

Załącznik nr 1

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

Józefów, 25 lipca 2022 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	2
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	2
1.2. ZAKRES WYCENY	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
3.1. PODSTAWY FORMALNE	2
3.2. PODSTAWY PRAWNE	2
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH	3
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	3
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	3
5.1. STAN OTOCZENIA	3
5.2. STAN ZAGOSPODAROWANIA, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY I STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	4
5.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKÓW.....	5
5.4. STAN PRAWNY.....	15
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	47
7. SPOSÓB WYCENY	47
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚĆ	47
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	47
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	48
8.1. OPIS RYNKU POWIERZCHNI MAGAZYNOWO – PRODUKCYJNEJ W POLSCE.....	48
8.3. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ.....	50
8.3. ANALIZA LOKALNYCH STAWEK NAJMU POWIERZCHNI MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNEJ...51	
8.4. ANALIZA STAWEK NAJMU POWIERZCHNI CHŁODNICZYCH	52
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	53
9.1. ZAŁOŻENIA DO WYCENY.....	53
9.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI STAWEK NAJMU.....	53
9.3. OSZACOWANIE STOPY KAPITALIZACJI	58
9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH DZIAŁKI NR 228/2, 229/2, 230/4, 230/5, 231/7.....	59
9.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 232..60	
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	61
11. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	62
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	63
13. ZAŁĄCZNIKI.....	63

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 Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie. Łączna wielkość przedmiotowych działek: 49 732 m². 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 m²
- KW nr TO1T/00097137/5 - działka nr 230/4 o pow. 8 044 m²
- KW nr TO1T/00098787/3 - działka nr 230/5 o pow. 735 m²
- KW nr TO1T/00031852/3 - działka nr 231/7 o pow. 15 248 m²
- KW nr TO1T/00112381/2 - działka nr 232 o pow. 19 400 m².

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 12.07.2022 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) 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) Fragmenty projektów budowlanych i 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 nieruchomości oraz w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	25.07.2022 r.,
Daty, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12.07.2022 r.,
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	12.07.2022 r.,
Data dokonania oględzin nieruchomości	12.07.2022 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.

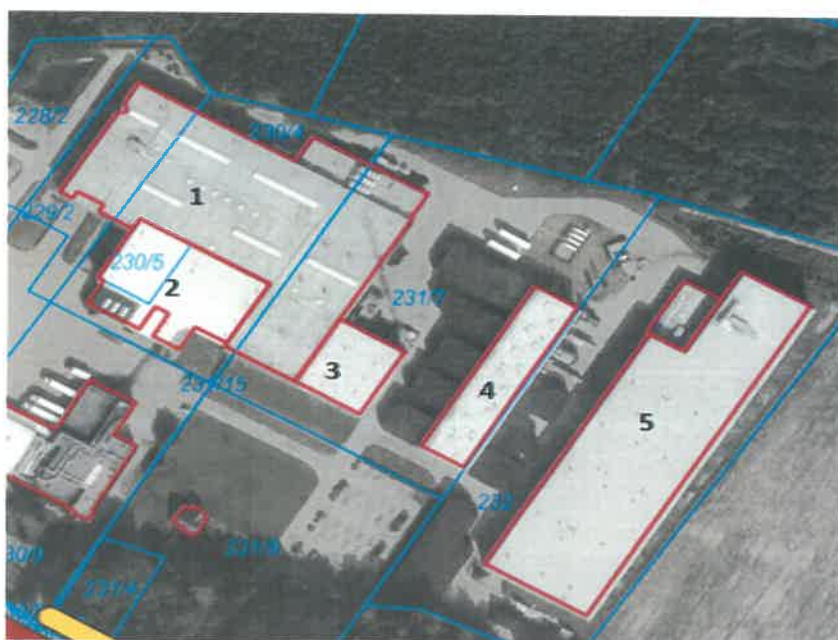
W północno-wschodnim fragmencie działki nr 226/35 znajduje się na nim zbiornik na ciecz o powierzchni zabudowy około 115 m², połączony z działką nr 228/2 instalacjami wodną, kanalizacyjną i elektryczną. Powyższy fragment działki jest powiązany funkcjonalnie z działką 228/2. W opinii autora niniejszego operatu w przypadku sprzedaży szacowanej nieruchomości powyższe powiązanie wymaga uporządkowania prawnego w postaci ustanowienia służebności lub sprzedaży powyżej opisanego fragmentu działki nr 226/35 na rzecz właścicieli działki nr 228/2.

Zarys szacowanych działek – mapa ewidencyjna



5.3. Stan techniczno-użytkowy budynków

Nr budynków zgodnie z poniższym fragmentem mapy satelitarnej



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, więzary 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, witryny 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 m², powierzchnia użytkowa – 8 825 m², kubatura 71 508 m³,

Budynek został oddany do użytkowania w 2011r.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku w poniższej tabeli.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia (m2)	Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia (m2)
1	wiata nr 7	195,38	33	kotłownia	66,86
2	śluza/pomieszczenie produkcji	35,90	34	trafostacja	10,22
3	pom. produkcji	17,82	35	trafostacja	34,03
4	hall/klatka schodowa	40,54	36	agregatorownia	123,77
5	antresola	52,94	37	korytarz tech.	45,28
6	magazyn opakowań	382,21	38	stołówka	95,66
7	spedycja	497,73	39	korytarz	22,98
8	śluza przy sortowniach	61,25	40	toaleta damska	14,25
9	sortownia	2 099,45	41	szatnia damska	23,45
10	wc męski	9,80	42	wc damski	10,83
11	wc damski	5,82	43	natryski damskie	5,80
12	korytarz	3,66	44	szatnia czysta damska	20,10
13	pom. produkcji, piętro	21,25	45	szatnia męska	20,79
14	korytarz, piętro	10,45	46	wc męski	5,22
15	sortownia II	1 585,10	47	toaleta męska	17,71
16	wc męski	6,22	48	szatnia czysta męska	22,36
17	wc damski	6,04	49	natryski męskie	5,80
18	pom. gospodarcze	10,29	50	śluza	7,80
19	pom. produkcji, piętro	28,46	51	korytarz szatni	31,11
20	komora chłodnicza nr 5	120,89	52	biuro	18,76
21	komora chłodnicza nr 6	116,30	53	biuro	17,19
22	komora chłodnicza nr 7	177,33	54	biuro	32,27
23	komora chłodnicza nr 8	483,69	55	biuro	29,56
24	korytarz przy chłodniach	86,09	56	pom. gospodarcze	38,52
25	wiata magazynowa	1 100,30	57	serwerownia	16,52
26	wiata magazynowa	488,73	58	korytarz	52,86
27	akumulatorownia	21,62	59	pom. porządkowe	4,61
28	uzdatnianie wody	171,65	60	aneks kuchenny	10,98
29	hydrofornia	21,56	61	magazynek	5,88
30	chemia	17,61	62	wc damski	6,32
31	pom. sprzęzarek	17,64	63	wc męski	7,15
32	pom. agregatów chłod.	106,69	powierzchnia łącznie:		8 825,05



