



WYCENY MAJĄTKOWE RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. PAWEŁ POMARAŃSKI
ul. Ks.Bp. Bandurskiego 40/2
31-515 Kraków
tel/fax: 12 294-50-87
kom.: 609-057-554, 504-084-653, 695-878-887



OPINIA

określająca wartość rynkową udziału $\frac{1}{2}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 32 położony w miejscowości Rabka - Zdrój przy ul. Nowy Świat 32, składającej się z działek ew. nr 4425/18, 4425/19 o łącznej pow. 0,1092ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Limanowej, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Mszanie Dolnej prowadzi księgę wieczystą KW nr NS2L/00020124/5.

WŁAŚCICIELE ZGODNIE Z KW:

Tomasz Wiktor Kościelniak s. Stanisława i Ewy, udział $\frac{1}{2}$ części
Gabriel Tadeusz Kościelniak s. Stanisława i Ewy, udział $\frac{1}{2}$ części

AUTOR OPINII:

mgr inż. Paweł Pomarański
biegły sędzia w zakresie szacowania nieruchomości i mienia ruchomego
tel. 609 057 554

Kraków, 21 lipca 2022r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny
ADRES	Rabka - Zdrój, ul. Nowy Świat 32
OBREB	Nr 0001, Rabka - Zdrój
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Udział 1/2 części w prawie własności
KSIĘGA WIECZYSTA	NS2L/00020124/5
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Tomasz Wiktor Kościelniak s. Stanisława i Ewy, udział 1/2 części Gabriel Tadeusz Kościelniak s. Stanisława i Ewy, udział 1/2 części

OBCIĄŻENIA: Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW przeprowadzono dnia 21 lipca 2022r., protokół załączono do opracowania). DZIAŁ III 1.Wzmianka: DZ.KW/NS2L/185/22/1 2.Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości co do udziału 1/2 części Tomasza Wiktora Kościelniak, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Piotra Piech sygn. akt Km 4527/20. egzekucja prowadzona jest na podstawie tytułu wykonawczego: akt notarialny z dnia 05.04.2019 r., sygn. akt repertorium a numer 812/19, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 13 maja 2020 r., postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności Sądu Rejonowego w Nowym Targu I Wydział Cywilny z dnia 13.05.2020 r., sygn. akt I Co 161/20, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 13.05.2020 r., na rzecz: Mirosław Witkowski 3.Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z ulankowych części nieruchomości w sprawie Km 1330/20 z wniosku wierzyciela Stożiński Krzysztof przeciwko dłużnikom: Kościelniak Tomasz i Kościelniak Gabriel, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 2020-01-23, sygn. akt I NC 71/20. 4.Do egzekucji z udziału 1/2 części Tomasza Kościelniaka przylączył się kolejny wierzyciel: Getin Noble Bank S.A. w Warszawie. Egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Sławomira Hosiąg w sprawie o sygn. akt Km 16/21, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 2020-06-24, sygn. akt VI NC-E 821991/20. 5.Do egzekucji z udziału 1/2 części Tomasza Kościelniaka przylączył się kolejny wierzyciel: Intar sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim. egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Sławomira Hosiąg w sprawie o sygn. akt Km 129/20, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 2020-03-06, sygn. akt V GNC 532/20. 6.do numeru wpisu 1 odnotowuje się, iż wierzyciel Getin Noble Bank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie egzekwuje kolejną wierzytelność na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31.08.2020r., sygn. VI NC-E 1111984/20 wydłanego przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie w Wydział Cywilny (km13/21). 7.Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości co do udziału 1/2 części Gabriela Kościelniaka, prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Nowym Targu na podstawie tytułów wykonawczych wymienionych w dokumencie zajęcia nieruchomości, nr wezwania 1218.sec.711.1154.2021. 8.Do egzekucji z udziału 1/2 części Tomasza Kościelniaka przylączył się kolejny wierzyciel: Szymon Wilk. egzekucja prowadzona jest przez Kuratora Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Piotra Piecha Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Nowej Huty Marcina Bryk (sygn. akt km 2022/21), na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym sądu okręgowego w Nowym Sączu I Wydział Cywilny z dnia 21-01-2021r. sygn. akt I Nc 108/20. 9.Do egzekucji z udziału 1/2 części Gabriela Kościelniaka przylączył się kolejny wierzyciel: Intar sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim. Egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Sławomira Hosiąg w sprawie o sygn. akt Km GKM39/21, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 06 marca 2020 r., sygn. V GNC 532/20. 10.Do egzekucji z udziału 1/2 części Gabriela Kościelniaka przylączył się kolejny wierzyciel: Mirosław Witkowski. Egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Sławomira Hosiąg w sprawie o sygn. akt Km 647/21, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 19 maja 2020 r., sygn. I NC 52/20. 11.Do numeru wpisu 3 odnotowuje się, iż wierzyciel Getin Noble Bank spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie egzekwuje kolejną wierzytelność na podstawie tytułu wykonawczego Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie WIWC z dnia 2021-03-25, sygn.akt VI NC-E 44744/21. (km 832/21). 12.Do egzekucji z udziału 1/2 części Tomasza Kościelniaka oraz z udziału 1/2 części Gabriela Kościelniaka przylączył się kolejny wierzyciel: Powiatowy Urząd Pracy w Nowym Targu. egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Katarzynę Sewerną w sprawie o sygn. akt Km 1249/21. 13.Ogłoszenie upadłości dłużnika Tomasza Kościelniaka zamieszkałego w Rabce-Zdroju, ul. Nowy Świat 32, 34-700 Rabka-Zdrój, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. DZIAŁ IV 1.Hipoteka umowna 816080,00 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 2.Hipoteka przymusowa 7613,52 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 3.Hipoteka przymusowa 5526,49 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 4.Hipoteka przymusowa 4651,80 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 5.Hipoteka przymusowa 3709,26 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie..

