyniku analizy uzyskano zbiór stawek najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Położenie	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	Stawka najmu (PLN/m <sup>2</sup> /m-c)
1	Łysomice	5 000	9,2
2	Łysomice	7 500	9,2
3	Łysomice, Ostaszewo	3 200	10,1
4	Łysomice, Ostaszewo	4 200	10,1
5	Toruń, Grębocin	9 450	11,1
6	Toruń, Grębocin	1 000	12,0
7	Toruń, Grębocin	3 350	12,0
8	Toruń, Grębocin	4 050	12,0
9	Toruń, Grębocin	5 130	12,1
10	Toruń, Grębocin	5 300	12,4
11	Toruń	897	13,0
12	Toruń, Grębocin	1 350	13,3
13	Toruń, Grębocin	2 700	12,6
14	Toruń, Chrobrego	1 440	15,0
15	Toruń	1 485	15,0
	<b>średnia:</b>		<b>11,9</b>

Analiza zgromadzonych ofert najmu, uwzględnienie informacji pochodzących zarządców nieruchomości, z raportów eksperckich oraz doświadczenie autora niniejszego operatu pozwoliła na określenie następujących cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na cenę stawki najmu powierzchni magazynowo-biurowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	rodzaj budynku	30%	lepsz	produkcyjny
			gorsza	magazynowy
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40%	lepsz	budynek obejmuje powierzchnie biurowo-socjalnej
			gorsza	brak powierzchni biurowo-socjalnej
3	położenie obiektu	20%	lepsz	mniejsza odległość od autostrady A1
			gorsza	mniejsza odległość od autostrady A1
4	wielkość powierzchni najmu	10%	lepsz	poniżej 3 300 m <sup>2</sup>
			gorsza	powyżej 3 300 m <sup>2</sup>

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości:

- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej (wartość rynkowa),
- stawkę czynszu najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej na podstawie aktualnych stawek czynszu zanotowanymi dla nieruchomości podobnych odrębnie dla poszczególnych budynków,
- stawka czynszu dla tego rodzaju powierzchni będzie stabilna,
- poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów przyjęto na poziomie 6% potencjalnego dochodu brutto na podstawie informacji uzyskanych z branżowych opracowań eksperckich,
- wielkość wydatków operacyjnych obejmuje tylko podatek od nieruchomości ponieważ zgodnie z praktyką rynkową dla obiektów podobnych do szacowanego opłaty eksploatacyjne ponoszą najemcy,
- stopa kapitalizacji została oszacowana na poziomie 7,75 %,

7. odrębnie została oszacowana wartość działek nr 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7 oraz działki nr 232, zgodnie ze zleceniem wyceny.

## 9.2. Oszacowanie wartości stawek najmu

### *Oszacowanie wartości stawek najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej*

Minimalna stawka najmu:

wielkość powierzchnia najmu – 1 440 m<sup>2</sup>, obiekt produkcyjno – magazynowy z dodatkową powierzchnią socjalno-biurową, położenie - Toruń, Chrobrego, stawka najmu: 15 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Maksymalna stawka najmu:

wielkość powierzchnia najmu – 5 000 m<sup>2</sup>, obiekt magazynowy z dodatkową powierzchnią socjalno-biurową, położenie - Łysomice, stawka najmu: 9,2 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Na podstawie zestawienia stawek najmu przedstawionych w analizie rynku określono:

- średnią stawkę najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu:  $C_{\text{sr}} = 11,9 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$
- stawkę minimalną:  $C_{\text{min}} = 9,2 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$
- stawkę maksymalną:  $C_{\text{max}} = 15,0 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = 0,770 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = 1,256$$

### *Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 1 - hal nr 4, 5 i 7*

Ocena nieruchomości o minimalnej stawce najmu  $C_{\text{min}}$ , maksymalnej stawce najmu  $C_{\text{max}}$  i stawki szacowanej jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		Cmin	Cmax	C szacowana
1	rodzaj budynku	gorsza	lepsza	lepsza
2	powierzchnie pomocnicze budynku	lepsza	lepsza	lepsza
3	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
4	wielkość powierzchni najmu	lepsza	gorsza	gorsza

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę oraz wartość oszacowanej stawki najmu.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	30	0,231	0,377	0,377
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40	0,308	0,502	0,502
3	położenie obiektu	20	0,154	0,251	0,154
4	wielkość powierzchni najmu	10	0,077	0,126	0,077
<b>Suma</b>		<b>100</b>	<b>0,770</b>	<b>1,256</b>	<b>1,110</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> stawki najmu (zł/m<sup>2</sup>):</b>					<b>13,26</b>

*Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 2 - budynek przechodni marchwi wraz z częścią socjalno-warsztatową*

Ocena nieruchomości o minimalnej stawce najmu  $C_{min}$ , maksymalnej stawce najmu  $C_{max}$  i stawki szacowanej jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		$C_{min}$	$C_{max}$	C szacowana
1	rodzaj budynku	gorsza	lepsza	gorsza
2	powierzchnie pomocnicze budynku	lepsza	lepsza	lepsza
3	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
4	wielkość powierzchni najmu	lepsza	gorsza	lepsza

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę oraz wartość oszacowanej stawki najmu.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	30	0,231	0,377	0,231
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40	0,308	0,502	0,502
3	położenie obiektu	20	0,154	0,251	0,154
4	wielkość powierzchni najmu	10	0,077	0,126	0,126
<b>Suma</b>		<b>100</b>	<b>0,770</b>	<b>1,256</b>	<b>1,013</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> stawki najmu (zł/m<sup>2</sup>):</b>					<b>12,10</b>

Z uwagi na większe zużycie techniczne budynku stawkę najmu skorygowano o -10%.

$$S_n = 12,1 \text{ zł/m}^2 * 0,9 = 10,89 \text{ zł/m}^2$$

*Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 3 i 4 - wiaty magazynowej i hali nr 8*

Ocena nieruchomości o minimalnej stawce najmu  $C_{\min}$ , maksymalnej stawce najmu  $C_{\max}$  i stawki szacowanej jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		$C_{\min}$	$C_{\max}$	C szacowana
1	rodzaj budynku	gorsza	lepsza	gorsza
2	powierzchnie pomocnicze budynku	lepsza	lepsza	gorsza
3	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
4	wielkość powierzchni najmu	lepsza	gorsza	lepsza

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę oraz wartość oszacowanej stawki najmu.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	30	0,231	0,377	0,231
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40	0,308	0,502	0,308
3	położenie obiektu	20	0,154	0,251	0,154
4	wielkość powierzchni najmu	10	0,077	0,126	0,126
<b>Suma</b>		<b>100</b>	<b>0,770</b>	<b>1,256</b>	<b>0,819</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> stawki najmu (zł/m<sup>2</sup>):</b>					<b>9,78</b>

*Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 5 - przechowalni warzyw i sortownia cebuli z częścią socjalną i techniczną*

Ocena nieruchomości o minimalnej stawce najmu  $C_{min}$ , maksymalnej stawce najmu  $C_{max}$  i stawki szacowanej jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		$C_{min}$	$C_{max}$	C szacowana
1	rodzaj budynku	gorsza	lepszta	gorsza
2	powierzchnie pomocnicze budynku	lepszta	lepszta	lepszta
3	położenie obiektu	gorsza	lepszta	gorsza
4	wielkość powierzchni najmu	lepszta	gorsza	gorsza

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę oraz wartość oszacowanej stawki najmu.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	30	0,231	0,377	0,231
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40	0,308	0,502	0,502
3	położenie obiektu	20	0,154	0,251	0,154
4	wielkość powierzchni najmu	10	0,077	0,126	0,077
<b>Suma</b>		<b>100</b>	<b>0,770</b>	<b>1,256</b>	<b>0,964</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> stawki najmu (zł/m<sup>2</sup>):</b>					<b>11,52</b>

### 9.3. Oszacowanie stopy kapitalizacji

Z powodu niedostatecznej ilości transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanego i brak możliwości oszacowania stopy dyskontowej na podstawie danych z rynku lokalnego, jej wysokość oszacowano na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopę kapitalizacji oszacowano według poniższego wzoru:

$$R = r_f + r_n + r_i$$

gdzie:

$r_f$  – realna stopa wolna od ryzyka

$r_n$  – premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

$r_i$  – premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość.

Wysokość realnej stopy wolnej od ryzyka oszacowano według poniższego wzoru:

$$r_f = (1 + r_{nom}) / (1 + r_{inf}) - 1$$

gdzie:

$r_{nom}$  – nominalna stopa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych

$r_{inf}$  – stopa inflacji

Premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości: 2 – 5%

Premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość w porównaniu do najlepszej nieruchomości na rynku lokalnym: 1 – 6%



Wynik oszacowania stopy kapitalizacji netto dla nieruchomości w poniższej tabeli.

lp.	składniki szacowanej stopy kapitalizacji netto	%
1	nominalna stopa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych	2,53
2	stopa inflacji	5,50
3	realna stopa wolna od ryzyka	0,00
4	premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości	4,50
5	premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość	3,25
<b>6</b>	<b>stopa kapitalizacji netto</b>	<b>7,75</b>

#### 9.4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działki nr 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7

W poniższej tabeli wyliczono wartość potencjalnego dochodu brutto.

lp	nr działek	nazwa budynku wg pozwolenia na użytkowanie	stawka czynszu (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	wartość potencjalnego dochodu brutto rocznie (zł)
1	229/2, 230/4, 231/7	hale nr 4, 5 i 7	13,26	8 825	1 404 234
2	230/4, 230/5	budynek przechowalni marchwi wraz z częścią socjalno-warsztatową	10,89	2 122	277 303
3	231/7	wiata magazynowa	9,78	930	109 145
4	231/7	hala nr 8	9,78	1 582	185 664
<b>suma:</b>					<b>1 976 345</b>

Procedurę oszacowania wartości rynkowej w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wielkość szacowana	Wynik szacowania
1	<b>Potencjalny dochód brutto - rocznie (zł)</b>	<b>1 976 345</b>
2	Poziom pustostanów i nieściąganych czynszów (zł) (pkt 1 * 6%)	118 581
3	<b>Efektywny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 1 - 2)</b>	<b>1 857 765</b>
4	Wydatki operacyjne - rocznie (zł), w tym:	311 856
5	podatek od nieruchomości (zł)	311 856
6	<b>Dochód operacyjny netto (pkt 3 - 4) (zł)</b>	<b>1 545 908</b>
7	Stopa kapitalizacji (%)	7,75
8	<b>Wartość nieruchomości (pkt 6 / 7) (zł)</b>	<b>19 947 205</b>

Zgodnie ze zleceniem wyceny powyższa wartość została podzielona wg ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości tworzących kompleks budynków. Powyższy podział został wyliczony wg wielkość powierzchni zabudowy poszczególnych budynków położonych na nieruchomościach, przyjętych na podstawie dokumentów lub wyliczonych przez autora niniejszego operatu.