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

Przechowalnia marchwi jest obiektem parterowym, niepodpiwniczonym. Fundamenty żelbetowe wylewane 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:

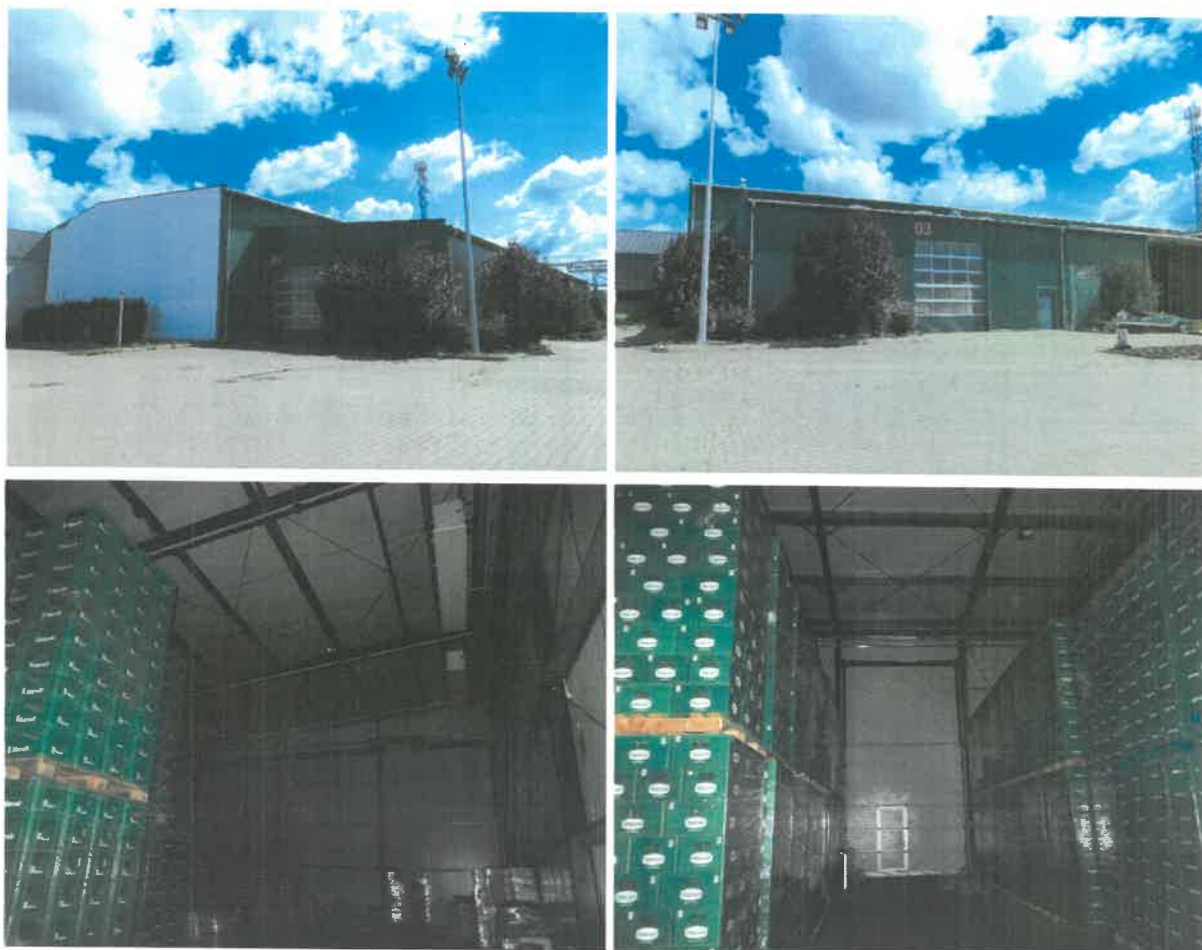
- a) przechowalnia marchwi - powierzchnia użytkowa: 1 895,50 m², kubatura 17 876,38 m³
- b) warsztat z częścią socjalną - powierzchnia użytkowa: 172,39 m², kubatura 1 317,80 m³
- c) stacja transformatorowa - powierzchnia użytkowa: 54,02 m², kubatura 371,25 m³

Łączne parametry budynku: powierzchnia zabudowa – 2 139 m², powierzchnia użytkowa - 2 122 m², kubatura – 19 565 m³.

Budynek został oddany do użytkowania w 2003 r.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku w poniższej tabeli.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia (m2)
1	podjazd zadaszony	72,00
2	komunikacja	399,40
3	przechowalnia 1 (komory chłodnicze)	356,00
4	przechowalnia 2 (komory chłodnicze)	356,00
5	przechowalnia 3 (komory chłodnicze)	356,00
6	przechowalnia 4 (komory chłodnicze)	356,00
7	komunikacja	4,29
8	śniadalnia	13,20
9	hala warsztatowa	94,84
10	komunikacja	4,23
11	węzeł sanitarny	6,43
12	szatnia	10,20
13	rozdzielnia NN	9,62
14	komora trafo T1	6,25
15	komora trafo T2	6,25
16	rozdzielnia SN	31,90
17	rozdzielnia NN	39,30
powierzchnia łącznie:		2 121,91



Handwritten signature

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 drzwiowa – drzwi i bramy stalowe Hormann.

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

Dane liczbowe: powierzchnia zabudowa – 1 040 m², powierzchnia użytkowa: - 930 m², kubatura – 7 600 m³.

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 m², powierzchnia użytkowa: 1 582 m², kubatura: 15 820 m³.

Obiekt wyposażony jest w instalacje: wodociagową, 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

stroposłupach 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 fałdową 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 m², powierzchnia użytkowa : 7 130 m², kubatura - 80 372 m³.

Budynek został oddany do użytkowania w 2013r.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń budynku w poniższej tabeli.

