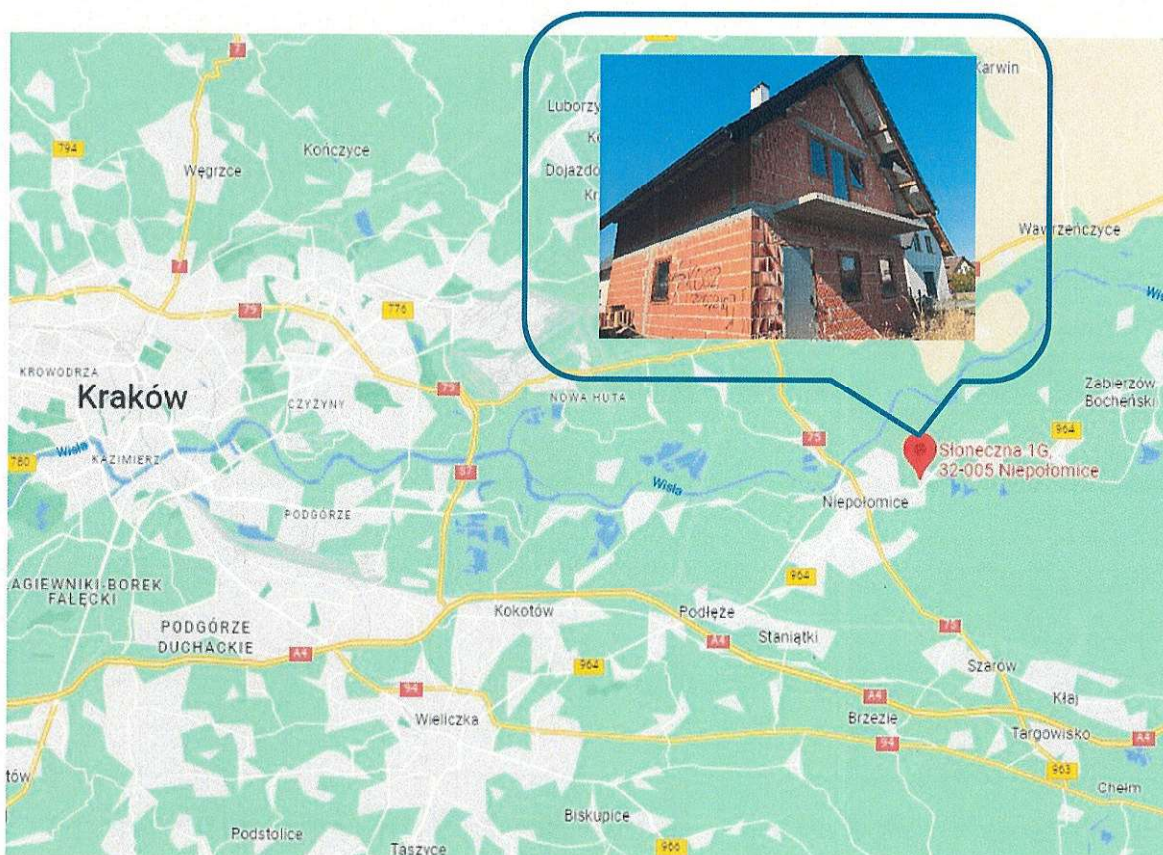


TOP

**WYCENY MAJĄTKOWE
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**

mgr inż. PAWEŁ POMARAŃSKI
ul. Ks.Bp. Bandurskiego 40/2
31-515 Kraków
tel/fax: 12 341-41-35; e-mail: topwycena@o2.pl
kom.: 609-057-554, 504-084-653, 695-878-887



OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej złożonej z działki ewidencyjnej nr 488/5 o pow. 0,0336 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w Niepołomicach gm. Niepołomice przy ul. Słonecznej 1G, obj. KW nr KR21/00036008/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach.