Lp.	Nr księgi wieczystej	Nr działek	Wielkość powierzchni zabudowy budynków (m2)	Udział powierzchni zabudowy w całości (%)	Wartość nieruchomości (zł)
1	TO1T/00102239/9	228/2, 229/2	1 430	10,62%	2 119 363
2	TO1T/00097137/5	230/4	6 188	45,98%	9 171 060
3	TO1T/00098787/3	230/5	735	5,46%	1 089 323
4	TO1T/00031852/3	231/7	5 106	37,94%	7 567 459
<b>suma:</b>			<b>13 459</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 947 205</b>

#### 9.5. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę nr 232

Procedurę oszacowania wartości rynkowej w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wielkość szacowana	Wynik szacowania
1	Czynsz rynkowy netto w PLN (m2/m-c)	11,52
2	Powierzchnia użytkowa budynków (m2)	7 130
<b>3</b>	<b>Potencjalny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 1 * 2)</b>	<b>985 651</b>
4	Poziom pustostanów i nieściąganych czynszów (zł) (pkt 3 * 6%)	59 139
<b>5</b>	<b>Efektywny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 3 - 4)</b>	<b>926 512</b>
6	Wydatki operacyjne - rocznie (zł), w tym:	168 240
7	podatki od nieruchomości (zł)	168 240
<b>8</b>	<b>Dochód operacyjny netto (pkt 5 - 6) (zł)</b>	<b>758 273</b>
9	Stopa kapitalizacji (%)	7,75
<b>10</b>	<b>Wartość nieruchomości (pkt 8 / 9) (zł)</b>	<b>9 784 162</b>

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych wynosi:

1) Dla działek ewidencyjnych nr 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7:

**19 947 000 zł**

2) Dla działki ewidencyjnej nr 232:

**9 784 000 zł**

Wartości nieruchomości zostały oszacowane na podstawie potencjalnych dochodów możliwych do uzyskania z tytułu najmu powierzchni budynków, których wielkość została określona na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jej sprzedaży.

## 11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

- 1) Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży działek ewidencyjnych nr 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7

Lp.	Nr księgi wieczystej	Nr działek	Wartość rynkowa (zł)	Wartość dla wymuszonej sprzedaży (zł)
1	TO1T/00102239/9	228/2, 229/2	2 119 363	1 589 522
2	TO1T/00097137/5	230/4	9 171 060	6 878 295
3	TO1T/00098787/3	230/5	1 089 323	816 992
4	TO1T/00031852/3	231/7	7 567 459	5 675 594
<b>suma:</b>			<b>19 947 205</b>	<b>14 960 404</b>

- 2) Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży działki ewidencyjnej nr 232

$$W_{ws} = 9\,784\,000 \text{ zł} * 0,75 = 7\,338\,000 \text{ zł}$$

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat został sporządzony w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
3. Operat został sporządzony w trzech egzemplarzach,
4. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
5. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,

7. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na podstawie fragmentarycznej dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam Rzemieniuk

### 13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Wypis z rejestr gruntów
- Załącznik nr 2. Pozwolenia na użytkowanie budynków,
- Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy

STAROSTA TORUŃSKI  
ul. Towarowa 4-6  
87-100 Toruń

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 041509\_2, Zławieś Wielka  
Obręb ewidencyjny: 0017, Zławieś Wielka

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-09-2021 12:07:47

Nr jednostki rejestrowej: **G423**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	MARWIT FOODS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa siedziba: Zławieś Wielka 29a, 87-134 Zławieś Wielka

**Działki ewidencyjne: 3**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
<b>228/2</b> 041509_2.0017.228/2		0.3001	Ba	0.3001	TO1T/00102239/9
<b>229/2</b> 041509_2.0017.229/2		0.3304	Br-RIVb Br-RV	0.2513 0.0791	TO1T/00102239/9
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 71.					
<b>230/4</b> 041509_2.0017.230/4		0.8044	Br-RIVb Br-RV	0.7383 0.0661	TO1T/00097137/5
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 26, 71.					

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.4349	ha
Słownie:	jeden hektar cztery tysiące trzysta czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Ba - Tereny przemysłowe
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
Br-RV - Grunty rolne zabudowane

**Budynki: 2**

Identyfikator	041509_2.0017.26_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 2267 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.230/5	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		
UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041509_2.0017.G526		

Identyfikator	041509_2.0017.71_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 8360 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	041509_2.0017.229/2, 041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.231/7, 041509_2.0017.231/15	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		
UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041509_2.0017.G271 041509_2.0017.G300		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

**dokument został podpisany elektronicznie**

.....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

STAROSTA TORUŃSKI  
ul. Towarowa 4-6  
87-100 Toruń

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 041509\_2, Zławieś Wielka  
Obręb ewidencyjny: 0017, Zławieś Wielka

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-09-2021 12:07:47

Nr jednostki rejestrowej: **G526**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	MARWIT FOODS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa siedziba: Zławieś Wielka 29a, 87-134 Zławieś Wielka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
230/5 041509_2.0017.230/5		0.0735	Br-RIVb	0.0735	TO1T/00098787/3

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 26.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0735	ha
Słownie:	siedemset trzydzieści pięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane

Budynki: 1

Identyfikator	041509_2.0017.26_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.230/5	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 2267
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -

Uwagi: -

UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041509\_2.0017.G423

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



STAROSTA TORUŃSKI  
ul. Towarowa 4-6  
87-100 Toruń

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 041509\_2, Zławieś Wielka  
Obręb ewidencyjny: 0017, Zławieś Wielka

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-09-2021 12:07:47

Nr jednostki rejestrowej: **G271**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	MARWIT FOODS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa siedziba: Zławieś Wielka 29a, 87-134 Zławieś Wielka

**Działki ewidencyjne: 1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
<b>231/7</b> 041509_2.0017.231/7		1.5248	Br-RIVb Br-RV	1.0307 0.4941	TO1T/00031852/3

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 69, 71, 80.

<i>Razem powierzchnia działek [ha]:</i>	1.5248	ha
<i>Słownie:</i>	jeden hektar pięć tysięcy dwieście czterdzieści osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
Br-RV - Grunty rolne zabudowane

**Budynki: 3**

<i>Identyfikator</i>	<b>041509_2.0017.69_BUD</b>	Kondygnacje nadziemne: <b>1</b> Kondygnacje podziemne: <b>0</b> Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: <b>972</b> Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
<i>Działka</i>	041509_2.0017.231/7	
<i>Adres</i>	-	
<i>Rodzaj wg KŚT</i>	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

<i>Identyfikator</i>	<b>041509_2.0017.71_BUD</b>	Kondygnacje nadziemne: <b>2</b> Kondygnacje podziemne: <b>0</b> Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: <b>8360</b> Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
<i>Działka</i>	041509_2.0017.229/2, 041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.231/7, 041509_2.0017.231/15	
<i>Adres</i>	-	
<i>Rodzaj wg KŚT</i>	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 041509\_2.0017.G300 041509\_2.0017.G423

<i>Identyfikator</i>	<b>041509_2.0017.80_BUD</b>	Kondygnacje nadziemne: <b>1</b> Kondygnacje podziemne: <b>0</b> Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: <b>1633</b> Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
<i>Działka</i>	041509_2.0017.231/7	
<i>Adres</i>	-	
<i>Rodzaj wg KŚT</i>	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

*dokument został podpisany elektronicznie*

.....  
*(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)*

STAROSTA TORUŃSKI  
ul. Towarowa 4-6  
87-100 Toruń

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 041509\_2, Zławieś Wielka  
Obręb ewidencyjny: 0017, Zławieś Wielka

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-09-2021 12:07:47

Nr jednostki rejestrowej: G525

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	MARWIT FOODS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa siedziba: Zławieś Wielka 29a, 87-134 Zławieś Wielka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
232 041509_2.0017.232		1.9400	Br-RIVb Br-RV Br-RVI	0.3988 1.3497 0.1915	TO1T/00112381/2

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 92, 93.

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.9400	ha
Słownie:	jeden hektar dziewięć tysięcy czterysta metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
Br-RV - Grunty rolne zabudowane
Br-RVI - Grunty rolne zabudowane

Budynki: 2

Identyfikator	041509_2.0017.92_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 6984 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	041509_2.0017.232	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Identyfikator	041509_2.0017.93_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 465 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	041509_2.0017.232	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

**AB.7353-28/2003**

AB 7351-559/2002 z dn. 15.07.2002r.)

Nr rej. wniosku: - L.dz. 2492/2003

**DECYZJA**

Na podstawie art. 104 Kpa oraz art.art. 55 ust. 1 pkt. 1, 57 ust. 1, 58 i 59 ust. 1 a także art.art. 81 ust. 1 pkt. 2 i 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 106 poz. 1126 z późn.zmian.), po rozpatrzeniu wniosku Firmy Produkcyjno-Handlowej „MARWIT” ze Złejwsi Wielkiej z dnia 08.04.2003r. (data wpływu: 11.04.2003r.), w sprawie wydania pozwolenia na częściowe użytkowanie obiektu przechowalni marchwi z częścią socjalną – zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś wielka zatwierdzonym Uchwałą Rady nr IX/88/91 z dnia 21.08.1991r. ogłosz. w Dz.Urz.Woj.Tor. Nr 33/1991 poz. 227 z późn.zmianami,

**UDZIELA SIĘ  
Firmie Produkcyjno-Handlowej „MARWIT”  
z/s w Złejwsi Wielkiej**

**pozwolenia na częściowe użytkowanie** wnioskowanego – skróconego o dwa pomieszczenia magazynowe budynku przechowalni marchwi wraz z częścią socjalno-warsztatową i rozdzielnią nn (stanowiący I etap rozbudowy Firmy MARWIT), zlokalizowanego na działce o nr geod. 230/2 w m. Zławieś Wielka.