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia (m ²)	Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. pomieszczenia (m ²)
1	przedsionek	3,10	16	trafo 1	8,50
2	komunikacja	25,50	17	rozdzielnia nn	10,40
3	pomieszczenie nadzoru techniczn.	21,40	18	trafo 2	8,50
4	wc damski	5,00	19	komunikacja 1	538,50
5	wc męski	5,30	20	komunikacja 2	1 312,00
6	pomieszczenie gospodarcze	8,10	21	sortownia cebuli	1 462,50
7	umywalnia damska	11,20	22	komora chłodnicza 1	485,00
8	szatnia damska	12,70	23	komora chłodnicza 2	371,80
9	szatnia męska	18,80	24	komora chłodnicza 3	423,50
10	umywalnia męska	14,10	25	komora chłodnicza 4	423,50
11	jadalnia	22,90	26	komora chłodnicza 5	423,50
12	kotłownia	3,60	27	komora chłodnicza 6	423,50
13	część chłodnicza	93,10	28	komora chłodnicza 7	425,80
14	magazyn podręczny	116,80	29	komora chłodnicza 8	425,80
15	rozdzielnia nn	25,30	powierzchnia łącznie:		7 129,70



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 12.07.2022 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	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	229/2		
Obszary ewidencyjne (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		
Obszary ewidencyjne (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 współności)	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 ZŁEWI WIELKIEJ I WYZNACZENIU ZARZĄDCY SĄDOWEGO W OSOBIE KRZYSZTOFA GOŁĄBA, NA PODSTAWIE I ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA Z 2020-05-28, SYGN. AKT W GR 9/20 WYDANE PRZEZ SĄD REJONOWY W TORUNIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta			24 750 000,00 (DWADZIEŚCIA CZTERY MILIONY SIEDZIEŚĆ PIĘĆDZIESIĄT 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 AKREDYTÓW TJ. 1) KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2) KREDYT OBROTOWY NIEODNAWIALNY, 3) KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY, 4) LIMIT NA GWARANCJE BANKOWE, 5) LIMIT NA AKREDYTOWY 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 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 wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 13
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 9
	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
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	1	SPROSTOWANO USTERKĘ WPISU POPRZECZY WYKREŚLENIE KSIĄG WSPÓŁOBciążONYCH KW.NR TO1T/00031852/3, TO1T/00079608/6, TO1T/00008100/7.
	Lp. 2.	2	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBciążONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R.
	Lp. 3.	3	WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBciążONĄ KW. NR TO1T/00008100/7.
	Lp. 4.	4	DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBciążONE KW.NR TO1T/00117692/0 ORAZ TO1T/00011697/2.
	Lp. 5.	5	ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI ZGODNIE Z ANEKSEM NR 7 Z DNIA 09.10.2015R.
	Lp. 6.	6	ZMIENIONO WPIS POZ. 4.4.1.8 I WIERZCIELA POZ. 4.4.4.1
	Lp. 7.	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
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263	
Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta			23999550,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT) 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 10 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 10
	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
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	1	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBciążONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.
Wierzyciel hipoteczny			
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)		10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta		3132117,95 (TRZY MILIONY STO TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE STO SIEDEMNAŚCIE 95/100) zł	
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 DOTYCZĄCYCH 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 POSTANOWIEŃ 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 HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 8 W KWOCIE 24.750.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ NR 9 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 TO1T / 00098787 / 3 Nr hipoteki 15
		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
Wierzyciel hipoteczny			
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 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 przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

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

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

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

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA - KW NR 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 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/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 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 wynoszącego 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 postanowień wskazanej w tej umowie taryfie prowizji i opłat bankowych stosowanej przez PKO BP S.A., umowa nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 06.07.2016 roku wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę nr 8 w kwocie 24.750.000,00 zł, również częściowo, zawsze w granicach wygasłej hipoteki i hipotekę nr 9 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; 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	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	230/4		
Obręb 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		
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 IIII INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU 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 WÓJTA GMINY ZŁAWIEŚ WIELKA, ZNAK GG 6011-1-70/08.		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	TO1T / 00041194 / 5
		Kolejny numer wpisu	1
Lp. 2.	---		
Numer prawa	2		
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE IIII INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU 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	TO1T / 00082612 / 1
		Kolejny numer wpisu	3

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	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, 240369176, 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 ZŁĘJWST 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 SIĘDZIESET 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
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 9.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 10.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
Rodzaj zmiany		Lp. 1. SPROSTOWANO USTERKĘ WPISU POPRZECZY WYKRESLENIE KSIĄG WSPÓŁOBCIĄŻONYCH KW.NR TO1T/00031852/3, TO1T/00079608/6, TO1T/00008100/7. Lp. 2. W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R. Lp. 3. WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ KW. NR TO1T/00008100/7. Lp. 4. DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE 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 WIERZYTELA. 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
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		
Lp. 2.		---
Numer hipoteki (roszczenia)		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta		23999550,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘDZIESIĄT) 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 11 WPISANO ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki
Rodzaj zmiany		Lp. 1. W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 0162982630000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		

Lp. 3.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta	3132117,95 (TRZY MILIONY STO TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE STO SIEDEMNAŚCIE 95/100) Zł	
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 DOTYCZĄCYCH I KOLEJNYCH ZMIAN, A W SZCZEGÓLNOŚCI O: SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU WYNOŚĄCEGO 2.486.924,98 ZŁ, ZAPŁATĘ WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH JAK I ZA OPÓŹNIENIEM), 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 POSTANOWIEŃ 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.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPORŹNIONE PRZEZ HIPOTEKE NR 9 W KWOCIE 24.750.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKE NR 10 W KWOCIE 23.995.500,00 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 wieczyste) Nr hipoteki
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste) Nr hipoteki
	Lp. 3.	Nr księgi wieczyste) Nr hipoteki
	Lp. 4.	Nr księgi wieczyste) Nr hipoteki
	Lp. 5.	Nr księgi wieczyste) Nr hipoteki
Wierzyciel hipoteczny		
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 użytkownia 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 użytkownia 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 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/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 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/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 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 wynoszącego 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 postanowień wskazanej w tej umowie taryfie prowizji i opłat bankowych stosowanej przez PKO BP S.A., umowa nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 06.07.2016 roku. Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę nr 9 w kwocie 24.750.000,00 zł, również częściowo, zawsze w granicach wygasłej hipoteki i hipotekę nr 10 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 na rzecz **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, 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		
Obręb 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 wieczyste), 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	KĄZDOCZESNEMU 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 wieczyste	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	KĄZDOCZESNEMU 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 UPOWAŻNIENIA WÓJTA 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 wieczyste	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 współności)	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 ZLEWIST 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 (DWADZIESCIA 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 AKREDYTÓW TJ. 1) KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, 2) KREDYT OBROTOWY NIEODNAWIALNY, 3) KREDYT OBROTOWY ODNAWIALNY, 4) LIMIT NA GWARANCJE BANKOWE, 5) LIMIT NA AKREDYTOWY 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 Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 9
	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

