

WYCENA ROSZCZENIA

Wycena należącego do Pana Sylwestra Broniarka roszczenia o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości sporządzona na potrzeby postępowania upadłościowego upadłości konsumenckiej Pana Sylwestra Broniarka wg stanu na 18.12.2025 r.

Autorzy opracowania:

Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy.

Warszawa, 18.12.2025 r.

WYCIĄG Z OPRACOWANIA

Wierzyciel: Sylwester Broniarek	
Przedmiot wyceny	Roszczenie o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Lnisno, gmina Godzianów oraz prawa własności nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza na rzecz Sylwestra Broniarka i Kazimiery Broniarek na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej w terminie 21 dni od dnia spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami. Zgodnie z art. 124 prawa upadłościowego wyceną objęto całe roszczenie.
Cel wyceny	Wycena roszczenia na potrzeby sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłości konsumenckiej Pana Sylwestra Broniarka.
Wartość	Rekomendowana wartość rynkowa roszczenia wg stanu na dzień 18.12.2025 r. wynosi: <u>186 040,00 zł</u> <i>Słownie: sto osiemdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści złotych zero groszy.</i>
Strony umowy	Zamawiający: Pan Przemysław Furmanek, syndyk masy upadłości Pana Sylwestra Broniarka; Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Data sporządzenia opinii	18.12.2025 r.

SPIS TREŚCI

1 INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.1. Przedmiot i cel opracowania	3
1.2. Podstawa formalna opracowania.....	3
1.3. Zakres opracowania.....	3
1.4. Dane źródłowe.....	3
1.5. Podsumowanie	3
2 UWAGI WSTĘPNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI.....	4
2.1. Informacje wstępne.....	4
2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące wierzytelności.....	5
2.2. Standard wartości.....	6
2.3. Podstawy metodyczne.....	7
3 PODSTAWOWE DANE O WYCENIANYM ROSZCZENIU	8
3.1. Charakterystyka ogólna wycenianego roszczenia	8
4 OSZACOWANIE WARTOŚCI ROSZCZENIA	9
4.1. Założenia do wyceny	9
4.2. Obliczenia	10
5 PODSUMOWANIE – REKOMENDOWANA WARTOŚĆ ROSZCZENIA.....	11
6 UWAGI DOTYCZĄCE OSZACOWANIA	11
7 ZAŁĄCZNIKI	11

1 INFORMACJE WSTĘPNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest roszczenie o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Lnisno, gmina Godzianów oraz prawa własności nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza na rzecz Sylwestra Broniarka i Kazimierzy Broniarek na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej w terminie 21 dniu od dnia spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami. Celem opracowania jest ustalenie wartości rynkowej tego roszczenia na dzień 18.12.2025 r. na potrzeby jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Zgodnie z art. 124 prawa upadłościowego przedmiotem oszacowania było prawo do całego roszczenia.

1.2. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie Pana Przemysława Furmanka – syndyka masy upadłości Pana Sylwestra Broniarka.

1.3. Zakres opracowania

W opracowaniu zamieszczono podstawowe informacje dotyczące roszczenia, zaprezentowano podstawowe kwestie związane z wyceną wierzytelności, wzory obliczeniowe oraz standard wartości. W zasadniczej części opracowania przedstawiono ogólne założenie do obliczeń oraz przedstawiono wyniki oszacowania.

1.4. Dane źródłowe

Podstawowym źródłem danych do sporządzenia niniejszego opracowania była otrzymana od Zleceniodawcy dokumentacja. Na potrzeby niniejszej wyceny roszczenia został również sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Tomasza Skrzecz, nr upr. 6649 operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Lnisno, gmina Godzianów oraz nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza. Na potrzeby opracowania korzystano również z informacji ogólnodostępnych rejestrów publicznych np. Elektroniczne Księgi Wieczyste <https://ekw.ms.gov.pl/>.

