

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową udziału wynoszącego 1/28 część w nieruchomości objętej KR1P/00488699/5 stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż, w budynku nr 118 przy ul. Obozowej w Krakowie.

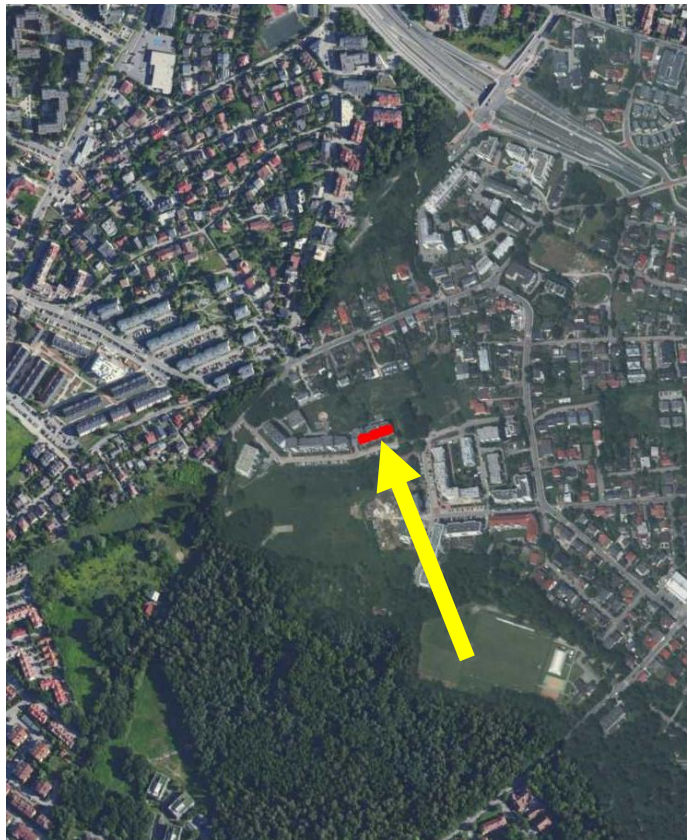
sygn. akt. Km 33/25

Cel: określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/28 części w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kiełkiewicz.

Stan aktualny



Lokalizacja



Autor operatu:

Kraków, 14 sierpnia 2025 r

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość stanowiąca lokal niemieszkalny nr G1 będący podziemnym garażem wielostanowiskowym położonym w budynku nr 118 przy ul. Obozowej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 43. Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00488699/5 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie;
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/28 cz. w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa –Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kielkowicz sygn. akt Km 33/25.
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa miejsca postojowego nr 13, nabywanego w ramach udziału wynoszącego 1/28 cz. w nieruchomości niemieszkalnej.

Wartość rynkowa miejsca postojowego nr 13 wydzielonego w ramach udziału wynoszącego 1/28 cz. w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy obj. KR1P/00488699/5 w budynku nr 118 przy ul. Obozowej w Krakowie, wynosi:

40.000 zł

słownie: (czterdzieści tysięcy złotych)

Data określenia wartości:	14.08.2025 r.
Data sporządzenia operatu:	14.08.2025 r.

Podpis Rzecznawcy Majątkowego:

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA.....	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	5
6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.....	7

KLAUZULE:

1. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
2. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji.
3. Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
4. Wszelkie oceny i opinie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela
5. Za wyjątkiem informacji uzyskanych na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej, autor niniejszego operatu przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez zleceniodawcę
6. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia wpisów w dziale IV KW oraz żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
7. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
8. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal niemieszkalny nr G1, będący podziemnym garażem wielostanowiskowym położonym na kondygnacji -2 w budynku nr 118 przy ul. Obozowej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze obręb 43.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00488699/5 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- udział wynoszący 1/28 cz. w prawie własności lokalu niemieszkalnego – podziemnego garażu wielostanowiskowego w budynku nr 118 przy ul. Obozowej w Krakowie, stanowiącego miejsce postojowe nr 13, wraz z odpowiednim udziałem w części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

wg stanu na dzień wizji lokalnej.

3. CEL OPRACOWANIA.

Określenie wartości rynkowej miejsca postojowego nr 13, nabywanego w ramach udziału wynoszącego 1/28 cz. w nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa –Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber-Kielkowicz, sygn. akt Km 33/25.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA.