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	SPROSTOWANO USTERKĘ WPISU POPRZEC WYKREŚLENIE KSIĄG WSPÓŁOBCIĄŻONYCH KW.NR TO1T/00031852/3, TO1T/00079608/6, TO1T/00008100/7.
	Lp. 2.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE, ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM BANKU Z DNIA 15.09.2014R.
	Lp. 3.	WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ KW. NR TO1T/00008100/7.
	Lp. 4.	DODANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE 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 WIERZYCIELA.
	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

Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263

Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	23999550,00 (DWADZIESCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘDZIESIĄT) 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 15 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 / 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

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBCIĄŻONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.
---------------	--------	--

Wierzyciel hipoteczny	
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 TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE STO SIĘDENAŚCIE 95/100) ZŁ
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 DOTYCZĄCYCH 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
Pieniężność	Lp. 1.		WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKE NR 13 W KWOCIE 24.750.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEK NR 14 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 / 00102239 / 9 10
	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
Wierzyciel hipoteczny			
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 użytkownia 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 użytkownia 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/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 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 niejawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan*

podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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

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

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

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

Art. 1013 Postanowienie o przyśądzeniu własności ułamkowej 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 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/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 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 wynoszącego 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 postanowień wskazanej w tej umowie taryfie prowizji i opłat bankowych stosowanej przez PKO BP S.A., umowa nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 06.07.2016 roku. wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę nr 13 w kwocie 24.750.000,00 zł, również częściowo, zawsze w granicach wygasłej hipoteki i hipotekę nr 14 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; 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, możliwe 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		
Obreńb 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		1,5246 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	KĄDŹOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE: NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 231/6 ISTNIEJĄCĄ DROGA 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 współności)	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 KĄDŹOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 231/2 W KW NR 62137 , POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PASEM O SZER.10 METRÓW, UMOŻLIWIĄJĄCYM WJAZD SAMOCHODEM CIĘŻAROWYM Z SZOSY BYDGOSZCZ - TORUŃ NA DZIAŁKĘ NR 321/2 , W SPOSÓB PRZEDSTAWIAJĄCY NA WYRSIE Z MAPY EWIDENCYJNEJ		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00062137 /
		Inne informacje	NA RZECZ KĄDŹOCZESNEGO 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 SIEDEMSET PIĘĆDZIESIĄT 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 wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 7
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 13
	Lp. 3.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 9
	Lp. 4.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 8
	Lp. 5.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00029533 / 4 4
	Lp. 6.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00030495 / 5 3
	Lp. 7.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00059801 / 3 3
	Lp. 8.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00067212 / 6 2
	Lp. 9.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 1
	Lp. 10.	Nr księgi wieczyste 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.	WYKREŚLONO 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			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000	
Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)			16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta			23999550,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY DZIEWIĘCSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT) 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 wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00102239 / 9 9
	Lp. 2.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00097137 / 5 10
	Lp. 3.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00098787 / 3 14
	Lp. 4.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00011697 / 2 5
	Lp. 5.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00117692 / 0 2
	Lp. 6.	Nr księgi wieczyste Nr hipoteki	TO1T / 00079608 / 6 9
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.12 DOPISANO KSIĘGI WSPÓŁOBciążONE: KW. NR TO1T/00011697/2, KW. NR TO1T/00117692/0 I KW. NR TO1T/00079608/6.	
Wierzyciel hipoteczny			
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 ZŁĘJWSI 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 OPLAT OKREŚLONYCH POSTANOWIENIAMI PRZEDMIOTOWEJ UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR PPW19-016 Z DNIA 15.11.2019 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTECE PRZYŚLUGUJE 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 PRZYŚLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPŁOŻNIONE 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
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	

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/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 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/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 każdego 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 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/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 NIEMUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	232		
Obreń ewidencyjny (nazwa)	ZŁAWIES WIELKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, M. TORUŃ, ZŁAWIES WIELKA, ZŁAWIES WIELKA
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczyste), z której odłączono działkę, obszar	TO1T / 00032634 / 6, 3,9400 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 III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ		
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI TEJ NIEMUCHOMOŚCI 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 wieczyste	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 ZŁEWJSI WIELKIEJ			

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)	6			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	22500000,00 (DWA DZIESIĘCIA DWA MILIONY PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA KREDYTU, ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT, ZWRÓT KOSZTÓW KREDYTU ORAZ ROSZCZENIA BANKU, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR K01240/14 Z DNIA 15.09.2014R.	
	Lp. 2.	2	SPŁATA KREDYTU, ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT, ZWRÓT 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	SPŁATA 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 OPROŹNIENIE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste/ Nr hipoteki		
		TO1T / 00116832 / 7		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO WIERZYTELNOŚĆ POZ. 4.4.1.8 LP.4		
Wierzyciel hipoteczny	---			
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 SIĘDMSET 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 OPROŹNIENIE PRZEZ NINIEJSZĄ HIPOTEKĘ MIEJSCE			
Wierzyciel hipoteczny	---			
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)	8			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	7000000,00 (SIĘDEM 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 ZWRÓT KAPITAŁU POŻYCZKI W KWOCIE 7.050.000,- ZŁ, A TAKŻE O ZAPŁATĘ; WSZELKICH ODSETEK (ZARÓWNO KAPITAŁOWYCH, O JAKICH MOWA W PAR. 5 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 PIERWSZEŃSTWO PRZED HIPOTEKAMI USTANOWIONYMI NA RZECZ: POWSZECHNEJ KASY OSZCZĘDNOŚCI BANKU POLSKIEGO SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE TO JEST HIPOTEKA 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. LECCZ USTĘPUJĄCEJ PIERWSZEŃSTWA 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 OPROZNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 6 W KWOCIE 22.500.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ 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 UMOWNĄ ŁĄCZNĄ
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 JÓZWICKIEGO, 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 OPÓŹNIENIE), 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.	NIENIJSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE PIERWSZEŃSTWO 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.	WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEGO HIPOTEKI NA MIEJSCE OPROZNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 6 W KWOCIE 22.500.000,00 ZŁ, RÓWNIEŻ CZĘŚCIOWO, ZAWSZE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI I HIPOTEKĘ 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 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 / 00116632 / 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 / 00124442 / 6 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 NIEMUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W KOSZALINIE PROWADZI KSIĘGI WIECZYSTE KW. NR KO1K/00055725/2 I KO1K/0004796/9.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1. SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 930041341, 0000006723