**Uzasadnienie**

Decyzję niniejszą wydano w oparciu o protokół oględzin spisany w dniu 30.04.2003r. na miejscu zrealizowanej inwestycji, przez pracownika tut. Organu stwierdzający:

- zgodność wykonania robót z decyzją Starostwa Powiatowego w Toruniu Nr AB 7351-559/2002 z dnia 15.07.2002r.

Ponadto dokumentami stanowiącymi podstawę do wydania niniejszej decyzji są:

1. Wniosek inwestora o udzielenie pozwolenia na częściowe użytkowanie obiektu przechowalni marchwi z częścią socjalną w zakresie kubatury – stanowiący I etap rozbudowy Firmy MARWIT.
2. Inwentaryzacja geodezyjna.
3. Oświadczenie kierownika budowy i autora projektu dot. poprawności konstrukcyjnej budynku i spełnienia nośności obiektu o zmniejszonych gabarytach.
4. Oświadczenie inwestora o braku sprzeciwu ze strony instytucji wymaganych prawem.
5. Protokoły badań i sprawdzeń.
6. Protokół Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 03.04.2003r.
7. Protokół Inspekcji Ochrony Środowiska z dnia 31.03.2003r.
8. Dziennik budowy.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego w Bydgoszczy za pośrednictwem Starosty Powiatu Toruńskiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Opłatę skarbową: w wysokości **139,00 zł** inwestor winien wpłacić w kasie Urzędu Miejskiego w Toruniu lub na konto BIG BANK GDAŃSKI III O/TORUŃ Nr 5311602202000000061719204 (podstawa prawna : art.1, ust 1, pkt 1a i 1 d oraz art. 9 ustawy z dnia 9.09.2000 w sprawie opłaty skarbowej a także załącznik do w/w ustawy - część I poz. 1 i 2; część II poz. 10, pkt 3 - Dz. U. Nr 86 z dnia 17 października 2000r. poz. 960).



Z. up. STAROSTY

*Michał Kryn*  
CZŁONEK ZARZĄDU

**Otrzymuje:**

1. Firma Produkcyjno-Handlowa „MARWIT” z/s w Złejwsi Wielkiej

**Do wiadomości:**

2. Urząd Gminy w Złejwsi Wielkiej
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w / m
4. Powiatowy Inspektor Sanitarny ul. Szosa Bydgoska 1, 87-100 Toruń
5. Państwowa Inspekcja Pracy ul. Szosa Chełmińska 28, 87-100 Toruń
6. Komenda Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej ul. Legionów 70/76, Toruń
7. Inspekcja Ochrony Środowiska - Delegatura w Toruniu ul. Targowa 13/15
8. a/a

**POUCZENIE**

**Inwestor zobowiązany jest do:**

1. Prowadzenie książki obiektu budowlanego, zgodnie z art. 64 ustawy – Prawo budowlane.
2. Użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem i utrzymania go w należyłym stanie i estetycznym, zgodnie z art. 61 ustawy – Prawo budowlane.
3. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli stanu technicznego, sprawności technicznej i wartości użytkowej, zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane.

Toruń, dn. 09.12.2011 r.

PINB. 7146 – 120/11

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2., art. 83 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz art. 104 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku firmy Witmar Sp. z o. o z dnia 15.10.2011 r. (data wpływu do tut. organu 15.11.2011r.)

### udzielam:

**Firmie Witmar Sp. z o. o**  
**Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka**

### pozwolenia na użytkowanie

dla zadania, polegającego na rozbudowie Zakładu Przetwórstwa Rolno-Spożywczego „Witmar” o hale nr 4, 5 i 7 / pow. zabudowy 8568,18 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa 8825,05 m<sup>2</sup>, kubatura 71508,00 m<sup>3</sup>/ wraz z infrastrukturą zrealizowanego na działkach o nr geod. 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/2, 231/6, 231/7 w miejscowości Zławieś Wielka

### pod warunkiem wykonania następujących robót

w części socjalnej obiektu – piętro budynku wykonać:

- 1) montaż armatury sanitarnej i osprzętu elektrycznego ,
- 2) stolarki drzwiowej
- 3) położyć wykładzinę podłogową

**w terminie do dnia 31.12.2011 r.**

## UZASADNIENIE

Firma Witmar Sp. z o. o zrealizowała w/w inwestycję na działkach o nr geod. 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/2, 231/6, 231/7 w m. Zławieś Wielka na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dn. 26.05.2010 r. znak AB.7351-9-48/10, z dn. 14.09.2010 r. znak AB.7351-9-48/2/10 oraz z dn. 07.06.2011 r. znak AB. 6740.9.112.2011.BM wydanych przez Starostę Toruńskiego. Niniejszą decyzję wydano w oparciu o dokumenty złożone przez inwestora dołączone do wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Inwestor nie wykonał wszystkich robót budowlanych, związanych z budową. Do wykonania pozostały następujące roboty: w części socjalnej obiektu, zamontowanie armatury sanitarnej i osprzętu elektrycznego, osadzenie stolarki drzwiowej, położenie wykładzin podłogowych. Pozwolenie na użytkowanie nie obejmuje wolnostojącego budynku nr 8 objętego pozwoleniem na budowę. W dniu 15.11.2011 r. inwestor wystąpił do tut. organu z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie zrealizowanej inwestycji.

Ogłędziny obiektu, podczas których spisano protokół kontroli obowiązkowej nr 118/2011 z dnia 06.12.2011 r. nie wykazały zmian budowlanych w odniesieniu do projektu, mogących stanowić podstawę do wydania decyzji o odmowie użytkowania obiektu.

### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy ul. Zygmunta Augusta 16 za pośrednictwem Organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 KPA).
2. Ewentualne odwołanie nie podlega opłacie skarbowej: podstawa prawna: art. 2 ust.1 pkt. ustawy o opłacie skarbowej z dn. 16.11.2006r. Dz.U. nr 225 poz. 1635.

Zgodnie z art.60, art.61 i art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane j.w. właściciel lub zarządca jest obowiązany do:

1. Użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska gwarantującego zachowanie ochrony interesów osób trzecich oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Przechowywania – przez okres istnienia obiektu – dokumentów, o których mowa w art. 60 w/w Prawa budowlanego oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

#### **Opłata skarbową:**

Opłatę skarbową w wysokości 135,00 zł ( słownie: sto trzydzieści pięć zł. ) Inwestor winien wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Toruniu prowadzone w Banku Millennium S.A. nr: 37 1160 2202 0000 0000 8344 0799 (podstawa prawna Dz. U. z 08.12.2006 r. Nr 225 poz. 1635)



#### **Otrzymują:**

1. Witmar Sp. zo. o, Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka
2. a/a JC/KW

#### **Do wiadomości:**

3. Gmina Zławieś Wielka, ul. Handlowa 7, 87-134 Zławieś Wielka
4. Starosta Toruński (PODGiK), ul. Towarowa 4-6, 87- 100 Toruń

Toruń, dn. 09.12.2011 r.

PINB. 7146 – 119/11

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2., art. 83 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz art.104 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz.1071 ze zm.)po rozpatrzeniu wniosku firmy Witmar Sp. z o. o z dnia 15.10.2011 r.(data wpływu do tut. organu 15.11.2011r.)

### udzielam:

**Firmie Witmar Sp. z o. o**  
**Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka**

### pozwolenia na użytkowanie

**wiaty magazynowej / pow. zabudowy 1040,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa 930,00 m<sup>2</sup>,  
kubatura 7600,00 m<sup>3</sup> / zrealizowanej na działce o nr geod. 231/7 w miejscowości  
Zławieś Wielka.**

## UZASADNIENIE

Firma Witmar Sp. z o. o zrealizowała w/w inwestycję na działce o nr geod. 231/7 w m. Zławieś Wielka na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dn. 23.05.2011 r. znak AB. 6740.9.81.2011.BM wydanej przez Starostę Toruńskiego.

Ogłędziny obiektu, podczas których spisano protokół kontroli obowiązkowej nr 117/2011 z dnia 06.12.2011 r. nie wykazały zmian budowlanych w odniesieniu do projektu, mogących stanowić podstawę do wydania decyzji o odmowie użytkowania w/w obiektu.

## POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy ul. Zygmunta Augusta 16 za pośrednictwem Organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 KPA).
2. Ewentualne odwołanie nie podlega opłacie skarbowej : podstawa prawna: art. 2 ust.1 pkt. ustawy o opłacie skarbowej z dn. 16.11.2006r. Dz.U. nr 225 poz. 1635.



Zgodnie z art.60, art.61 i art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane j.w. właściciel lub zarządca jest obowiązany do:

1. Użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska gwarantującego zachowanie ochrony interesów osób trzecich oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Przechowywania – przez okres istnienia obiektu – dokumentów, o których mowa w art. 60 w/w Prawa budowlanego oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

**Opłata skarbową:**

Opłatę skarbową w wysokości **135,00 zł ( słownie: sto trzydzieści pięć zł. )** Inwestor winien wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Toruniu prowadzone w Banku Millennium S.A. nr: 37 1160 2202 0000 0000 8344 0799 (podstawa prawna Dz. U. z 08.12.2006 r. Nr 225 poz. 1635)



POWIATOWY INSPEKTOR  
Nadzoru Budowlanego  
w TORUNIU

*Andrzej Julek*

**Otrzymują:**

1. Witmar Sp. zo. o, Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka
2. a/a JC/KW

**Do wiadomości:**

3. Gmina Zławieś Wielka, ul. Handlowa 7, 87-134 Zławieś Wielka
4. Starosta Toruński (PODGiK), ul. Towarowa 4-6, 87- 100 Toruń
5. Starosta Toruński, Wydział Architektury i Budownictwa, ul. Towarowa 4-6, 87-100 Toruń

*EDWARD KORSU*

PINB.4321.114.2012

Toruń, dn. 15.11.2012 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2., art. 83 ust. 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz art.104 ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz.1071 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku „WITMAR” Sp. z o. o. z dnia 17.10.2012 r. (data wpływu do tut. organu 17.10.2012 r.)