1.5. Podsumowanie

W ramach niniejszego opracowania wyceną objęto należące do Pana Sylwestra Broniarka roszczenie o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości. Wartość roszczenia została oszacowana na kwotę **186 040,00 zł**.

2 UWAGI WSTĘPNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI

2.1. Informacje wstępne

W literaturze problematyka wycen wierzytelności rozpatrywana jest w dwóch aspektach: wycena na potrzeby sprawozdawczości finansowej oraz wycena na potrzeby sprzedaży.

Wycenę wierzytelności na potrzeby sprawozdań finansowych jednostek gospodarczych regulują przepisy ustawy o rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości Finansowej (MSR/MSSF). Przepisy te zawierają między innymi zasady tworzenia odpisów aktualizujących wartość księgową aktywów finansowych (w tym udzielonych kredytów), zasady ustalania wartości godziwej. Można przyjąć założenie, że stosując zasady szacowania wartości (rozumianej jako cena zbycia) należności regularnych (spłacanych, niezagrożonych) osiągniemy wartość zbliżoną do wartości księgowej. Wartość (rozumiana jako cena zbycia) pakietu, ustalana na potrzeby sprzedaży, może wynosić kilka lub nawet kilkanaście procent wartości nominalnej. Istnieje bowiem prawdopodobieństwo, że już samo wezwanie do zapłaty przekazane dłużnikowi w imieniu własnym przez firmę windykacyjną powoduje spłatę zadłużenia przez kilka procent dłużników, w szczególności z grupy klientów nieprowadzących działalności gospodarczej. Różnica pomiędzy wyceną księgową, a wyceną wartości wynika z różnic w podejściu. W ujęciu księgowym wycena dokonywana jest zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, natomiast wartość (rozumiana jako cena zbycia) opiera się na poszukiwaniu wartości akceptowalnej na rynku. Źródłem regulacji prawnych związanych z wyceną księgową jest konieczność zapewnienia rzetelnej prezentacji sytuacji ekonomicznej jednostki gospodarczej oraz przeciwdziałanie tendencjom kierownictwa do zbyt optymistycznych prezentacji wyników i bieżącej sytuacji finansowej. Powyższe cele są szczególnie istotne dla instytucji finansowych zarządzających środkami tysięcy klientów.

O ile zasady wyceny księgowej należności są uregulowane, o tyle pomimo dynamicznie rozwijającego się rynku wierzytelności, zarówno teoria jak i praktyka nie wypracowały powszechnie stosowanych metod wyceny wartości wierzytelności rozumianej jako cena zbycia w aktualnych warunkach.

Techniki i metody wyceny wierzytelności zależą oczywiście od rodzaju wierzytelności, dłużnika, sytuacji na rynku, itp. W przypadku portfela wierzytelności, to jest dużej liczby wierzytelności wycena opiera się na statystycznych analizach prawdopodobieństwa niewypłacalności dłużników o określonych cechach własnych. Takiej analizie poddawane są szczególnie wierzytelności wobec osób fizycznych (z tytułu kredytów i pożyczek lub niezapłaconych rachunków) lub osób prowadzących indywidualną działalność gospodarczą.

Oszacowanie wartości pojedynczej wierzytelności wymaga szczegółowej analizy kondycji ekonomiczno-finansowej dłużnika. Analiza taka w pierwszej kolejności obejmuje możliwość zaspokojenia wierzytelności z majątku dłużnika. W sytuacji, kiedy jego majątek nie wystarcza na pokrycie spłaty zobowiązań, wycena jest skoncentrowana na analizie możliwości pokrycia spłacanych wierzytelności (w całości lub w ratach) wpływami z działalności operacyjnej, w zakładanym horyzoncie czasowym. W wycenie uwzględnia się zmienność w czasie wartości pieniądza, czyli dyskontuje się na dzień oszacowania wierzytelności przepływy pieniężne wynikające z poniesienia wydatku na nabycie wierzytelności, kosztów dochodzenia oraz z wpływów w wyniku windykacji. Zmienność w czasie wartości pieniądza uwzględnia się poprzez dyskontowanie przepływów pieniężnych związanych z szacowaniem wartości. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do obliczania np. wartości jaką będzie miała za kilka lat lokata złożona dziś w banku na określony procent. Do dyskonta stosuje się stopę procentową dostosowaną do oczekiwań