AUTOR:

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

Kraków, 6 czerwca 2022 r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
ADRES	Niepołomice, gm. Niepołomice
OBREB	Niepołomice
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Własność
KSIĘGA WIECZYSTA	KR21/00036008/2
OKREŚLENIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Własność – zgodnie z KW: Rafał Skocz s. Tadeusza i Teresy Izabela Skocz c. Włodzimierza i Aleksandry Na prawach wspólności łącznej współników spółki cywilnej
OBCIĄŻENIA: Wartości rynkowe praw własności nieruchomości/ udziałów określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW przeprowadzone dnia 21.02.2022r.) SZCZEGÓLOWA TREŚĆ ZNAJDUJE SIĘ W PKT. STAN PRAWNY ORAZ W ZAŁĄCZNIKACH	
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Zakresem wyceny objęto: <ul style="list-style-type: none"> • działkę ew. nr 488/5 o pow. 0,0336 ha położoną w Niepołomicach gm. Niepołomice, • posadowiony na niej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, w stanie surowym zamkniętym. DOSTĘPNOŚĆ/DOSTĘP DO DRÓGI PUBLICZNEJ: Działka ew. nr 488/5 położona jest w głębi osiedla – otaczają ją działki stanowiące własność osób fizycznych. Dostęp drogami osiedlowymi – konieczność nabycia udziałów w działkach drogowych celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ul. Słonecznej. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM: Działka ew. nr 488/5 – objęta jest ustaleniami mpzp dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach (Uchwała nr XLII/599/14 z dnia 27.06.2014r., zmieniona uchwałą nr XVI/204/20 z dnia 27.02.2020 – zmiana tekstowa – ograniczenia w zakresie intensywności zabudowy), położona w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 41MN3. UKSZTAŁTOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI: Działka ew. nr 488/5 posiada kształt regularny zbliżony do prostokąta, teren działki płaski. W centralnej części działki położony jest wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym, szczegółowo opisany poniżej. Teren działki ogrodzony siatką, niezagospodarowany.	
OPIS BUDYNKU	
Budynek mieszkalny na działce ew. nr 488/5 został wzniesiony na podstawie decyzji nr 356.2016 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę z 07.04.2016r. Powierzchnia użytkowa budynku: 79,89 m ² (zgodnie z dokumentacją projektową) Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, wzniesiony na podstawie projektu powtarzalnego „Dom w Sasankach” firmy Archon, w technologii tradycyjnej murowanej jako obiekt parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony. Cechuje go korzystna funkcjonalność, optymalnie wykorzystana niewielka powierzchnia oraz tradycyjna prosta współczesna bryła. Budynek w dniu oględzin znajdował się w stanie surowym zamkniętym, kryty dachem, zamontowana stolarka zewnętrzna, brak instalacji.	
CEL WYCENY	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej złożonej z działki ew. nr 488/5 obj. KR21/00036008/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 1G przy ul. Słonecznej w Niepołomicach, wynosi (w zaokrągleniu):	
369 248,00 zł	
Słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych	
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	
276 936,00 zł	
Słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści sześć złotych	
Ustalona w niniejszej opinii wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności	
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN)	6 czerwca 2022 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości	6 kwietnia 2022 r.
AUTOR	mgr inż. Paweł Pomarański biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości i mienia ruchomego tel. 600 057 554
DATA SPORZĄDZENIA OPINII	6 czerwca 2022 r.

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Niepołomice, gm. Niepołomice, złożona z działki ew. nr 488/5 o pow. 0,0336 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym przy ul. Słonecznej 1G.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr KR21/00036008/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Niepołomicach.

Zakresem opracowania objęto określenie wartości rynkowej udziału Rafała Skocz w prawie własności nieruchomości gruntowej obj. KR21/00036008/2 złożonej z działki ew. nr 488/5 o pow. 0,0336 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w stanie surowym zamkniętym, położonej w Niepołomicach gmina Niepołomice przy ul. Słonecznej 1G.

Województwo	Małopolskie
Powiat	Wielicki
Jedn. ewidencyjna	121904_4, Niepołomice - M
Obręb	0001, Niepołomice
Nr działki	488/5
Powierzchnia działki	0,0336 ha
Nr KW	KR21/00036008/2
Właściciel	Skocz Izabela c. Włodzimierza i Aleksandry Skocz Rafał s. Tadeusza i Teresy Na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej

1.2. CEL WYCENY

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności w/w działki ew. nr 488/5 położonej w Niepołomicach gm. Niepołomice, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dla **potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego** wg stanu na dzień oględzin i poziomu cen na dzień wyceny.

1.3. PODSTAWY WYCENY

1.3.1. PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną stanowi zlecenie wydane przez syndyka masy upadłości Rafała i Izabeli Skocz.

1.3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.
- Ustawa Kodeks Postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (opracowano na podstawie: t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990)

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