### udzielam:

„WITMAR” Sp. z o. o.  
Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka

### pozwolenia na użytkowanie

hali magazynowej nr 8 – w ramach rozbudowy zakładu przetwórstwa rolno-spożywczego „WITMAR” Sp. z o. o. /pow. zabudowy 1645,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa 1582,00 m<sup>2</sup>, kubatura 15820,00 m<sup>3</sup>/ zlokalizowanego na działce o nr geod. 231/7 w miejscowości Zławieś Wielka, gm. Zławieś Wielka.

### UZASADNIENIE

Inwestor „WITMAR” Sp. z o. o. zrealizował w/w inwestycję na działce o nr geod. 231/7 w m. Zławieś Wielka, gm. Zławieś Wielka na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dn. 26.05.2010 r. znak AB.7351-9-48/10, z dn. 27.05.2010 r. znak AB.7351-9-48/1/10, z dn. 14.09.2010 r. znak AB.7351-9-48/2/10 oraz z dn. 11.06.2012 r. znak AB.6740.9.113.2012.BM wydanych przez Starostę Toruńskiego.

W dniu 17.10.2012 r. inwestor wystąpił do tut. organu z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla zadania jw. Oględziny budynku, podczas których spisano protokół kontroli obowiązkowej nr 99/2012 z dnia 09.11.2012 r. nie wykazały zmian budowlanych w odniesieniu do projektu, mogących stanowić podstawę do wydania decyzji o odmowie użytkowania w/w obiektu.


Wobec powyższego, orzeczono jak w sentencji decyzji.

### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy ul. Zygmunta Augusta 16 za pośrednictwem Organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 KPA).
2. Ewentualne odwołanie nie podlega opłacie skarbowej ; podstawa prawna: art. 2 ust.1 pkt. ustawy o opłacie skarbowej z dn. 16.11.2006r. Dz. U. nr 225 poz. 1635.

**KLAUZULA PRAWOMOCNOŚCI**  
POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO w TORUNIU

stwierdza, że decyzja z dnia 15.11.2012 r. nr PINB.4321.114.2012

stała się prawomocna w dniu 23.11.2012 r. podpis 

Zgodnie z art.60, art.61 i art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane j.w. właściciel lub zarządca jest obowiązany do:

1. Użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska gwarantującego zachowanie ochrony interesów osób trzecich oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności instalacji urządzeń służących ochronie środowiska oraz przewodów kominowych ( dymowych, spalinowych i wentylacyjnych ).
3. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli, co najmniej raz na pięć lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, w tym również instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażień, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
4. Przechowywania – przez okres istnienia obiektu – dokumentów, o których mowa w art. 60 w/w Prawa budowlanego oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

**Opłata skarbową:**

Opłatę skarbową w wysokości 137,00 zł ( słownie: sto trzydzieści siedem zł. ) Inwestor winien wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Toruniu prowadzone w Banku Millennium S.A. nr: 37 1160 2202 0000 0000 8344 0799 (podstawa prawna Dz. U. z 08.12.2006 r. Nr 225 poz. 1635).



POWIATOWY INSPEKTOR  
Nadzoru Budowlanego  
w TORUNIU

*[Signature]*

**Otrzymują:**

1. „WITMAR” Sp. z o. o., Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka

2. a/a AG/MH *[Signature]*

**Do wiadomości:**

3. Gmina Zławieś Wielka

4. Starosta Toruński (PODGIK)

5. Starosta Toruński, Wydział Architektury i Budownictwa

Toruń, dn. 20 sierpnia 2013 r.

PINB.4321.81.2013.AG

## DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2., art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 poz. 267) po rozpatrzeniu wniosku WITMAR Sp. z o.o. z dnia 08.08.2013 r. (data wpływu do tut. organu 08.08.2013 r.)

### udziela:

WITMAR Sp. z o.o.  
Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka

### pozwolenia na użytkowanie

rozbudowy zakładu rolno – spożywczego wraz z infrastruktura, przechowalnia warzyw i sortownia cebuli z częścią socjalną i techniczną /pow. zabudowy 7434,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa 7129,70 m<sup>2</sup>, kubatura 80372,00 m<sup>3</sup>/, na działkach o nr geod. 231/7, 232 w m. Zławieś Wielka, gm. Zławieś Wielka.

### UZASADNIENIE

Pan Maciej Józwicki działający w imieniu spółki WITMAR Sp. z o.o. zrealizował w/w inwestycję na działkach o nr geod. 231/7, 232 w m. Zławieś Wielka, gm. Zławieś Wielka na podstawie decyzji o pozwoleniu na rozbudowę z dn. 04.10.2012 r. znak AB.6740.9.214.2012.BM, z dn. 15.04.2013 r. nr AB.6740.9.30.2013.BM, oraz z dn. 05.06.2013 r. nr AB.6740.9.68.2013.BM wydanych przez Starostę Toruńskiego.

Inwestor wystąpił do tut. organu z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie zrealizowanych robót budowlanych. Oględziny budynków, podczas których spisano protokół kontroli obowiązkowej nr 67/2013 z dnia 19.08.2013 r. nie wykazały zmian budowlanych w odniesieniu do projektu, mogących stanowić podstawę do wydania decyzji o odmowie użytkowania w/w obiektu.

### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy ul. Zygmunta Augusta 16 za pośrednictwem Organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 KPA).
2. Ewentualne odwołanie nie podlega opłacie skarbowej : podstawa prawna: art. 2 ust.1 pkt. ustawy o opłacie skarbowej z dn. 16.11.2006r. Dz.U. nr 225 poz. 1635

Zgodnie z art.60, art.61 i art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane j.w. właściciel lub zarządca jest obowiązany do:

1. Użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska gwarantującego zachowanie ochrony interesów osób trzecich oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności instalacji urządzeń służących ochronie środowiska oraz przewodów kominowych ( dymowych, spalinowych i wentylacyjnych ).
3. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli, co najmniej raz na pięć lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, w tym również instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażień, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
4. Przechowywania – przez okres istnienia obiektu – dokumentów, o których mowa w art. 60 w/w Prawa budowlanego oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

**Oplata skarbowa:**

Oplatę skarbową w wysokości 160,00 zł ( słownie: sto sześćdziesiąt zł. ) Inwestor winien wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Toruniu prowadzone w Banku Millennium S.A. nr: 37 1160 2202 0000 0000 8344 0799 (podstawa prawna Dz.U. z 08.12.2006 r. Nr 225 poz. 1635).



*[Handwritten signature]*  
Zup. Powiatowego Inspektora  
Nadzoru Budowlanego  
w Toruniu  
Witold Prochera  
Z-ca Powiatowego Inspektora

**Otrzymują:**

1. WITMAR Sp. z o.o., Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka
2. a/a AG/WR

**Do wiadomości:**

3. Gmina Zławieś Wielka
4. Starosta Toruński (PODGiK)
5. Starosta Toruński, Wydział Architektury i Budownictwa

KLAUZUŁA PRAWOMOCNOŚCI  
POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO W TORUNIU

stwierdza, że decyzja z dnia 20.08.2013 nr PINO.4321.81.2013.AG

stała się prawomocna w dniu 04.09.2013, b. Katarzyna Zolaj



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Adam Rzemieniuk wycena majątku**

**02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11 / 173**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009807**

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: 18/12/2020 - 17/12/2021**  
**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**  
**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 199.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

# **Załącznik nr 6**

# OPIS I OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

## OPERAT SZACUNKOWY

wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej  
zabudowanej budynkiem magazynowym, położonym na działce  
ewidencyjnej nr 365/51 z obrębu Pędzewo, gmina Zławieś Wielka,  
powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie



Autor operatu:

Biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie



Adam Rzemieniak

Warszawa, 12 października 2021 r.



## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>2</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	2
1.2. ZAKRES WYCENY .....	2
<b>2. CEL WYCENY.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>2</b>
3.1. PODSTAWY FORMALNE .....	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH .....	3
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
<b>5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>3</b>
5.1. STAN OTOCZENIA .....	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKÓW.....	6
5.4. STAN PRAWNY.....	7
<b>6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
<b>7. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>14</b>
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ .....	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA DLA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ .....	14
<b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>16</b>
8.1. OPIS RYNKU POWIERZCHNI MAGAZYNOWO – PRODUKCYJNEJ W POLSCE.....	16
8.2. ANALIZA LOKALNYCH STAWEK NAJMU POWIERZCHNI MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNEJ...17	17
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>18</b>
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	18
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO .....	19
9.3. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI .....	20
9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	21
<b>10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....</b>	<b>22</b>
<b>11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....</b>	<b>22</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>23</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>23</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana - działka ewidencyjna nr 365/51 z obrębu Pędzewo, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Wielkość przedmiotowej działki: 2,1103 ha. Powyższa działka zabudowana jest budynkiem magazynowym. Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr TO1T/00116832/7.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena dotyczy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem magazynowym.

## **2. CEL WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu przez Instytut Wycen Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 260, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535, tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- 1) Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Wolters Kluwer, Warszawa 2006,
- 2) Żróbek (redakcja), Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości, Educaterra, Olsztyn 2007.

### 3.4. Źródła danych

- 1) Wizja lokalna nieruchomości z dnia 29.09.2021 r.,
- 2) Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 17.09.2021r.,
- 3) Mapa ewidencyjna dostępna na stronie zlawieswielka.e-mapa.net,
- 4) Pozwolenie na użytkowanie - decyzja PINB.4221.11.2014 z dnia 04.02.2014r.,
- 5) Książka obiektu budowlanego,
- 6) Rejestr cen i wartości nieruchomości,
- 7) Informacje uzyskane w internecie, u zarządców nieruchomościami oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	12.10.2021 r.,
Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	29.09.2021 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	29.09.2021 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	29.09.2021 r.