hipotetycznego inwestora. W przypadku obrotu wierzytelnościami inwestorzy przyjmują do ustalenia opłacalnej dla nich ceny nabycia stopy zwrotu rzędu od kilkunastu do nawet kilkudziesięciu procent. Oczywiście, im większa jest wiarygodność dłużnika tym niższa jest oczekiwana stopa zwrotu przyjmowana do wyceny wierzytelności.

2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące wierzytelności

Ogólne zasady obrotu wierzytelnościami wynikają z przepisów kodeksu cywilnego. Zagadnienia dotyczące zmiany wierzyciela, dłużnika oraz ochrony wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika uregulowane zostały w art. 509-534 k.c. Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania (art. 509 k.c.). Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Rating, inaczej ocena ryzyka, jest wskaźnikiem pozwalającym ocenić wiarygodność kredytową ocenianego podmiotu gospodarczego lub ryzyko związane z różnymi instrumentami finansowymi.

Przedawnienie roszczeń regulują przede wszystkim przepisy art. 117-125 k.c. (Tytuł VI Przedawnienie roszczeń). Zgodnie z obowiązującym od 9 lipca 2018 r. brzmieniem ww. przepisów:

- 1) jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (czyli również w zakresie udzielanych pożyczek i kredytów oraz odsetek) – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata (art. 118 k.c.),
- 2) jeżeli zgodnie z Kodeksem cywilnym, w brzmieniu nadanym nowelizacją, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem 9 lipca 2018 r. (tj. wejścia w życie ustawy nowelizującej) – np. w przypadku skrócenia terminu przedawnienia roszczeń z 10 do 6 lat, termin 6-letni liczony jest od 9 lipca 2018 r.
- 3) nowych zasad dotyczących przedawnienia (w tym krótszego 6-letniego terminu) nie stosuje się do roszczeń, których bieg terminu przedawnienia rozpoczął się przed 9 lipca 2018 r. i zgodnie z dotychczasowymi przepisami roszczenie przedawniłoby się wcześniej niż przy zastosowaniu przepisów w brzmieniu nadanym nowelizacją. Należy zatem przeanalizować czy przedawnienie nastąpi wcześniej na podstawie nowych przepisów (6-letni termin przedawnienia liczony od 9 lipca 2018 r. przypadający na koniec roku kalendarzowego tj. 31 grudnia 2024 r.) czy też na podstawie dotychczasowych (stosując 10 letni termin przedawnienia liczony od daty wymagalności roszczenia). Z powyższego można wywnioskować, że w przypadku wszystkich roszczeń wymagalnych przed 31.12.2014 r. zastosowanie znajdą dotychczasowe przepisy, bowiem 10-letni termin przedawnienia upłynie przed 31.12.2024 r., a zatem wcześniej niż przy zastosowaniu nowych przepisów,
- 4) do przysługujących konsumentowi roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych, których terminy przedawnienia są określone w art. 118 i art. 125 § 1 Kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w brzmieniu dotychczasowym,
- 5) roszczenia przedawnione przysługujące przeciwko konsumentowi, co do których do dnia wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji nie podniesiono zarzutu przedawnienia, podlegają z tym dniem skutkom przedawnienia określonym w kodeksie cywilnym w znowelizowanym brzmieniu – zatem sąd z urzędu będzie badał przedawnienie takich roszczeń.

W kontekście przedawnienia roszczeń warto przytoczyć regulacje KSH dotyczącą odpowiedzialności zarządu za zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w szczególności art. 299 § 1 zgodnie z którym: „Jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.” Niezależnie od kwestii przesłanek uwalniających członka zarządu od odpowiedzialności (art. 299 § 2 KSH). Przedawnienie roszczeń w trybie odszkodowawczym następuje w okresie trzech lat. Kodeks cywilny w art. 442¹ § 1. Stanowi iż „Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się/mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. (...)” .