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 użytkownika 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/00112381/2, **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 nieruchomości nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

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

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

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

Zgodnie z treścią powołanych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

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

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

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

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

Art. 1012 Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz 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 ułamkowej 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 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/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: spłata kredytu, odsetek, zapłata prowizji i opłat, zwrot kosztów kredytu oraz roszczenia banku, umowa o kredyt inwestycyjny nr K01240/14 z dnia 15.09.2014 r., 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 15.09.2014 r. (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. Spłata wierzytelności określonych w umowie o kredyt, umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 3919722BD16051200 z dnia 16-05-2012 r. z późn. zm. 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 za okres 12/2018 - 02/2019 wraz z odsetkami za zwłokę, decyzja, oraz z tytułu składek na FP i FGŚP za okres 12/2018 wraz z odsetkami za zwłokę, decyzja 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 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 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. Hipotece przysługuje pierwszeństwo 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, lecz ustępującej pierwszeństwa hipotece ustanowionej na rzecz Santander Banku Polska spółki akcyjnej z siedzibą w Warszawie, to jest hipoteką umowną łączną do sumy 1.500.000 zł. Wierzycielowi 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 wygasłej hipoteki i hipotekę 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, 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 wszelkich wierzytelności zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Santander Banku Polska spółki akcyjnej z siedzibą w Warszawie (REGON: 930041341) względem Macieja Józwickiego, 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 opóźnienie), 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. Niniejszej hipotece przysługuje pierwszeństwo 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. Wierzycielowi 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 wygasłej hipoteki i hipotekę 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 zgodnie z lit. a punktu 39. 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, możliwie 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 pośredni dostęp do drogi publicznej, drogi krajowej nr 80, poprzez działki nr 228/4 i 229/4, dla których jest prowadzona KW TO1T/00041194/5 i których właścicielem jest „MARWIT” Sp. z o.o. Zgodnie z zapisem w dziale III KW TO1T/00120381/1 na rzecz właścicieli działek nr 228/4 i 229/4, jest ustanowiona nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działki numer 226/34, 228/3 i 229/3 w miejscach zjazdów z drogi krajowej nr 80.

Zgodnie z informacją uzyskaną od Syndyka szacowane nieruchomości nie są wynajmowane.

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 określanej wartość

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

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

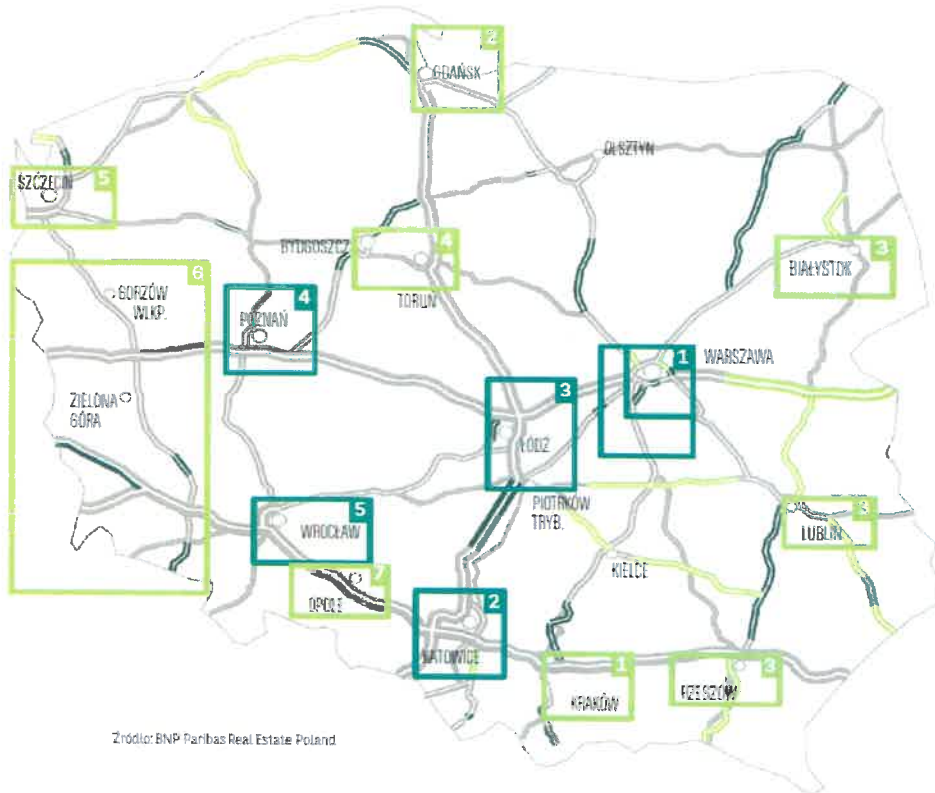
8.1. Opis rynku powierzchni magazynowo – produkcyjnej w Polsce

Dla rynku nieruchomości magazynowych 2021 rok był rekordowy, które pozytywnie odznaczały się na tle innych sektorów nieruchomości komercyjnych. W 2021 pustostany spadły do rekordowo niskich poziomów. Podaż oraz popyt także były rekordowe. Sektor magazynowy zyskuje jako konsekwencja efektów pandemii, która wymusiła skracanie łańcuchów dostaw oraz przyspieszyła transformację handlu w kierunku e-commerce.

Przyrosty powierzchni budynków w 2021 były wyjątkowo silne na rynkach regionalnych wynosząc 2,2 mln m², gdzie nowa podaż koncentrowała się na Górnym i na Dolnym Śląsku. Mimo imponującego wzrostu w drugim półroczu 2021 r. widoczne były opóźnienia w nowej podaży ze

względu na problemy z logistyką placów budów. Część planowanych realizacji zostanie ukończona dopiero w roku obecnym.