Nieruchomość objęta wyceną składa się z następujących składników:

- działki nr 4425/18 o pow. 0,0025ha,
- działki nr 4425/19 o pow. 0,1067ha,
- budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojące,
- pozostałe elementy zagospodarowania terenu.

STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI: Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, obiekt został szczegółowo opisany poniżej. Teren ogrodzony, główny dostęp na teren posesji od strony południowej (ul. Krótkiej). Na nieruchomości znajdują się utwardzone szlaki komunikacyjne, drzewa i krzewy, pozostała część porośnięta jest trawą i samosiejkami.

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Powierzchnia budynku przyjęta do obliczeń: **226,28m²** (zgodnie z pomiarem wykonanym podczas oględzin)

Przedmiotowy budynek to dom mieszkalny jednorodzinny wzniesiony w 1907 roku (zgodnie z informacją udzieloną podczas oględzin). Obiekt w zabudowie wolnostojącej wzniesiony w technologii mieszanej (dolna część budynku murowana, pozostała wzniesiona z bali drewnianych). Obiekt o prostej bryle przykryty dachem o drewnianej konstrukcji i blaszanym poszyciu, niewielka północna część dachu jest pokryta eternitem. Budynek po za stronę północną, z odnowioną elewacją. Wejście do budynku z dwóch stron, od południa – weranda. Dom obejmuje dwie kondygnacje mieszkalne: parter i poddasze. W budynku fizycznie wydzielono dwa niezależne lokale, z osobnymi wejściami nie połączone ze sobą.

Nie dokonywano odkrywek i badań konstrukcji. Nie przedstawiono żadnej dokumentacji technicznej budynku jak również przeglądów. Wycenę sporządzono przy założeniu pełnej zgodności wzniesienia budynku oraz przyjęcia do użytkowania z przepisami prawa.

CEL WYCENY:	Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny według stanu na dzień oględzin dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
--------------------	---

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości obj. NS2L/00020124/5:

397 476,00 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości obj. NS2L/00020124/5:

298 107,00 zł

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy sto siedem złotych

DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	21 LIPCA 2022R.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości:	6 LIPCA 2022R.
AUTOR OPINII:	mgr inż. Paweł Pomarański biegły sędzia w zakresie szacowania nieruchomości i mienia ruchomego tel. 609 057 55
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	21 LIPCA 2022R.