Odsetki „karne”- zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu cywilnego wyróżniamy odsetki kapitałowe, (art. 359 k.c.) oraz odsetki za zwłokę (np. 481 k.c.). Wyróżniamy odsetki, których źródłem jest sama ustawa tj. ustawowe oraz takie, które mają swoje źródło w umowie tj. umowne. Zarówno odsetki ustawowe jak i umowne mogą występować jako odsetki kapitałowe, albo jako odsetki za opóźnienie.

Odsetki kapitałowe mogą być należne, jako:

- odsetki ustawowe (kapitałowe), które w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych, jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona;

- odsetki umowne (kapitałowe) w wysokości określonej w umowie (nie wyższe jednak, niż odsetki maksymalne), jeśli wysokość odsetek wynika z czynności prawnej,

Odsetki maksymalne (kapitałowe), które w stosunku rocznym odpowiadają dwukrotności wysokości odsetek ustawowych, które z kolei w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych.

Odsetki za opóźnienie mogą być należne jako:

- odsetki ustawowe za opóźnienie, które w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona,

- odsetki umowne za opóźnienie, według określonej stopy procentowej, (nie wyższej jednak, niż odsetki maksymalne za opóźnienie),

Odsetki maksymalne za opóźnienie, które w stosunku rocznym odpowiadają dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które z kolei w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Powyższe przepisy dotyczące odsetek obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 r. Przed tą datą obowiązywały następujące regulacje dotyczące odsetek:

art. 359 k.c. odsetki ustawowe wynosiły 8%

art. 359 kc maksymalne odsetki umowne (np: za korzystanie z cudzego kapitału przy umowie pożyczki, kredytu) wynosiły czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP czyli aktualnie nie 4 x2,5% 10%

art. 481 k.c. ustawowe odsetki za opóźnienie (jeżeli strony nie ustaliły inaczej) w wysokości odsetek ustawowych w rozumieniu art. 359 k.c. czyli 8%

art. 481 kc odsetki umowne za opóźnienie = maksymalne odsetki umowne w rozumieniu art. 359 k.c. czyli max. 10%

2.2. Standard wartości

Obowiązkowym elementem opracowania zawierającego oszacowanie wartości majątkowej jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została

oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako standard wartości na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto „**godziwą wartość rynkową**” zdefiniowaną - w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącym w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W/w „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” zawierają trzy inne standardy wartości: wartość sprawiedliwa, wartość inwestycyjna, wartość wewnętrzna.

Wartość inwestycyjna to wartość subiektywna, jaką w zależności od konkretnych wymagań, przedmiot wyceny przedstawia dla danego inwestora, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która nie zależy od osoby i jest obiektywna.

Wartość sprawiedliwa to wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział konkretny niekoniecznie zainteresowany przeprowadzeniem transakcji kupujący oraz konkretny niezainteresowany przeprowadzeniem transakcji sprzedający. Kupujący lub sprzedający muszą działać pod przymusem (nakazem).

Wartość wewnętrzna to wartość przedmiotu wyceny, która nie jest oszacowana w związku z konkretną transakcją, a opiera się na wszystkich informacjach nt. przedmiotu wyceny oraz czynnikach zewnętrznych mających wpływ na jego obecną i przyszłą sytuację ekonomiczno finansową.

Godziwa wartość rynkowa definiowana jest jako: „wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i niedziałający pod przymusem lub nakazem”. Ta kategoria wartości zbliżona jest znaczeniowo do „wartości godziwej” zdefiniowanej w art. 28 ust. 6 Ustawy o rachunkowości, jako: „kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami”. Ustawa o rachunkowości nakazuje stosować cenę godziwą do wyceny składników majątku w przypadku, gdy nie można ustalić ceny sprzedaży. Należy wspomnieć, że w/w rozporządzenia MF odwołując się do wartości godziwej określonej w ustawie o rachunkowości określa warunki uznania wartości godziwej za wiarygodną (patrz § 21. ust. 2. rozporządzenia MF). W przedmiotowej wycenie wartość rynkowa rozumiana jest jako cena zbycia pakietu wierzytelności w aktualnym stanie i w panujących warunkach transakcji.