Na koniec ubiegłego roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce wyniosły 23 mln m². Pięć głównych rynków (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań), które odpowiadają za blisko 83% zasobów. Poniżej podział rynku powierzchni magazynowych i produkcyjnych na 5 głównych oraz 7 rozwojowych obszarów.



KLASY GŁÓWNE:

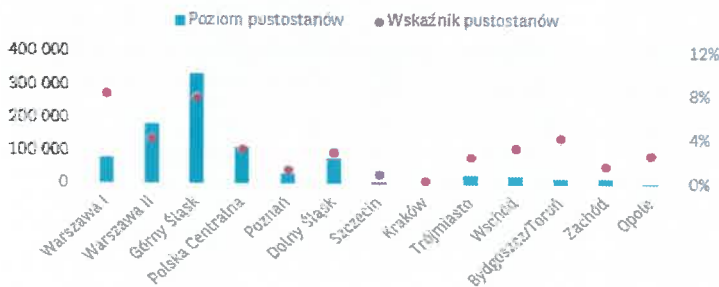
- 1. Warszawa I & II
- 2. Górny Śląsk
- 3. Polska Centralna
- 4. Region Poznania
- 5. Dolny Śląsk

KLASY 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



Zródło: BNP Paribas Real Estate Poland



8.3. Analiza lokalnego rynku powierzchni magazynowej

Zgodnie z danymi firm badających rynek nieruchomości komercyjnych zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie toruńsko- bydgoskim stanowią zaledwie 1,86% powierzchni ogółem w Polsce. W ostatnim roku panowała stabilizacja w wielkości zasobów dostępnych w tym regionie. Do końca tego roku prognozowane jest bardzo znaczący wzrost podaży nowoczesnych powierzchni magazynowych 302 tys. m², zgodnie z poniższą tabelą.

	Zasoby - (m ²)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na mieszkańca aglomeracji	Wzrost zasobów 2021 (m ²)	Dynamika (%) r/r	Wzrost zasobów 2h21 (m ²)	Wzrost zasobów 2h20 (m ²)	Wzrost zasobów 4q21 (m ²)	Wzrost zasobów 4q20 (m ²)	Wzrost zasobów 2022 (P) (m ²)
Toruń-Bydgoszcz	408 496	1,86	0,47	21 111	-63	223	2 616	0	25 900	302 479

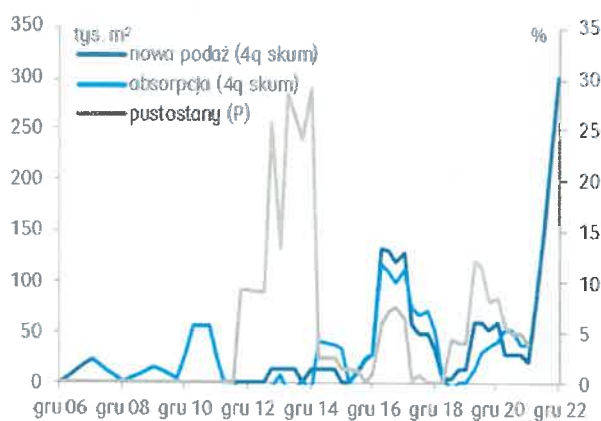
Źródło: Colliers International Polska

Na badanym rynku występuje stabilny popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową, zgodnie z poniższą tabelą.

	Absorpcja 4q skum (m ²)	Udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja - 2h21 (m ²)	udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2017-20) (m ²)	Udział (%)	Absorpcja - 4q21 (m ²)	dynamika r/r (%)
Toruń-Bydgoszcz	36 362	1,3	0,2	4 929	0,3	74,4	51 421	2,7	4 929	-1,6

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Obecnie na badanym rynku panuje względna równowaga pomiędzy podażą i popytem, która może być w najbliższych latach zaburzona poprzez znaczący prognozowany wzrost podaży nowoczesnej powierzchni magazynowej do końca obecnego roku.



Źródła: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Oferty sprzedaży nieruchomości podobnej do nieruchomości szacowanej na obszarze powiatu toruńskiego obejmują obiektu położone w pobliżu autostrady A1. Zestawienie ofert, do których dotarł autor niniejszego operatu poniżej.

lp	lokalizacja	wielkość powierzchni budynku (m2)	kwota oferowana (zł)	cena za 1 m2 budynku (zł)
1	Lubicz, Gronowo	2 040	2 800 000	1 373
2	Zławieś Wielka	540	1 150 000	2 130
3	Lubicz Dolny	2 200	3 600 000	1 636
4	Lubicz Dolny	850	1 900 000	2 235
5	Lubicz Dolny	4 000	6 490 000	1 623

Szacowana nieruchomość z uwagi na dużą powierzchnię budynków należy do segmentu nieruchomości o małej płynności. Okres ekspozycji sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej wynosi powyżej pół roku.

8.3. 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 1 000 do 8 000 m2. W wyniku analizy uzyskano zbiór stawek najmu powierzchni magazynowo - produkcyjnej, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej.

Lp.	Położenie	Powierzchnia najmu (m2)	Stawka najmu (PLN/m2/m-c)
1	Lysomice	5000	10,0
2	Łysomice	7500	10,0
3	Łysomice, Ostaszewo	3200	10,0
4	Łysomice, Ostaszewo	6400	10,0
5	Toruń, Grębocin	5300	12,1
6	Toruń, Grębocin	1350	13,3
7	Toruń, Grębocin	2700	12,6
8	Toruń, Grębocin	3350	12,0
9	Toruń	1485	15,0
10	Toruń ul. Przelot	2727	16,0
11	Toruń, Chrobrego	1350	19,0
12	Toruń	1700	18,0
13	Toruń	4000	14,0
14	Toruń, Chrobrego	2500	18,0
średnia:			13,6

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-przemysłowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis cechy
1	rodzaj budynku	35%	lepsza	produkcyjny
			gorsza	magazynowy
2	położenie obiektu	25%	lepsza	mniejsza odległość od autostrady A1
			gorsza	mniejsza odległość od autostrady A1
3	wielkość powierzchni najmu	25%	lepsza	poniżej 3 000 m ²
			gorsza	powyżej 3 000 m ²
4	powierzchnie pomocnicze budynku	15%	lepsza	budynek obejmuje powierzchnie biurowo-socjalne
			gorsza	brak powierzchni biurowo-socjalnej