## 5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

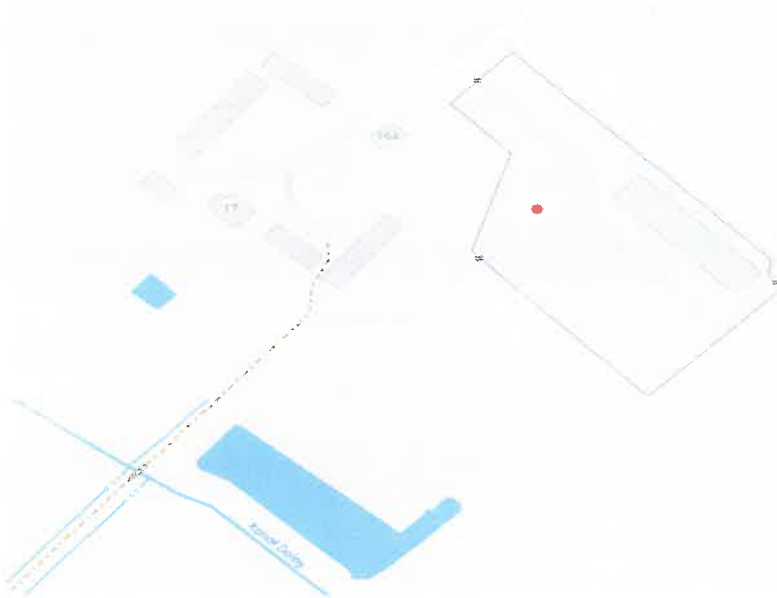
### 5.1. Stan otoczenia

Szacowane działka położona jest we wsi Pędzewo, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Od strony zachodniej szacowanej nieruchomości znajdują się zabudowania gospodarcze. Z pozostałych stron - grunty niezabudowane.

### *Lokalizacja szacowanej nieruchomości na terenie Gminy Zławieś Wielka*



### *Bliższa lokalizacja działki - otoczenie szacowanej nieruchomości*



## **5.2. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Nieruchomość stanowi działkę o nieregularnym kształcie, zgodnie z poniższym fragmentem mapy ewidencyjnej. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów wielkość działki wynosi 2,1103 ha. Na terenie szacowanej nieruchomości położony jest budynek magazynowy. Przed budynkiem teren placu, stanowiący dojazd do budynków i plac manewrowy, jest wyłożony kostką brukową. Północno-zachodni fragment nieruchomości jest nieutwardzony. Teren działki płaski, ogrodzony. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi stanowiącej własność gminy – działka nr 364.

*Zarys szacowanej działki – satelitarna mapa ewidencyjna*



*Droga dojazdowa*



*Wjazd na nieruchomość*



### *Plac przed budynkiem*



### **5.3. Stan techniczno-użytkowy budynków**

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem magazynowym. Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, jednonawowy. Przeznaczenie – magazyn do przechowywania warzyw (marchew, cebula itp.).

Podstawowa konstrukcja budynku:

- stoposłupy żelbetowe prefabrykowane jednocześnie ze stopami, wzdłuż ścian zewnętrznych zlokalizowano je po stronie wewnętrznej płyt obudowy,
- ściana oporowa wzdłuż ścian zewnętrznych żelbetowa prefabrykowana z częścią cokołową wyniesioną 150 cm ponad poziom posadzki,
- na całej długości hali więzary dachowe stalowe oparte na żelbetowych stoposłupach prefabrykowanych,
- pokrycie dachu: blacha fałdowa z ociepleniem na wierzchu wełną mineralną gr 15 cm, na wierzchu membrana dachowa z PVC,
- obudowa hali z płyt warstwowych z rdzeniem poliuretanowym gr. 10 cm montowanych w pozycji pionowej

Ślusarka stalowa na zewnątrz obiektu: 3 bramy segmentowe ocieplone, podnoszone automatycznie, 2 bramy szybkobieżne rolowane, w ścianie szczytowej zamontowano 1 komplet przemysłowych wrót przesuwanych, otwierane automatycznie. Drzwi stalowe: chłodnicze – 3 kpl. i wzmocnione – 1 kpl.

Posadzka przemysłowa, betonowa zbrojona włóknami rozproszonymi.

Obiekt wyposażony jest w instalacje:

- wodociągowe (woda zimna do celów bytowych i ppoż. – hydrantowa),
- kanalizacji deszczowej wraz z instalacją odwodnienia dachu (Geberit Pluvia),
- kanalizacji ściekowej,
- elektryczna
- wentylacji mechanicznej.

Powierzchnia zabudowy: 1 661 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa: 1 600 m<sup>2</sup>. Kubatura: 16 450 m<sup>3</sup>.

Dla budynku zostało wydane pozwolenie na użytkowanie dnia 04.02.2014r., które stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego operatu.



#### 5.4. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr TO1T/00116832/7, prowadzonej dla szacowanej nieruchomości. Stan wpisów na dzień 29.09.2021 r.:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Numer bieżący nieruchomości	
<b>1</b>	
<b>Działki ewidencyjne</b>	
Lp. 1.	
Numer działki	365/51
Identyfikator działki	041509 2.0008.365/51
Obreń ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, PĘDZEWO
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 KUJAWSKO-POMORSKIE, TORUŃSKI, ZŁAWIEŚ WIELKA, PĘDZEWO
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	TO1T / 00107307 / 2, 2,1103 HA
Obszar całej nieruchomości	
<b>2,1103 HA</b>	

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, ZŁAWIEŚ WIELKA, 340369176, 0000769789		

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁCZĄSZENIA Z KW.NR TO1T/00107307/2 PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NR 365/51 O POW. 2,1103 HA: PRZY ODŁĄCZENIU Z KW NR TO1T/00090744/4 DZIAŁKI NR 365/39 O POWIERZCHNI 5,2044 HA TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁCZĄSZENIA: PRAWO ODKUPU NA RZECZ AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH .		
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O OTWORZENIU POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO "MARWIT FOODS" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W ZŁEJWSI WIELKIEJ I WYZNACZENIU ZARZĄDCY SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GOŁĄBA		

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / TO1T / 18400 / 21 / 1 - 2021-07-30, 07:47:38 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ			
2. DZ. KW. / TO1T / 18399 / 21 / 1 - 2021-07-30, 07:45:18 - WPIS HIPOTEKI ŁĄCZNEJ			
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	22500000,00 (DWADZIEŚCIA DWA MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPLATA KREDYTU, ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPLAT, ZWROT KOSZTÓW KREDYTU ORAZ ROSZCZENIA BANKU, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR K01240/14 Z DNIA 15.09.2014R.
	Lp. 2.	2	SPLATA KREDYTU, ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPLAT, ZWROT KOSZTÓW KREDYTU ORAZ ROSZCZENIA BANKU, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR K01241/14 Z DNIA 15.09.2014R.
	Lp. 3.	3	NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ODSETEK (W TYM ODSETEK UMOWNYCH ZA OPÓŹNIENIE), WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z KOSZTÓW ORAZ WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ROSZCZEŃ ODSZKODOWAWCZYCH, UMOWA O TRYBIE ZAWIERANIA I ROZLICZANIA TRANSAKCJI Z DNIA 15.09.2014R. (UMOWA RAMOWA), NA MOCY KTÓREJ JEJ STRONY POSTANOWIŁY, ŻE BĘDĄ ZAWIERAĆ W PRZYSZŁOŚCI NA ZASADACH WSKAZANYCH W UMOWIE RAMOWEJ - UMOWY WYMIANY STÓP PROCENTOWYCH IRS (UMOWA IRS), CELEM ZABEZPIECZENIA RYZYKA ZMIENNOŚCI PROCENTOWEJ DLA CO NAJMNIEJ 100% KWOTY KREDYTU ZACIĄGNIĘTEGO W BANKU NA PODSTAWIE UMOWY 1.
	Lp. 4.	4	SPLATA WIERZYTELNOŚCI OKREŚLONYCH W UMOWIE O KREDYT, UMOWA O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR 39197228D16051200 Z DNIA 16-05-2012 R. Z PÓŹN. ZM.
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTEKACH NR 3 I 4 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŹNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE		
Księga współdzielona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste)	TO1T / 00112381 / 2
		Nr hipoteki	6
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO WIERZYTELNOŚĆ POZ. 4.4.1.8 LP.4	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK ZACHODNI WBK S.A., WROCŁAW, 93004134100000	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	115256,76 (STO PIĘTNASTCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCZDZIESIĄT SZEŚĆ 76/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 12/2018-02/2019, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DECYZJA Z DNIA 28.05.2019 ROKU 560071DZPDZ19/000888
Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	PRZY HIPOTEKACH NR 3 I 4 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŹNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TORUNIU, TORUŃ, 00001775600507	



Lp. 3.			
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		7000000,00 (SIEDEM MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 006746410) WZGLĘDEM SPÓŁKI POD FIRMĄ MARWIT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZŁEJWSI WIELKIEJ, WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI NR PPW19-016, O ZWROT KAPITAŁU POŻYCZKI W KWOCIE 7.050.000,- ZŁ, A TAKŻE O ZAPŁATĘ: WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH, O JAKICH MOWA W PAR. 5 UMOWY POŻYCZKI, JAK I ZA OPÓZNIENIE, O JAKICH MOWA W PAR. 6 UMOWY POŻYCZKI), KOSZTÓW WSZELKICH POSTĘPOWAŃ, A TAKŻE PROWIZJI I INNYCH OPŁAT OKREŚLONYCH POSTANOWIENIAMI PRZEDMIOTOWEJ UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR PPW19-016 Z DNIA 15.11.2019 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1.	HIPOTECE PRZYSLUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA RZECZ: POWSZECHNEJ KASY OSZCZEDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 2.925.000 ZŁ I MBANKU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKA UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 900.000,- ZŁ. LECZ USTĘPUJĄCEJ PIERWSZENSTWA HIPOTECE USTANOWIONEJ NA RZECZ SANTANDER BANKU POLSKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, TO JEST HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 1.500.000,- ZŁ.
		Lp. 2.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPÓZNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 1 W KWOCIE 22.500.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEK NR 2 W KWOCIE 115.256.76 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE HIPOTEKA USTANOWIONA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA
Księga współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00030495 / 5 Nr hipoteki] 5
		Lp. 2.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00059801 / 3 Nr hipoteki] 5
		Lp. 3.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00067212 / 6 Nr hipoteki] 3
		Lp. 4.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00031852 / 3 Nr hipoteki] 17
		Lp. 5.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00082612 / 1 Nr hipoteki] 5
		Lp. 6.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00095601 / 5 Nr hipoteki] 6
		Lp. 7.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00041194 / 5 Nr hipoteki] 22
		Lp. 8.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00112381 / 2 Nr hipoteki] 8
		Lp. 9.	Nr księgi wieczyste] TO1T / 00029533 / 4 Nr hipoteki] 7
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006746410, 0000037957
Lp. 4.			
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		1500000,00 (JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH SANTANDER BANKU POLSKA SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (REGON 930041341) WZGLĘDEM MACIEJA JOZWICKIEGO, WYNIKAJĄCYCH ZE SPORZĄDZONEJ DNIA 15 LISTOPADA 2019 ROKU UMOWY O KREDYT OBROTOWY NR K03290/19, TO JEST WIERZYTELNOŚCI O ZWROT KREDYTU UDZIELONEGO W KWOCIE 1.000.000,- ZŁ (JEDEN MILION ZŁOTYCH), ZAPŁATY WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓZNIENIE), PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, A TAKŻE O ZAPŁATĘ OPŁAT I PROWIZJI WSKAZANYCH BEZPOŚREDNIO W POWYŻSZEJ UMOWIE KREDYTU Z DNIA 15 LISTOPADA 2019 ROKU, JAK RÓWNIEŻ WYNIKAJĄCYCH Z ODPOWIEDNICH POSTANOWIEŃ WSKAZANYCH W UMOWIE OGÓLNYCH WARUNKÓW FINANSOWANIA I TABELI OPŁAT I PROWIZJI, STOSOWANYCH PRZEZ SANTANDER, UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR K03290/19 Z DNIA 15.11.2019 ROKU
Pierwszeństwo		Lp. 1.	NINIEJSZEJ HIPOTECE PRZYSLUGUJE PIERWSZENSTWO PRZED HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ DO SUMY 7.000.000,00 ZŁ USTANOWIONEJ NA RZECZ AGENCJI ROZWOJU PRZEMYSŁU SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, O JAKIEJ MOWA W TREŚCI § 3 UST. 1 TEGO AKTU.

