



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 sadowy w zakresie szacowania
nieruchomości i mienia ruchomego
tel. 609 057 554

Kraków, 29 września 2021r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa złożona z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny
ADRES	Rabka – Zdrój, ul. Nowy Świat 32
OBRĘB	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 8 września 2021r., protokół załączono do opracowania). **DZIAŁ III** 1. Wzmianki: DZ.KW/NS2L/4947/21/1, DZ.KW/NS2L/4515/21/1, DZ.KW/NS2L/4514/21/1, DZ.KW/NS2L/4332/21/1, DZ.KW/NS2L/3711/21/1, DZ.KW/NS2L/3587/21/1, DZ.KW/NS2L/2921/21/1 2.Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości co do udziału 1/2 części Tomasza Wiktora Kościelniaka, prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Piotra Piech sygn. akt Km 4527/20, na rzecz: Mirosława Witkowski 3.Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z utamkowanych części nieruchomości w sprawie Km 1330/20 z wniosku wierzyciela Stotiski Krzysztof, 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 przyłączył się kolejny wierzyciel: Intar sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim, egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Sławomira Hosiawę w sprawie o sygn. akt Km 129/20. 5.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. 6.Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości co do udziału 1/2 części Gabriela Kościelniaka, prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Nowym Targu, z siedzibą w Nowym Targu. 8.Do egzekucji z udziału 1/2 części Tomasza Kościelniaka przyłączył się kolejny wierzyciel: Getin Noble Bank S.A. w Warszawie, egzekucja prowadzona jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu Sławomira Hosiawę w sprawie o sygn. akt Km 16/21. **DZIAŁ IV:** 1.Hipoteka Umowna 816080,00 zł, na rzecz: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 12 w Krakowie z siedzibą w Warszawie. 2.Hipoteka przymusowa 249,38 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 3.Hipoteka przymusowa 7613,52 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 4.Hipoteka przymusowa 5526,49 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 5. Hipoteka przymusowa 4651,80 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu z siedzibą w Warszawie. 6.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 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.

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:

386.224,00 zł

Słownie: trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote

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

270.357,00 zł

Słownie: dwieście siedemdziesiąt tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem złotych

DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):

29 WRZEŚNIA 2021R.

DATA, na którą określono STAN nieruchomości:

7 WRZEŚNIA 2021R.

AUTOR OPINII:

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU

29 WRZEŚNIA 2021R.

► **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.

Poniżej przedmiotowa nieruchomość- widok z lotu ptaka:



<https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

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 zaślepiene), 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