2.3. Podstawy metodyczne

- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. 2023 poz. 120 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1550 ze zm.);
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1570 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. Zm.);
- Ustawa z dnia z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2488);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463);

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t. j. Dz. U z 2023 poz. 1465);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- Międzynarodowe Standardy Rachunkowości Finansowej;
- „Wycena przedsiębiorstwa od teorii do praktyki” M. Panfil i A. Szablewski, Poltext Sp. z o.o. 2011 Warszawa;
- Wiktor Patena „W poszukiwaniu wartości przedsiębiorstwa, wydanie Wolters Kluwer Polska Sp. o.o., Warszawa 2011;
- Praca zbiorowa, Wycena przedsiębiorstw, od teorii do praktyki, wydanie Poltekst sp. z o.o., Warszawa 2011 r.;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zawodowe Standardy Wyceny RICS - styczeń 2014 r. Polska wersja językowa publikowanego przez RICS oryginału, opracowanego w języku angielskim.

3 PODSTAWOWE DANE O WYCENIANYM ROSZCZENIU

3.1. Charakterystyka ogólna wycenianego roszczenia

Przedmiotem opracowania jest roszczenia o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Lnisno, gmina Godzianów oraz prawa własności nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza w związku z zawartą pożyczką. Umowa pożyczki została zawarta w Skierniewicach, w dniu 15 lutego 2015 r. pomiędzy panem Grzegorzem Broniarkiem jako pożyczkodawcą a Kazimierą i Sylwestrem małżonkami Broniarek jako pożyczkobiorcami. Pożyczkodawca udzielił pożyczki gotówkowej w kwocie 9 000,00 zł. Umowa została na czas określony – do dnia 31 grudnia 2030 r. Strony ustaliły, że pożyczka będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej równej 4,00% rocznie. Umowa zawierała również przepisy dotyczące zabezpieczenia zapłaty pożyczki. Pożyczkobiorcy wskazywali, że przysługuje im prawo własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ew. nr 21/1 i 62/23, obręb 0004, zabudowanej budynkiem usługowo – handlowym w zabudowie zwartej, położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza 30, gm. M. Skierniewice, województwo łódzkie, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1H/00027679/4 oraz prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ew. nr 270/1, obręb 0004, położonej w miejscowości Lnisno, gm. Godzianów, pow. skierniewicki, woj. łódzkie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1H/00036406/6. W umowie pożyczki znalazł się również zapis, iż w ramach zabezpieczenia zwrotu pożyczki ustalono przewłaszczenie 100% w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości Lnisno pod nr 70, 96-126 Godzianów, dla której Sąd Rejonowy w Skierniewicach prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1H/00036406/6 oraz przewłaszczenie 100% w prawie własności nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ul. Adama Mickiewicza 28/30 dla której Sąd Rejonowy w Skierniewicach prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1H/00027679/4.

Zapis ten koresponduje z treścią umowy przeniesienia nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 16.02.2015 r.

„§ 4. Sylwester i Kazimiera małżonkowie Broniarek, w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej im pożyczki w kwocie 9.000,00 zł (dziewięć tysięcy złotych) i należnych odsetek, niniejszym przenoszą

na rzecz Grzegorza Broniarka własność nieruchomości położonej w miejscowości Lnisno, gmina Godzianów oznaczonej jako działka nr 270/1 o powierzchni 0,6800 ha, a nabywca oświadcza, że na to przeniesienie własności wyraża zgodę, przy czym nabycia tego dokonuje do swojego majątku osobistego, będąc w związku małżeńskim.”