	Lp. 2.		WIERZCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 1 W KWOCIE 22.500.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI ORAZ PRZEZ HIPOTEKĘ NR 2 W KWOCIE 115.256.76,00 ZŁ, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI, O ILE WCZEŚNIEJ HIPOTEKA USTANOWIŁA TYM AKTEM, W CAŁOŚCI NIE ZOSTAŁA PRZENIESIONA ZGODNIE Z LIT. A PUNKTU 40.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00028265 / 7 9
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00028267 / 1 8
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00028827 / 5 9
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00047030 / 0 7
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00052085 / 8 11
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00070116 / 7 4
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00074123 / 7 5
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00081719 / 4 4
	Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00105954 / 8 8
	Lp. 10.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00107307 / 2 4
	Lp. 11.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00108865 / 8 5
	Lp. 12.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00113601 / 8 5
	Lp. 13.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00114967 / 8 4
	Lp. 14.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00122863 / 8 4
	Lp. 15.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124586 / 6 4
	Lp. 16.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124587 / 3 4
	Lp. 17.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00126744 / 6 4
	Lp. 18.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00127019 / 2 4
	Lp. 19.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00112381 / 2 9
	Lp. 20.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00052302 / 6 4
	Lp. 21.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00050171 / 4 3
	Lp. 22.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00122796 / 7 2
	Lp. 23.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00009923 / 9 2
	Lp. 24.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124441 / 8 3
	Lp. 25.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00124442 / 5 2
	Lp. 26.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00102549 / 5 3
	Lp. 27.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00002343 / 0 8
Inne informacje			HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W KOSZALINIE PROWADZI KSIĘGI WIECZyste KW. NR KO1K/00055725/2 I KO1K/00047961/9.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 930041341, 0000008723

## Informacje i analiza w zakresie praw i obciążeń wygasających wraz ze sprzedażą prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

Analiza zagadnień związanych z charakterem obciążeń ustanowionych na składnikach masy upadłości, w kontekście sprzedaży dokonanej w ramach postępowania upadłościowego wymaga zastosowania wielowymiarowego podejścia. Po pierwsze, przepisy regulują skutki relacji prywatnoprawnych pomiędzy syndykiem działającym na rachunek upadłego a nabywcą składników masy upadłości. Unormowania te ujęte są w treści ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz na zasadzie odesłania, w treści ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.

Po drugie, inne normy regulują niektóre zagadnienia skutków sprzedaży na płaszczyźnie publicznoprawnej, zwłaszcza w odniesieniu do aspektów fiskalnych. Kluczowa zasada związana ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym stanowi, że nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe ciążące na upadłym.

Ze sprzedażą nieruchomości w toku postępowania upadłościowego wiąże się szereg istotnych skutków prawnych. Zostaną one systematycznie omówione, w celu identyfikacji znaczenia poszczególnych norm prawnych w odniesieniu do zaistniałego w obrębie niniejszej wyceny stanu faktycznego. Regulacja zawarta w treści ustawy Prawo upadłościowe co do skutków sprzedaży upadłościowej oparta jest na konstrukcji skutków sprzedaży dokonywanej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na nieruchomości. Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 51 ust. 5 ustawy Prawo upadłościowe, Sąd uwzględniając wniosek o ogłoszenie upadłości, sąd wydaje postanowienie o ogłoszeniu upadłości, w którym min.: *„wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa osobiste i roszczenia ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym”*.

Przykładem roszczenia osobistego przewidzianego w art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, które - zgodnie z art. 16 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Roszczenia takie mogą też wynikać z umowy deweloperskiej uregulowanej przepisami ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1468) lub z umowy przedwstępnej. Ujawnieniu może również podlegać ponadto: prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy to także roszczeń przyszłych), roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370).

Właściwa ocena prawna wymaga więc przeprowadzania analizy, czy z umowy zawartej przez strony wynika roszczenie, o którym stanowi art. 51 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo upadłościowe, zwłaszcza w kontekście możliwej bezskuteczności czynności prawnej opisanej w treści art. 127 oraz 128 ustawy Prawo upadłościowe. Stanowcza ocena tej kwestii zawsze winna być poprzedzona poczynieniem dodatkowych ustaleń dotyczących treści umowy zawartej przez strony. Niedokonanie zgłoszenia w wymaganym terminie skutkuje utratą prawa powoływania się na niezgłoszone prawa i roszczenia osobiste w postępowaniu upadłościowym. Ratio legis przyjęcia w ustawie przedmiotowej konstrukcji prawnej, jest brak absolutnej pewności co do każdorazowego składu majątku dłużnika.

#### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe:**

Na podstawie informacji jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących udziału w prawie własności nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwie jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr TO1T/00116832/7, **nie jest obciążona prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej.**

W toku postępowania upadłościowego nie wypłynęły w wymaganym terminie żadne zgłoszenia praw oraz praw osobisty i roszczeń mogących ciążyć na nieruchomości należącej do upadłego, w trybie art. 51 ust. 1 pkt. 5 ustawy Prawo upadłościowe. Należy zatem uznać, że doszło do materializacji skutku prawnego wyrażonego w treści wyżej przywołanego przepisu, w postaci utraty prawa powoływania się na nie przez osoby uprawnione, w postępowaniu upadłościowym.

### **Analiza ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, w kontekście skutków opisanych w art. 313 ustawy Prawo upadłościowe:**

Zgodnie z zasadą wynikająca z treści art. 313 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca składników masy upadłości nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.*
- 5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*
- 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

*Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.*

*Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.*

*Art. 1007 Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.*

*Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ulamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.*

*Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ulamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ulamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nienajawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.*

*Art. 1013 Postanowienie o przysądzeniu własności ulamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.*

## **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR TO1T/00116832/7**

W treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00116832/7 stwierdzono obecności wpisów w dziale III, związanych z ustanowieniem ograniczonych praw rzeczowych, służebności i innych obciążeń. Ujawnione są jedynie wpisy dotyczące egzekucji prowadzonej uprzednio na nieruchomości należącej do dłużnika, które to utrafiły funkcjonalne znaczenie na skutek ogłoszenia upadłości zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy prawo upadłościowe. Na podstawie informacji jakich udzielano autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczących nieruchomości, jest możliwie stwierdzenie, że **po sprzedaży nieruchomości nie pozostaną w mocy obciążenia podlegające ujawnieniu w treści działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.**

W treści działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości KW nr TO1T/00116832/7, stwierdzono obecność wpisów, związanych z ustanowieniem hipotek. Wykaz obciążeń ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej, które **wygasną po sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym**, przedstawiono w poniższym spisie:

1. Hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K01240/14 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela **Bank Zachodni WBK S.A.**, Wrocław, 93004134100000.
2. Hipoteka przymusowa na kwotę 115.256,76 zł (sto piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 76/100) z tytułu składek na FUS na rzecz wierzyciela **Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Toruniu**, Toruń, 00001775600507.
3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki nr PPW19-016 na rzecz wierzyciela **Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.**, Warszawa, 006746410, 0000037957.
4. Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K03290/19 na rzecz wierzyciela **Santander Bank Polska S.A.**, Warszawa, 930041341, 0000008723.

### **Analiza stosunków umownych związanych z nieruchomością**

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym dokonana przez syndyka niesie ze sobą skutki prawne w odniesieniu do umów najmu lub dzierżawy nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe, w zw. z art. 1002 kpc sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym wywołuje takie same skutki z perspektywy zobowiązań umownych, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. W konsekwencji powyższego, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki upadłego wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, w oparciu o treść przepisu 1002 zd. 1 kpc. W myśl powyższych regulacji, w przypadku zbycia rzeczy najętej lub wydzierżawionej, nabywca wstępuje do tego stosunku prawnego w miejsce zbywcy. Nabywca zachowuje przy tym prawo do wypowiedzenia stosunku prawnego z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia zawartych w art. 673

kc, w odniesieniu do umowy najmu oraz 704 kc w odniesieniu do umowy dzierżawy. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy nie przysługuje, że umowa zawarta była na czas określony, z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną, a rzecz została wydana najemcy albo dzierżawcy. Zgodnie z art. 692 kc przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się ponadto do najmu lokalu mieszkalnego, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

Na podstawie informacji, jakich udzielono autorowi oraz na podstawie analizy ksiąg wieczystych dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości, możliwe jest stwierdzenie, że nieruchomość należąca do upadłego o numerze KW nr TO1T/00116832/7, nie jest przedmiotem najmu albo dzierżawy. Nabywca nieruchomości nabędzie nieruchomość w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń wynikających ze stosunków umo

## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość znajduje się na terenie, w którym nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z informacją uzyskaną w gminie Zławieś Wielka dla działki o nr ewidencyjnym 365/46, położonej w miejscowości Pędzewo została wydana decyzja o warunkach zabudowy BD.6730.94.3.2013 z dnia 16 maja 2013 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego przygotowania produktów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Szacowana działka nr 365/51 powstała w wyniku podziału działki nr 365/46.