8.4. Analiza stawek najmu powierzchni chłodniczych

Analizie został poddany rynek nieruchomości w celu ustalenia wysokości stawek ofertowych czynszu uzyskiwanego z tytułu wynajmu powierzchni chłodniczych położonych w pobliżu szacowanej nieruchomości. W sytuacji braku powyższych informacji obszar analizy został poszerzony na teren całej Polski. W wyniku analizy uzyskano zbiór stawek najmu powierzchni chłodniczych, których zestawienie zostało zamieszczone poniżej.

lp.	lokalizacja	wielkość powierzchni najmu (m ²)	stawka najmu za m ² (zł)
1	woj. mazowieckie, powiat piaseczyński, m. Stefanowo	500	18
2	woj. pomorskie, powiat gdański, m. Kowale	1277	16
3	woj. mazowieckie, Ostrołęka	111	27
4	woj. mazowieckie, Siedlce	450	29
5	woj. mazowieckie, powiat warszawski zachodni	1000	18
6	woj. łódzkie, Łódź - Widzew	240	16
średnia:		596	20,67

Z uwagi na brak dostatecznej informacji o poszczególnych obiektach wymienionych powyżej nie było możliwe określenie cech, ich wag oraz skal ocen wpływających na cenę stawki najmu powierzchni chłodniczej.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Założenia do wyceny

Przyjęto następujące założenia do określenia wartości nieruchomości:

1. wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej (wartość rynkowa),
2. stawkę czynszu najmu powierzchni magazynowo – produkcyjnej, odrębnie od powierzchni powierzchni chłodniczych, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej na podstawie aktualnych stawek czynszu zanotowanymi dla nieruchomości podobnych odrębnie dla poszczególnych budynków,
3. stawkę czynszu najmu powierzchni chłodniczej oszacowano na podstawie aktualnych stawek czynszu zanotowanymi dla powierzchni podobnych jako średnia arytmetyczna stawek z analizy rynku (20,67 zł/m²), skorygowano o -5% (19,63 zł/m²) z uwagi na większą powierzchnię szacowanych powierzchni najmu w porównaniu do obiektów przyjętych do porównań,
4. stawka czynszu dla tego rodzaju powierzchni będzie stabilna,
5. poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów przyjęto na poziomie 5% potencjalnego dochodu brutto na podstawie informacji uzyskanych z branżowych opracowań eksperckich,
6. wielkość wydatków operacyjnych obejmuje tylko podatek od nieruchomości ponieważ zgodnie z praktyką rynkową dla obiektów podobnych do szacowanego opłaty eksploatacyjne ponoszą najemcy,
7. stopa kapitalizacji została oszacowana na poziomie 8,25 %,
8. 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 powierzchni najmu – 5 000 m², obiekt magazynowy z dodatkową powierzchnią socjalno-biurową, położenie Łysomice, stawka najmu: 10 zł/m²/m-c.

Maksymalna stawka najmu:

wielkość powierzchni najmu – 1 350 m², obiekt produkcyjno-magazynowy z dodatkową powierzchnią socjalno-biurową, położenie - Toruń, Chrobrego, stawka najmu: 19 zł/m²/m-c.

Na podstawie zestawienia stawek najmu przedstawionych w analizie rynku określono:

- | | |
|--|---|
| - średnią stawkę najmu 1 m ² powierzchni obiektu: | $C_{\text{sr}} = 13,6 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$ |
| - stawkę minimalną: | $C_{\text{min}} = 10 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$ |
| - stawkę maksymalną: | $C_{\text{max}} = 19,0 \text{ zł/m}^2/\text{m-c}$ |

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = 0,737 \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = 1,400$$

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

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

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

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 ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	35	0,258	0,490	0,490
2	położenie obiektu	25	0,184	0,350	0,184
3	wielkość powierzchni najmu	25	0,184	0,350	0,184
4	powierzchnie pomocnicze budynku	15	0,111	0,210	0,210
Suma		100	0,737	1,400	1,068
Wartość rynkowa 1 m² stawki najmu (zł/m²):					14,50

Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 2 - budynek przechowalni 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	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
3	wielkość powierzchni najmu	gorsza	lepsza	lepsza
4	powierzchnie pomocnicze budynku	gorsza	lepsza	lepsza

*cecha „gorsza” z uwagi na powierzchnie pomocnicze po wyłączeniu powierzchni chłodni

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 ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	35	0,258	0,490	0,258
2	położenie obiektu	25	0,184	0,350	0,184
3	wielkość powierzchni najmu	25	0,184	0,350	0,350
4	powierzchnie pomocnicze budynku	15	0,111	0,210	0,210
Suma		100	0,737	1,400	1,002
Wartość rynkowa 1 m² stawki najmu (zł/m²):					13,60

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

$$S_n = 13,6 \text{ zł/m}^2 * 0,9 = 12,24 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 3 - wiaty magazynowej

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	pośrednia*
2	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
3	wielkość powierzchni najmu	gorsza	lepsza	lepsza
4	powierzchnie pomocnicze budynku	gorsza	lepsza	gorsza

*cecha „pośrednia” z uwagi na dodaną instalację chłodniczą w budynku

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 ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	35	0,258	0,490	0,374
2	położenie obiektu	25	0,184	0,350	0,184
3	wielkość powierzchni najmu	25	0,184	0,350	0,350
4	powierzchnie pomocnicze budynku	15	0,111	0,210	0,111
Suma		100	0,737	1,400	1,019
Wartość rynkowa 1 m² stawki najmu (zł/m²):					13,83

Oszacowanie wartości stawki najmu dla budynku nr 4 - 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	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
3	wielkość powierzchni najmu	gorsza	lepsza	lepsza
4	powierzchnie pomocnicze budynku	gorsza	lepsza	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 ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	35	0,258	0,490	0,258
2	położenie obiektu	25	0,184	0,350	0,184
3	wielkość powierzchnia najmu	25	0,184	0,350	0,350
4	powierzchnie pomocnicze budynku	15	0,111	0,210	0,111
Suma		100	0,737	1,400	0,903
Wartość rynkowa 1 m² stawki najmu (zł/m²):					12,25

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	lepsza	lepsza
2	położenie obiektu	gorsza	lepsza	gorsza
3	wielkość powierzchnia najmu	gorsza	lepsza	gorsza
4	powierzchnie pomocnicze budynku	gorsza	lepsza	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 ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących dla nieruchomości szacowanej
1	rodzaj budynku	35	0,258	0,490	0,490
2	położenie obiektu	25	0,184	0,350	0,184
3	wielkość powierzchni najmu	25	0,184	0,350	0,184
4	powierzchnie pomocnicze budynku	15	0,111	0,210	0,210
Suma		100	0,737	1,400	1,068
Wartość rynkowa 1 m² stawki najmu (zł/m²):					14,50

