

ANEKS NR 1 DO OPERATU SZACUNKOWEGO

dot. określenia wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości gruntowych niezabudowanych
obejmujących działki ewid. nr 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9
oraz nieruchomości gruntowej zabudowanej
obejmującej działkę ewid. nr 36/10
położonych w Poznaniu przy ul. Minikowo
powiat M. Poznań, województwo wielkopolskie

Autor:

Aneta Dembska rzeczoznawca majątkowy, świadectwo nadania uprawnień zawodowych nr 5667 w zakresie szacowania nieruchomości wydane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

Poznań, dn. 17.05.2021r.



Klauzula: Integralną częścią niniejszego aneksu nr 1 jest operat szacunkowy z dnia 25.02.2021r.

Aneks sporządza się w związku z uwagami Sądu w sprawie braków w złożonym do akt opisie i oszacowaniu nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości, polegających na nieuwzględnieniu wszystkich wymogów określonych przepisem art. 319 ust. 2-4 prawa upadłościowego w zw. z art. 320 ust. 3 p.u., w szczególności poprzez:

- 1) uzupełnienie opisu nieruchomości i określenie praw oraz obciążeń z nimi związanych,
- 2) w przypadku składników obciążonych prawami, o których mowa w art. 319 ust. 4 p.u. – uzupełnienie ich oszacowania i oddzielne wskazanie, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartości oraz wartości składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości masy upadłości

W operacie szacunkowym z dnia 25.02.2021r. rzeczoznawca majątkowy odniósł się do zapisów powyższych art. wskazanych przez Sąd, które przedstawiono poniżej:

Uzupełnia się zapis:

W powołaniu na: *Akt notarialny – umowa o częściowy podział majątku wspólnego małżonków – sporządzony przez notariusza Olafa Peretiatkowicza Kancelarii Notarialnej w Poznaniu w dniu 12.05.2014 r., (wpis współwłasności w Księdze Wieczystej nr PO2P/00211266/5) dla każdej z wycenianych nieruchomości, która posiada pośredni dostęp do drogi publicznej (tj. działki ewid. nr 36/5, 36/6, 36/7 i 36/8) w oszacowanej wartości rynkowej zawarta jest również wartość udziału w drodze wewnętrznej nr 36/11 (1/8 cz.) – wartość łączna. Każda nieruchomość winna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Wobec czego, wartości udziałów w drodze wewnętrznej nie zostały odrębnie oszacowane.*

Zgodnie z zapisami art. 319 ust. 2-4 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020r., poz. 2320):

Art. 319.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Wyjaśnienie:

Na wyraźne zlecenie, rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 25.02.2021r. oszacował wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych, obejmujących działki ewid. ozn. nr 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9 oraz nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, obejmującej działkę ewid. ozn. nr 36/10, położonych w Poznaniu przy ul. Minikowo 2A. Wobec czego, zlecenie nie obejmowało wyceny przedsiębiorstwa.

Zgodnie z zapisami w dziale III Ksiąg Wieczystych przedmiotowych nieruchomości, ustanowiono prawo nieodpłatnego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr 36/11 (Księga Wieczysta nr PO2P/00211266/5) na rzecz spółki pod firmą AQUANET S.A. oraz ustanowiono służebność gruntową na rzecz nieruchomości władnącej ozn. nr 63/2 (Księga Wieczysta nr PO2P/00158916/7) – obecnie właścicielem jest Spółka ENEA S.A. Zbadano, że nieruchomość władnąca nie jest położona w najbliższym sąsiedztwie wycenianych nieruchomości.

Wobec powyższego, prawo użytkowania nieruchomości oraz służebność ujawniona w Księgach Wieczystych przedmiotowych nieruchomości nie wpływają na ich wartości rynkowe, zatem nie zostają uwzględnione w wycenie.

Powyższe zapisy zamieszczono na stronie 3 niniejszego aneksu do operatu szacunkowego.

1. na rzecz spółki pod firmą AQUANET S.A. z siedzibą w Poznaniu lub jej następców prawnych – **prawo nieodpłatnego użytkowania** nieruchomości stanowiącej działkę numer 36/11 objętej księgą wieczystą KW NR PO2P/00211266/5 opisanej bliżej w §1. niniejszego aktu, w zakresie: -----
 - a. lokalizacji projektowanego wodociągu i kanału sanitarnego,-----
 - b. przesyłu wody i odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych,-----
 - c. dostępu do działki numer 36/11 w celu dokonywania przeglądu, remontów i wymiany przebiegającego przez działkę numer 36/11 uzbrojenia, w tym również prawa wjazdu na wyżej wskazaną działkę ciężkim sprzętem, celem wykonywania czynności eksploatacyjnej,-----
2. na rzecz każdego z właścicieli (obecnie jest to spółka pod firmą ENEA S.A. z siedzibą w Poznaniu) nieruchomości położonej w Poznaniu, gmina Poznań, obręb Starołęka, ulica Minikowo, powiat Poznań, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer 63/2, tereny przemysłowe, o obszarze 42 m² (czterdzieści dwa metry kwadratowe), która to objęta jest księgą wieczystą KW NR PO2P/00158916/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIV Ksiąg Wieczystych, **nieodpłatnie** i na czas eksploatacji kablowych linii elektroenergetycznych **prawo służebności gruntowej**, polegającej na prawie do korzystania z działki numer 36/11 objętej księgą wieczystą KW NR PO2P/00211266/5 opisanej powyżej w §1. niniejszego aktu, polegające na pobudowaniu kablowych linii elektroenergetycznych, a także umożliwieniu swobodnego prawa wjazdu i przechodu w celu ich rozbudowy, wykonania remontów, napraw awaryjnych i konserwatorskich kablowych linii elektroenergetycznych na działce wyżej opisanej, -----

Źródło: Akt notarialny – oświadczenie o ustanowieniu prawa użytkowania oraz służebności gruntowej – sporządzony przez notariusza Olafa Peretiatkowicza Kancelarii Notarialnej w Poznaniu w dniu 16.02.2007r., nr Rep A 1577/2007.

Ponadto, w dziale IV Ksiąg Wieczystych przedmiotowych nieruchomości widnieją wpisy hipotek. W Polskim prawie cywilnym nie ma przepisów zakazujących zbywania nieruchomości obciążonych hipoteką. Wobec powyższego, hipoteka nie wpływa na wartość rynkową nieruchomości, a jedynie na jej cenę.

Zgodnie z zapisami art. 320 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020r., poz. 2320):

Art. 320.

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

Art. 317.

3. Z chwilą zawiadomienia sądu, sądu polubownego lub organu prowadzącego postępowanie administracyjne o nabyciu przedsiębiorstwa upadłego, nabywca przedsiębiorstwa wstępuje z mocy prawa w miejsce upadłego lub syndyka do postępowań cywilnych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych oraz przed sądami polubownymi, dotyczących przedsiębiorstwa lub jego składników, bez zezwolenia strony przeciwnej.

Treść Art. 319 przytoczono powyżej.

Wyjaśnienie:

Rzeczoznawca majątkowy zgodnie ze zleceniem Zlecającego wycenę, oszacował wartość rynkową prawa własności nieruchomości, a zatem przedmiotem wyceny nie była wycena przedsiębiorstwa.



Zastrzeżenia i klauzule

- Aneks do operatu sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Aneks do operatu może być wykorzystywany wyłącznie w celu w jakim został sporządzony.
- Stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie aneksu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
- Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy (wraz z aneksem) może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu wraz z aneksem w innym celu, aniżeli został on sporządzony.