## 7. SPOSÓB WYCENY

### 7.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej określana jako Ustawa) wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania dla nieruchomości zabudowanej

Wycenę nieruchomości zabudowanej przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 6 – 9

rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z § 6 rozporządzenia przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Stosowanie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków (§ 7 rozporządzenia). Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów..

Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów (§ 8 rozporządzenia).

Zgodnie z § 9 rozporządzenia przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

Zgodnie z § 12-13 rozporządzenia w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- a) określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- b) określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku poziomem pustostanów i zaległościami czynszowych,
- c) określenie wydatków operacyjnych związanych dla wycenianej nieruchomości,
- d) określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.

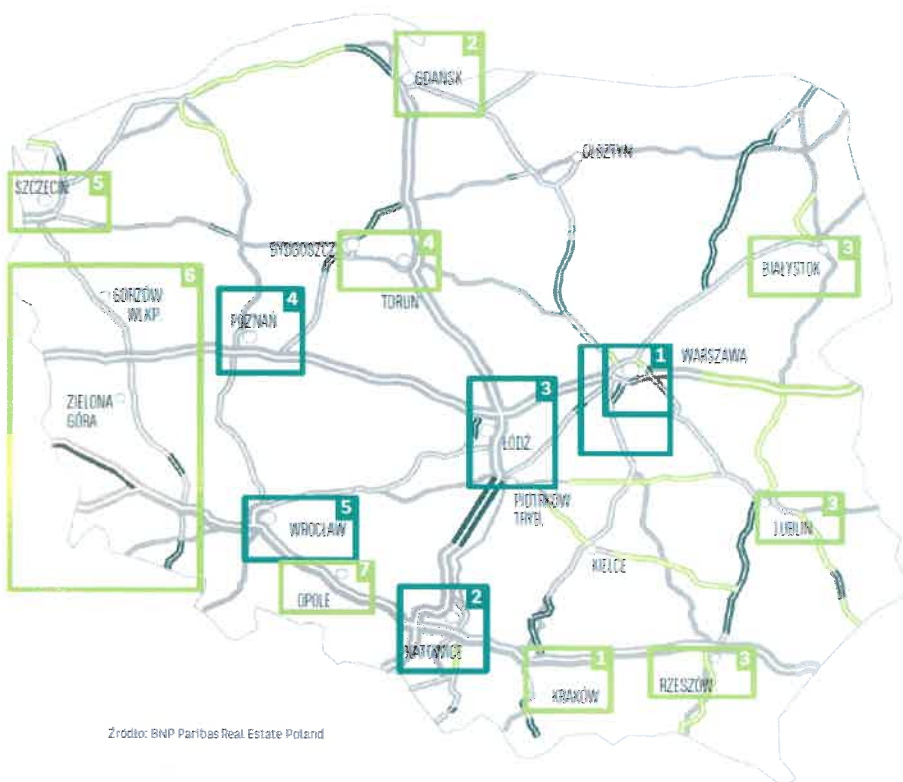
## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Opis rynku powierzchni magazynowo – produkcyjnej w Polsce

Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 2020 roku nie został dotknięty przez pandemię. Popyt na magazyny w Polsce, pomimo globalnego kryzysu gospodarczego historycznie maksimum. Stopa pustostanów obniżyła się względem 2019 r. Wprawdzie na rynek dostarczono mniej nowej powierzchni niż w ostatnich latach, ale pandemia nie opóźniła istotnie procesów budowlanych.

Na koniec ubiegłego roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce wyniosły 20,7 mln m kw. Oprócz pięciu głównych rynków (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań), które odpowiadają za blisko 80% zasobów. Rynek wyraźnie rośnie w regionie Trójmiasta oraz w Polsce Zachodniej. W samym 2020 r. liderem wzrostów był region Bydgoszczy i Torunia (393 500 m kw. istniejącej powierzchni, co oznacza 24% wzrostu rdr.).

Poniżej podział rynku powierzchni magazynowych i produkcyjnych na 5 głównych oraz 7 rozwojowych obszarów.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

#### KLASTRY GŁÓWNE:

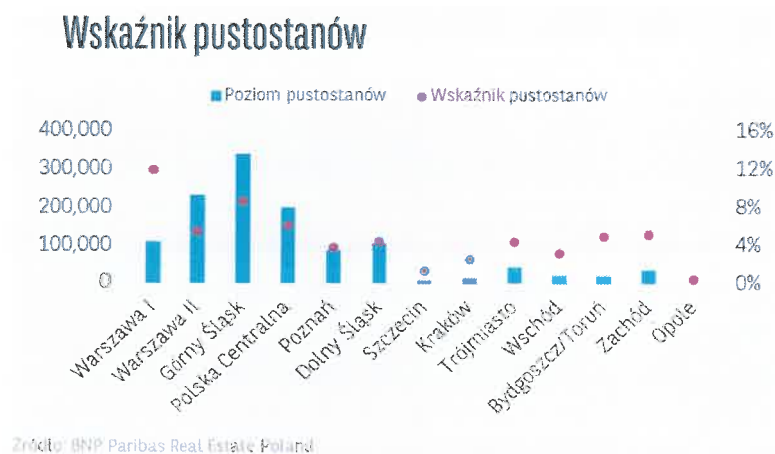
1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Polska Centralna
4. Region Poznań
5. Dolny Śląsk

#### KLASTRY ROZWOJOWE:

1. Region Krakowa
2. Region Trójmiasta
3. Wschód
4. Bydgoszcz / Toruń
5. Szczecin
6. Zachód
7. Opole



Stopy pustostanów dla rynków regionalnych zostały przedstawione poniżej.



## 8.2. Analiza lokalnych stawek najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej

Analizie został poddany rynek nieruchomości w celu ustalenia wysokości stawek ofertowych czynszu uzyskiwanego z tytułu wynajmu powierzchni magazynowo - produkcyjnych położonych w powiecie toruńskim o powierzchni od 800 do 10 000 m<sup>2</sup>. W wyniku analizy uzyskano zbiór stawek najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Położenie	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )	Stawka najmu (PLN/m <sup>2</sup> /m-c)
1	Łysomice	5 000	9,2
2	Łysomice	7 500	9,2
3	Łysomice, Ostaszewo	3 200	10,1
4	Łysomice, Ostaszewo	4 200	10,1
5	Toruń, Grębocin	9 450	11,1
6	Toruń, Grębocin	1 000	12,0
7	Toruń, Grębocin	3 350	12,0
8	Toruń, Grębocin	4 050	12,0
9	Toruń, Grębocin	5 130	12,1
10	Toruń, Grębocin	5 300	12,4
11	Toruń	897	13,0
12	Toruń, Grębocin	1 350	13,3
13	Toruń, Grębocin	2 700	12,6
14	Toruń, Chrobrego	1 440	15,0
15	Toruń	1 485	15,0
	<b>średnia:</b>		<b>11,9</b>

Analiza zgromadzonych ofert najmu, uwzględnienie informacji pochodzących zarządców nieruchomości, z raportów eksperckich oraz doświadczenie autora niniejszego operatu pozwoliła na określenie następujących cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na cenę stawki najmu powierzchni magazynowo-biurowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	rodzaj budynku	30%	lepsza	produkcyjny
			gorsza	magazynowy
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40%	lepsza	budynek obejmuje powierzchnie biurowo-socjalnej
			gorsza	brak powierzchni biurowo-socjalnej
3	położenie obiektu	20%	lepsza	mniejsza odległość od autostrady A1
			gorsza	mniejsza odległość od autostrady A1
4	wielkość powierzchni najmu	10%	lepsza	poniżej 3 300 m <sup>2</sup>
			gorsza	powyżej 3 300 m <sup>2</sup>

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości zabudowanej:

- wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej (wartość rynkowa),
- stawkę czynszu najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w wysokości 9,78 zł/m<sup>2</sup>/m-c, na podstawie aktualnych stawek czynszu zanotowanymi dla nieruchomości podobnych,
- stawka czynszu dla tego rodzaju powierzchni będzie stabilna,
- poziom pustostanów i nieściąganych czynszów przyjęto na poziomie 6% potencjalnego dochodu brutto na podstawie informacji uzyskanych z branżowych opracowań eksperckich,
- wielkość wydatków operacyjnych obejmuje tylko podatek od nieruchomości ponieważ zgodnie z praktyką rynkową dla obiektów podobnych do szacowanego opłaty eksploatacyjne ponoszą najemcy,
- stopa kapitalizacji została oszacowana na poziomie 8,0 %.