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%

Lp.	Wielkość szacowana	Wynik szacowania
1	Potencjalny dochód brutto - rocznie (zł)	2 415 696
2	Poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów (zł) (pkt 1 * 5%)	120 785
3	Efektywny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 1 - 2)	2 294 911
4	Wydatki operacyjne - rocznie (zł), w tym:	322 995
5	podatki od nieruchomości (zł)	322 995
6	Dochód operacyjny netto (pkt 3 - 4) (zł)	1 971 916
7	Stopa kapitalizacji (%)	8,25
8	Wartość nieruchomości (pkt 6 / 7) (zł)	23 902 012

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 (m ²)	Udział powierzchni zabudowy w całości (%)	Wartość nieruchomości (zł)
1	TO1T/00102239/9	228/2, 229/2	1 430	10,68%	2 552 261
2	TO1T/00097137/5	230/4	5 948	44,41%	10 615 977
3	TO1T/00098787/3	230/5	735	5,49%	1 311 826
4	TO1T/00031852/3	231/7	5 279	39,42%	9 421 947
suma:			13 392	100,00%	23 902 012

9.5. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej działkę nr 232

W poniższej tabeli wyliczono wartość potencjalnego dochodu brutto.

lp	nr działki	nazwa budynku wg pozwolenia na użytkowanie	stawka czynszu (zł/m ² /m-c)	powierzchnia użytkowa (m ²)	wartość potencjalnego dochodu brutto rocznie (zł)
1	232	przechowalni warzyw i sortownia cebuli z częścią socjalną i techniczną - z wyłączeniem powierzchni chłodni	14,50	3 727	648 550
		przechowalni warzyw i sortownia cebuli z częścią socjalną i techniczną - tylko powierzchnia chłodni	19,63	3 402	801 375
suma:				7 129	1 449 925

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

Lp.	Wielkość szacowana	Wynik szacowania
1	Potencjalny dochód brutto - rocznie (zł)	1 449 925
2	Poziom pustostanów i nieściągalnych czynszów (zł) (pkt 1 * 5%)	72 496
3	Efektywny dochód brutto - rocznie (zł) (pkt 1 - 2)	1 377 429
4	Wydatki operacyjne - rocznie (zł), w tym:	174 219
5	podatki od nieruchomości (zł)	174 219
6	Dochód operacyjny netto (pkt 3 - 4) (zł)	1 203 211
7	Stopa kapitalizacji (%)	8,25
8	Wartość nieruchomości (pkt 6 / 7) (zł)	14 584 370

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:

23 902 000 zł

2) Dla działki ewidencyjnej nr 232:

14 584 000 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	2 552 260	1 914 195
2	TO1T/00097137/5	230/4	10 615 972	7 961 979
3	TO1T/00098787/3	230/5	1 311 826	983 869
4	TO1T/00031852/3	231/7	9 421 943	7 066 457
suma:			23 902 000	17 926 500

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

$$W_{ws} = 14\,584\,000 \text{ zł} * 0,75 = 10\,938\,000 \text{ zł}$$

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. Ustalone w operacie wartości są wartościami netto i nie uwzględniają podatków i opłat ponoszonych przez nabywcę nieruchomości, w tym podatku VAT,
7. 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,
8. 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,
9. 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. 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: 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]	
231/7 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.

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.5248	ha
Słownie:	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

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

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

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

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

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

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: toruński
Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka
Obszar 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]	
228/2 041509_2.0017.228/2		0.3001	Ba	0.3001	TO1T/00102239/9
229/2 041509_2.0017.229/2		0.3304	Br-RIVb Br-RV	0.2513 0.0791	TO1T/00102239/9

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 71.

230/4 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
Działka	041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.230/5	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 2267
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
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
Działka	041509_2.0017.229/2, 041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.231/7, 041509_2.0017.231/15	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 8360
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
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		

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
Działka	041509_2.0017.232	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 6984
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Identyfikator	041509_2.0017.93_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	041509_2.0017.232	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 465
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
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: 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
Działka	041509_2.0017.230/4, 041509_2.0017.230/5	Kondygnacje podziemne: 0
Adres	-	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 2267
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
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)

PINB. 7146 – 120/11

Toruń, dn. 09.12.2011 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 firmy Witmar Sp. z o. o z dnia 15.10.2011 r.(data wpływu do tuł. 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 m², pow. użytkowa 8825,05 m², kubatura 71508,00 m³/ 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.

Oględziny 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

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 należyтым 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 – 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 m², pow. użytkowa 930,00 m²,
kubatura 7600,00 m³ / 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.

Oplata skarbową:

Oplata 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
Podpis: [Signature]

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

[Signature]

Toruń, dn. 15.11.2012 r.

PINB.4321.114.2012

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 m², pow. użytkowa 1582,00 m², kubatura 15820,00 m³/ 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

stwierdzam, że decyzja z dnia 15.11.2012. nr PINB.4321.114

stała się prawomocna w dniu 23.11.2012. 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 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.

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

Otrzymują:

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

2. a/a AG/MH *de*

Do wiadomości:

3. Gmina Zławieś Wielka

4. Starosta Toruński (PODGiK)

5. Starosta Toruński, Wydział Architektury i Budownictwa

PINB.4321.81.2013.AG

Toruń, dn. 20 sierpnia 2013 r.

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.)

udzielam:

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

pozwolenia na użytkowanie

rozbudowy zakładu rolno – spożywczego wraz z infrastrukturą, przechowalnia warzyw i sortownia cebuli z częścią socjalną i techniczną /pow. zabudowy 7434,00 m², pow. użytkowa 7129,70 m², kubatura 80372,00 m³/, 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 należytych 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 porażenia, 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 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).



Emp. Powiatowego Inspektora
NADZORU BUDOWLANEGO
w Toruniu
Witold Pruchara
Począ 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

KLAUZJULA PRAWOMOCNOŚCI
POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO W TORUNIU

stwierdza, że decyzja z dnia 20.08.2013 r. P.N.D. 4321.81.2013.AG

stała się prawomocna w dniu 04.09.2013 r. Kłauzyna Jedy



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 IRM0000403

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: 18/12/2021 - 17/12/2022

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 190.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółdzielni dla Ubezpieczeń

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