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO



► PODSTAWOWE DANE TECHNOLOGICZNE:

Ilość kondygnacji:	parter, poddasze
Podpiwniczenie:	tak
Powierzchnia budynku przyjęta do obliczeń :	226,28m² (zgodnie z pomiarem wykonanym podczas oględzin)

► CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:

Przedmiotowy budynek to dom mieszkalny jednorodzinny wzniesiony w 1907 roku (zgodnie z informacją udzieloną podczas oględzin). Obiekt w zabudowie wolnostojącej wzniesiony w technologii mieszanej (dolna część budynku murowana, pozostała wzniesiona z bali drewnianych). Obiekt o prostej bryle przykryty dachem o drewnianej konstrukcji i blaszanym poszyciu, niewielka północna część dachu jest pokryta eternitem. Budynek po za stroną północną, z odnowioną elewacją. Wejście do budynku z dwóch stron, od południa – weranda. Dom obejmuje dwie kondygnacje mieszkalne: parter i poddasze.

W budynku fizycznie wydzielono dwa niezależne lokale, z osobnymi wejściami nie połączone ze sobą. Mniejszy lokal położony wyłącznie na parterze, składa się z: trzech pokoi, łazienki, holu i pomieszczenia gospodarczego. Natomiast w skład drugiego dwupoziomowego, wchodzi - na parterze: pokój, hol, pomieszczenie gospodarcze, łazienka i pokój z aneksem kuchennym, na poddaszu: trzy pokoje, trzy łazienki, kuchnia, hol. Na poddasze prowadzą drewniane schody. **Ponadto na parterze znajduje się również jedno pomieszczenie- brak możliwości wejścia do niego (nie ma drzwi, okna są zaślepione), podczas pomiarów zmierzono powierzchnię pomieszczenia piwnicznego znajdującego się pod nim.**

Piwnice dostępne z zewnątrz, znajduje się tam m.in. kotłownia.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną, elektryczną, kanalizacyjną, ogrzewanie zapewnia piec na paliwo stałe.

Zestawienie pomieszczeń:

Kondygnacja	Pomieszczenia
<i>parter</i>	pokój
	pokój z aneksem kuchenny
	łazienka
	hol
	pokój
	pokój
	pokój
	hol
	łazienka
	pom. gospodarcze
	pom. gospodarcze pomieszczenie
<i>piętro</i>	pokój
	łazienka
	kuchnia
	łazienka
	pokój
	pokój
	łazienka
	hol

Rozwiązania konstrukcyjno - wykończeniowe:

Lp.	RODZAJ CECHY	OPIS
1	Rodzaj budynku ze względu na podstawową funkcję użytkową	Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej
2	Ściany przyziemia/piwnic	murowane
3	Ściany nadziemne zewnętrzne	Z drewnianych bali
4	Schody	Drewniane
5	Dach	O drewnianej konstrukcji i poszyciu blaszanym oraz z eternitu (niewielka północna część)
6	Stolarka okienna	PCV nowego typu i drewniana
7	Stolarka drzwiowa	Stolarka drzwiowa standardowa
8	Posadzki	W zależności od przeznaczenia pomieszczeń: drewniane deski, linoleum, płytki ceramiczne, panele.
9	Wykończenie ścian wewnętrznych	W zależności od przeznaczenia pomieszczeń: powłoki malarskie, płytki ceramiczne, boazeria, drewniane deski, kamień ozdobny oraz pozostawione bez wykończenia - drewniane bale.
10	Instalacje	Elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie - piec na paliwo stałe.

► ZGODNOŚĆ WZNIESIENIA BUDYNKU Z PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO:

Nie dokonywano odkrywek i badań konstrukcji. Nie przedstawiono żadnej dokumentacji technicznej budynku jak również przeglądów. Wycenę sporządzono przy założeniu pełnej zgodności wzniesienia budynku oraz przyjęcia do użytkowania z przepisami prawa.

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