## 9.2. Oszacowanie wartości potencjalnego dochodu brutto

### Oszacowanie wartości stawki najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej

Minimalna stawka najmu:

wielkość powierzchni najmu – 1 440 m<sup>2</sup>, obiekt produkcyjno – magazynowy z dodatkową powierzchnią socjalno-biurową, położenie - Toruń, Chrobrego, stawka najmu: 15 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Maksymalna stawka najmu:

wielkość powierzchni najmu – 5 000 m<sup>2</sup>, obiekt magazynowy z dodatkową powierzchnią socjalno-biurową, położenie - Łysomice, stawka najmu: 9,2 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Ocena nieruchomości o minimalnej stawce najmu  $C_{\min}$ , maksymalnej stawce najmu  $C_{\max}$  i stawki szacowanej jest następująca:

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka		
		$C_{\min}$	$C_{\max}$	C szacowana
1	rodzaj budynku	gorsza	lepsza	gorsza
2	powierzchnie pomocnicze budynku	lepsza	lepsza	gorsza
3	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
4	wielkość powierzchni najmu	lepsza	gorsza	lepsza

Na podstawie zestawienia stawek najmu przedstawionych w analizie rynku określono:

- średnią stawkę najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu:  $C_{\text{śr}} = 11,9 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$
- stawkę minimalną:  $C_{\min} = 9,2 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$
- stawkę maksymalną:  $C_{\max} = 15,0 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,770 \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,256$$

Tabela poniższa przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, określone wartości współczynników korygujących i ich sumę oraz wartość oszacowanej stawki najmu.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	30	0,231	0,377	0,231
2	powierzchnie pomocnicze budynku	40	0,308	0,502	0,308
3	położenie obiektu	20	0,154	0,251	0,154
4	wielkość powierzchnia najmu	10	0,077	0,126	0,126
<b>Suma:</b>		<b>100</b>	<b>0,770</b>	<b>1,256</b>	<b>0,819</b>
<b>Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> stawki najmu (zł/m<sup>2</sup>):</b>					<b>9,78</b>

### 9.3. Oszacowanie stopy kapitalizacji

Z powodu niedostatecznej ilości transakcji nieruchomościami podobnymi do szacowanego i brak możliwości oszacowania stopy dyskontowej na podstawie danych z rynku lokalnego, jej wysokość oszacowano na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

Stopę kapitalizacji oszacowano według poniższego wzoru:

$$R = r_f + r_n + r_i$$

gdzie:

$r_f$  – realna stopa wolna od ryzyka

$r_n$  – premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

$r_i$  – premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość.

Wysokość realnej stopy wolnej od ryzyka oszacowano według poniższego wzoru:

$$r_f = (1 + r_{nom}) / (1 + r_{inf}) - 1$$

gdzie:

$r_{nom}$  – nominalna stopa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych

$r_{inf}$  – stopa inflacji

Premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości: 2 – 5%

Premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość w porównaniu do najlepszej nieruchomości na rynku lokalnym: 1 – 6%

Wynik oszacowania stopy kapitalizacji netto dla nieruchomości w poniższej tabeli.

lp.	składniki szacowanej stopy kapitalizacji netto	%
1	nominalna stopa rentowności 10-letnich obligacji skarbowych	2,53
2	stopa inflacji	5,50
3	realna stopa wolna od ryzyka	0,00
4	premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości	4,50
5	premia za ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość	3,50
<b>6</b>	<b>stopa kapitalizacji netto</b>	<b>8,00</b>

#### 9.4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Procedurę oszacowania wartości rynkowej w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wielkość szacowana	Wynik szacowania
1	Czynsz rynkowy netto w PLN (m <sup>2</sup> /m-c)	9,8
2	Powierzchnia użytkowa budynków (m <sup>2</sup> )	1 600
<b>3</b>	<b>Potencjalny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 1 * 2)</b>	<b>187 776</b>
4	Poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów (zł) (pkt 3 * 6%)	11 267
<b>5</b>	<b>Efektywny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 3 - 4)</b>	<b>176 509</b>
6	Wydatki operacyjne - rocznie (zł), w tym:	52 996
7	podatki od nieruchomości (zł)	52 996
<b>8</b>	<b>Dochód operacyjny netto (pkt 5 - 6) (zł)</b>	<b>123 514</b>
9	Stopa kapitalizacji (%)	8,00
<b>10</b>	<b>Wartość nieruchomości (pkt 8 / 9) (zł)</b>	<b>1 543 921</b>

Z uwagi na dodatkową powierzchnię gruntu, który może zostać zagospodarowany przyjęto współczynnik korekty w wysokości 1,1 dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.

$$W_R = 1\,543\,921 \text{ zł} * 1,1 = 1\,698\,314 \text{ zł}$$

## 10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi:

**1 700 000 zł**

Wartość nieruchomości została oszacowana na podstawie potencjalnych dochodów możliwych do uzyskania z tytułu najmu powierzchni budynków, których wielkość została określona na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych. W związku z powyższym oszacowana wartość stanowi najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za wycenianą nieruchomość z przypadku jej sprzedaży.

## 11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdzie sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży, co powoduje że czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Ustawy). Z uwagi na zmniejszoną efektywność sprzedaży wymuszonej nieruchomości Kodeks postępowania cywilnego przewiduje w trybie licytacji w postępowaniu egzekucyjnym obniżenie ceny wywoławczej o 25 % w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości (art. 965 kpc).

Wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{ws} = 1\,700\,000 \text{ zł} * 0,75 = 1\,275\,000 \text{ zł}$$

## 12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
2. Operat został sporządzony w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
3. Operat został sporządzony w trzech egzemplarzach,
4. Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie,
5. Założono, że autorowi udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości,
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów,
7. W ramach niniejszego opracowania nie były wykonywane analizy ani ekspertyzy dotyczące stanu technicznego elementów konstrukcji budynków. Niniejszy operat został wystawiony wyłącznie na podstawie fragmentarycznej dokumentacji przedstawionej przez zleceniodawcę oraz oględzin obiektów dokonanych podczas wizji lokalnej i nie stanowi ekspertyzy technicznej szacowanych budynków,
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.



Adam Rzemieniuk

## 13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Wypis z rejestru gruntów  
Załącznik nr 2. Pozwolenie na użytkowanie,  
Załącznik nr 3. Polisa OC przedsiębiorcy

STAROSTA TORUŃSKI  
ul. Towarowa 4-6  
87-100 Toruń

Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: toruński  
Jednostka ewidencyjna: 041509\_2, Zławieś Wielka  
Obręb ewidencyjny: 0008, Pędzewo

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17-09-2021 12:07:47

Nr jednostki rejestrowej: G293

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	MARWIT FOODS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa siedziba: Zławieś Wielka 29a, 87-134 Zławieś Wielka

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
365/51 041509_2.0008.365/51		2.1103	Br-RIVb Br-RV	1.8410 0.2693	TO1T/00116832/7

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 48.

Razem powierzchnia działek [ha]:	2.1103	ha
Słownie:	dwa hektary jeden tysięcy sto trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
Br-RV - Grunty rolne zabudowane

Budynki: 1

Identyfikator	041509_2.0008.48_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 1661 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	041509_2.0008.365/51	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	
Uwagi: -		

Sporządził(a): Natalia Rybacka-Kondrat

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W TORUNIU

Toruń, dn. 04 lutego 2014 r.

PINB.4221.11.2014

**DECYZJA**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2 oraz art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 poz. 267) po rozpatrzeniu wniosku firmy WITMAR Sp. z o.o. z dnia 30.12.2013 r. (data wpływu do PINB: 30.12.2013 r.)

udzielam:

WITMAR Sp. z o.o.  
Pędzewo 17, 87-134 Zławieś Wielka

pozwolenia na użytkowanie

budynku magazynowego przygotowania produktów /pow. zabudowy 1661,00 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa 1600,00 m<sup>2</sup>, kubatura 16450,00 m<sup>3</sup>/, zlokalizowanego na działce o nr geod. 365/51 (przed podziałem działka nr 365/46) w m. Pędzewo, gm. Zławieś Wielka,

UZASADNIENIE

WITMAR Sp. z o.o., zrealizowała w/w inwestycję na działce o nr geod. 365/51 (przed podziałem działka nr 65/46) w m. Pędzewo, gm. Zławieś Wielka na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dn. 10.01.2011 r. nr AB.7351-9-215/10, z dn. 11.12.2013 r. nr AB.6740.9.245.2013.BM oraz z dn. 21.10.2013 r. nr AB.6740.9.200.2013.BM wydanych przez Starostę Toruńskiego.

Inwestor nie wykonał wszystkich obiektów, objętych w/w decyzjami o pozwoleniu na budowę, które będą przedmiotem odrębnej decyzji.

W dniu 30.12.2013 r., inwestor wystąpił do tut. organu z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie zrealizowanej inwestycji. Oględziny ww. obiektu, podczas których spisano protokół kontroli obowiązkowej nr 14/2014 z dnia 03.02.2014 r. nie wykazały zmian budowlanych w odniesieniu do projektu, mogących stanowić podstawę do wydania decyzji o odmowie użytkowania w/w obiektu.

**KLAUZULA PRAWOMOCNOŚCI**

POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO W TORUNIU

stanowiła, że decyzja z dnia 04.02.14r. nr PINB.4221.11.2014

stała się prawomocna w dniu 19.02.14r. podpis ..... P. W.

## POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy, ul. Zygmunta Augusta 16 - za pośrednictwem Organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 KPA).
2. Ewentualne odwołanie nie podlega opłacie skarbowej; podstawa prawna: art. 2 ust.1 pkt.2 ustawy o opłacie skarbowej z dn. 16.11.2006 r. Dz. U. nr 225 poz. 1635.

Zgodnie z art.60, art.61 i art.62 ust.1 ustawy Prawo budowlane jw. właściciel lub zarządca jest obowiązany do:

1. Użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska gwarantującego zachowanie ochrony interesów osób trzecich oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.
2. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności instalacji urządzeń służących ochronie środowiska oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
3. Poddawania obiektu w czasie użytkowania okresowej kontroli, co najmniej raz na pięć lat, polegającej na sprawdzeniu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, w tym również instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
4. Przechowywania – przez okres istnienia obiektu – dokumentów, o których mowa w art. 60 w/w Prawa budowlanego oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

### **Oplata skarbową:**

Opłatę skarbową w wysokości 135,00 zł ( słownie: sto trzydzieści pięć zł. ) Inwestor winien wpłacić na konto Urzędu Miejskiego w Toruniu prowadzone w Banku Millennium S.A. nr: 37 1160 2202 0000 0000 8344 0799 (podstawa prawna Dz.U. z 08.12.2006 r. Nr 225 poz. 1635).



PROWINCJALNY INSPEKTOR  
Nadzoru Budowlanego  
w TORUNIU

*Tadeusz Julke*

### **Otrzymują:**

1. WITMAR Sp. z o.o.
2. a/a AG/WR

### **Do wiadomości:**

3. Gmina Zławieś Wielka
4. Starosta Toruński (PODGiK)
5. Starosta Toruński, Wydział Architektury i Budownictwa



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Adam Rzemieniuk wycena majątku**

**02-797 Warszawa, Aleja Komisji Edukacji Narodowej 11 / 173**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009807**

zgodnie 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: 18/12/2020 - 17/12/2021**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 199.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Rzeczy Sądowe dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-46