„§ 5. Sylwester i Kazimiera małżonkowie Broniarek, w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej im, pożyczki w kwocie 9.000,00 zł (dziewięciu tysięcy złotych) i należnych odsetek, niniejszym przenoszą rzecz Grzegorza Broniarka własność nieruchomości położonej w Skierniewicach, przy ulicy Mickiewicza składającej się z działek oznaczonych nr 21/1 i 62/23 o łącznej powierzchni 85 m², a nabywca oświadcza, że na to przeniesienie własności wyraża zgodę, przy czym nabycia go dokonuje do swojego majątku osobistego, będąc w związku małżeńskim.”

Oraz:

„§ 6. Grzegorz Broniarek zobowiązuje się do powrotnego przeniesienia własności na rzecz Sylwestra i Kazimierzy małżonków Broniarek nieruchomości po dokonaniu przez nich spłaty pożyczki wraz z oprocentowaniem. Powrotne przeniesienia własności nieruchomości nastąpi w terminie 21 dni od wykonania zobowiązania z umowy pożyczki.”

Zapisy tych dokumentów mają swoje odzwierciedlenie w treści Ksiąg Wieczystych. W dziale II-gim księgi wieczystej nr LD1H/00027679/4 jako właściciel wpisany jest pan Grzegorz Broniarek. Wcześniej byli wpisani państwo Sylwester i Kazimiera małżonkowie Broniarek na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Podstawą zmiany była cytowana umowa przeniesienia nieruchomości na zabezpieczenie datowana na 16.02.2015 r. W dziale II-gim księgi wieczystej nr LD1H/00036406/6 jako właściciel również wpisany jest pan Grzegorz Broniarek. Wcześniej byli wpisani państwo Sylwester i Kazimiera małżonkowie Broniarek na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Podstawą zmiany była cytowana umowa przeniesienia nieruchomości na zabezpieczenie datowana na 16.02.2015 r.

W dniu 26.06.2024 r. została ogłoszona upadłość pana Sylwestra Broniarka. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt WA2M/GUp-s/1036/2024, zaś z dniem 24.09.2024 r. została ogłoszona upadłość Kazimierzy Broniarek. Postępowanie prowadzone jest pod sygnaturą akt WA2M/GUp-s/1573/2024. W związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym pana Sylwestra Broniarka, którego upadłość ogłoszona została jako pierwsza, roszczenie to weszło do jego masy upadłości. W związku z art. 124 prawa upadłościowego roszczenie to weszło do masy upadłości w całości: „Art. 124. 1. Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielność majątkowa (...). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości ...”

4 OSZACOWANIE WARTOŚCI ROSZCZENIA

4.1. Założenia do wyceny

Przedmiotem oszacowania jest roszczenie o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości w związku z zawartą umową pożyczki. W związku z tym, że nawet ewentualne przedawnienie zobowiązania (tutaj pożyczki) nie pozbawia możliwości jego spłaty jako tzw. zobowiązania naturalnego, toteż kwestia ewentualnego przedawnienia pożyczki nie była przedmiotem analiz.

Zgodnie z przeprowadzonymi przez Zleceniodawcę analizami przyjęto, że nabywca roszczenia wejdzie w prawa i obowiązki obecnie uprawnionych do roszczenia czyli w tym Pana Sylwestra

Broniarka oraz Pani Kazimiery Broniarek. Oznacza to, że po spłacie kwoty pożyczki wraz z należnymi odsetkami wobec pana Grzegorza Broniarka nabywca roszczenia nabędzie prawo do wpisu w księdze wieczystej jako właściciela obu nieruchomości. Z tego punktu widzenia poziomem odniesienia dla wartości roszczenia jest wartość obu nieruchomości. Wartość ta na potrzeby niniejszej wyceny roszczenia została oszacowana w operatach szacunkowych stanowiących załączniki do opracowania. Należy zauważyć, że żeby nabyć te prawo należałoby nabyć roszczenie i spłacić pożyczkę wraz z odsetkami wobec pana Grzegorza Broniarka. Z tego punktu widzenia mając na uwadze, że roszczenie daje przepustkę do nabycia prawa do nieruchomości wartość tego roszczenia będzie stanowić kwotę wartości rynkowej obu nieruchomości pomniejszoną o kwotę pożyczki wraz z odsetkami.

4.2. Obliczenia

Do obliczeń wykorzystano następujące dane:

- Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ew. nr 270/1, obręb 0004, położonej w miejscowości Lnisko, gm. Godzianów, pow. skierniewicki, woj. łódzkie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1H/00036406/6 zgodnie z operatem sporządzonym dnia 17.12.2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Tomasz Skrzecz wynosi **103 000,00 zł**.

- Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ew. nr 21/1 i 62/23, obręb 0004, zabudowanej budynkiem usługowo – handlowym w zabudowie zwartej, położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza 30, gm. M. Skierniewice, województwo łódzkie, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LD1H/00027679/4 zgodnie z operatem sporządzonym dnia 17.12.2025 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Tomasz Skrzecz wynosi **96 000,00 zł**.

- Zgodnie z umową pożyczki kwota części kapitałowej pożyczki wynosi **9 000,00 zł**.

- Zgodnie z umową pożyczki kwota części odsetkowej pożyczki za okres obowiązywania umowy wynosi **3 960,00 zł**. (Umowa została zawarta dnia 15 lutego 2015 r. na czas określony – do dnia 31.12.2030 r. Zgodnie z treścią umowy pożyczka była oprocentowana stałą stopą procentową równą 4% rocznie. W ramach obliczenia przyjęto okres obowiązywania umowy na 11 lat tj. do końca 2025 r. Obliczenie: $9\,000,00\text{ zł} * 0,04 * 11 = 3\,960,00\text{ zł}$);

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami wartość roszczenia jest równa wartości prawa do nieruchomości pomniejszonej o kwotę pożyczki łącznie z odsetkami zgodnie ze wzorem poniżej.

$$W_R = W_N - P - O_{um}$$

Gdzie:

W_N – Wartość praw do nieruchomości;

P- Kwota zobowiązań z tytułu części kapitałowej pożyczki;

O_{um} -Kwota odsetek z tytułu pożyczki za okres obowiązywania umowy (odsetku umowne);

$$W_R = 199\,000,00\text{ zł} - 9\,000,00\text{ zł} - 3\,960,00\text{ zł} = \mathbf{186\,040,00\text{ zł}}$$

5 PODSUMOWANIE – REKOMENDOWANA WARTOŚĆ ROSZCZENIA

Rekomendowana godziwa wartość rynkowa roszczenia o powrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień 18.12.2025 r. wynosi

186 040,00 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt sześć tysięcy czterdzieści złotych zero groszy.

6 UWAGI DOTYCZĄCE OSZACOWANIA

Niniejsze opracowanie wykonano przy zastosowaniu najwyższej staranności i w najlepszej wierze w oparciu o dokumentację otrzymaną od Zleceniodawcy. Zleceniodawca oraz osoby trzecie powinny mieć na uwadze, że przedstawione oszacowanie może być obarczone ryzykiem, wynikającym z prawdopodobieństwa przyjętych w oszacowaniu założeń.

7 ZAŁĄCZNIKI

1. Operat szacunkowy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ew. nr 270/1, obręb 0004, położonej w miejscowości Lnisno, gm. Godzianów, pow. skierniewicki, woj. łódzkie. Autor: rzeczoznawca majątkowy Tomasz Skrzecz, łowicz 17.12.2025 r. (załącznik fizycznie odrębny).
2. Operat szacunkowy wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ew. nr 21/1 i 62/23, obręb 0004, zabudowanej budynkiem usługowo – handlowym w zabudowie zwartej, położonej w Skierniewicach przy ul. Mickiewicza 30, gm. M. Skierniewice, województwo łódzkie. Autor: rzeczoznawca majątkowy Tomasz Skrzecz, łowicz 17.12.2025 r. (załącznik fizycznie odrębny).