4.1. PODSTAWA FORMALNA.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber-Kielkowicz z dnia 02.06.2025 r., sygn. akt. Km 33/25.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości wraz z późniejszymi zmianami.
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości.
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
8. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

1. Wizja lokalna przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniach 23.07.2025 r.
2. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00488699/5
3. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, informacje uzyskane z biur pośrednictwa, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
4. Mapa ze strony internetowej maps.google.pl
5. Mapa ze strony internetowej mapy.geoportal.gov.pl
6. Mapa ze strony internetowej msip.krakow.pl

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

1. Data sporządzenia wyceny:	14.08.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	14.08.2025 r.
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	23.07.2025 r.
4. Data dokonania oględzin:	23.07.2025 r.
5. Data stanu prawnego przedmiotu wyceny:	13.08.2025 r.

6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa objęta jest KW Nr KR1P/00488699/5

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I-O: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Lokal				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		OBOZOWA 118 G1
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			MIEJSCE POSTOJOWE - 28	
Kondygnacja			-2,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	KR1P / 00484553 / 2	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			621,7500 M2	

Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	62175 / 453523	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	KR1P / 00484553 / 2	29

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele

Między innymi:

Lp. 5.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /28
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ZANONIMIZOWANO		

Inne wpisy udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli - nie dotyczą szacowanego udziału

Dział III: „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.	REP.C. / KOMO / 88182 / 25 - 2025-06-03, 14:19:34
1. 1	DZ. KW. / KR1P / 51246 / 25 / 1 - 2025-06-04, 08:00:18 - INNY WPIS W DZIALE III
2.	REP.C. / KOMO / 88158 / 25 - 2025-06-03, 14:09:20
2. 1	DZ. KW. / KR1P / 51237 / 25 / 2 - 2025-06-04, 08:50:41 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Między innymi:

Lp. 6.	---
Numer wpisu	6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	ROSZCZENIE WYNIKAJĄCE Z OKREŚLONEGO SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ ZANONIMIZOWANO , KTÓRA W RAMACH POSIADANEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU G1 UŻYTKOWAĆ BĘDZIE Z WYŁĄCZENIEM INNYCH OSÓB MIEJSCE POSTOJOWE NUMER 13 I JEDNOCZEŚNIE NIE BĘDZIE UŻYTKOWAĆ I KORZYSTAĆ Z INNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GARAŻU G1.
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. ZANONIMIZOWANO

Inne wpisy roszczeń pozostałych współwłaścicieli - nie dotyczą szacowanego udziału

Dział IV: HIPOTEKI:

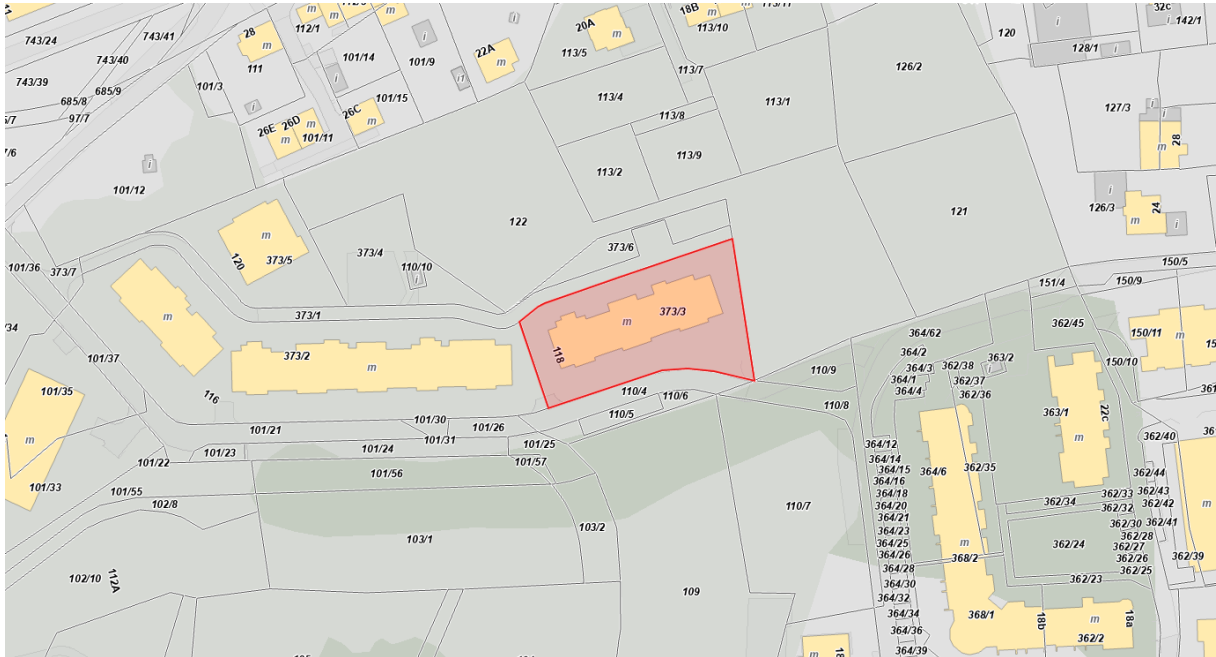
Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	720616,71 (SIEDEMSET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY SZEŚĆSET SZESNAŚCIE 71/100) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 9
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY: KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZALEGŁOŚCI PRZETERMINOWANYCH, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W NIŻEJ WYMIENIONEJ UMOWIE, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, W TYM PROWIZJI, OPŁAT BANKOWYCH I OPŁAT Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W TARYFIE PROWIZJI I OPŁAT STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NIŻEJ WYMIENIONEJ UMOWY, UMOWA NR 04503140/2013 Z DNIA 13.12.2013 R.
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej KR1P / 00508890 / 1
	Nr hipoteki 1
Rodzaj zmiany	Lp. 1. UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO W POLU 4.4.4.
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. MBANK HIPOTECZNY SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 014953634, 0000003753
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	682000,00 (SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 24
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU WYNIKAJĄCYCH Z NIŻEJ OPISANEJ UMOWY KREDYTU, TO JEST: KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZALEGŁOŚCI PRZETERMINOWANYCH, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH WW. UMOWIE, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, ROSZCZEŃ O ŚWIADCZENIA UBOCZNE, W TYM PROWIZJI, OPŁAT BANKOWYCH I OPŁAT Z TYTUŁU UBEZPIECZEŃ, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W TARYFIE PROWIZJI I OPŁAT, STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO WW. UMOWY, UMOWA KREDYTU NR KHB143628232/2018 Z DNIA 07 SIERPNIA 2018 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej KR1P / 00488211 / 1
	Nr hipoteki 3
Inne informacje	WIERZYTELNOŚĆ ZABEZPIECZONA HIPOTEKĄ ZOSTAŁA WPISANA DO REJESTRU ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH POD POZYCJĄ 33047
Numer hipoteki w RZHLZ	33047
Rodzaj zmiany	Lp. 1. UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO - POLE 4.4.4.1
	Lp. 2. UJAWNIONO, ŻE WIERZYTELNOŚĆ ZABEZPIECZONA HIPOTEKĄ ZOSTAŁA WPISANA DO REJESTRU ZABEZPIECZENIA LISTÓW ZASTAWNYCH POD POZYCJĄ 33047 - POLA 4.4.1.13 I 4.4.1.14
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. MBANK HIPOTECZNY SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 014953634, 0000003753

7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI.

7.1. OPIS OGÓLNY NIERUCHOMOŚCI.

Lokalizacja:

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 118 przy ul. Obozowej, obręb 43 Podgórze posadowiony jest na działce nr 373/3.

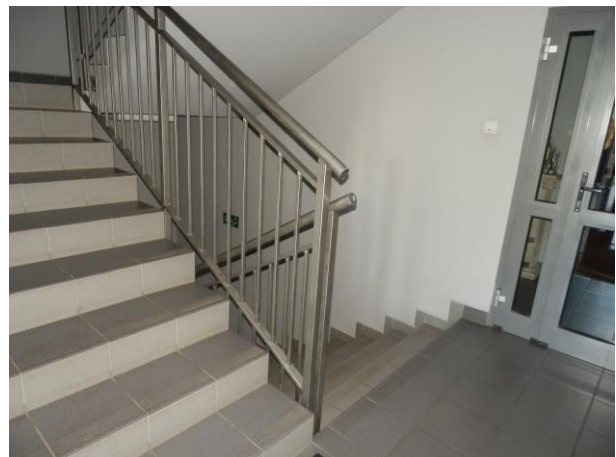


Sąsiedztwo i otoczenie: W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielomieszkaniowe i jednorodzinne oraz tereny zielone. W okolicy znajduje się także klub sportowy, szkoła, sklep spożywczy.

Dojazd i dostęp: Dojazd i dojście do budynku od ul. Obozowej. Najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się ok. 550m od szacowanej nieruchomości przy ul. Żywieckiej.

7.2 CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU NR 118

Budynek nr 118 przy ul. Obozowej to VIII kondygnacyjny budynek mieszkalny, ocieplony, wybudowany ok. 2012 roku. Parking ogólny przed budynkiem. Budynek posiada też garaż podziemny. Wejście do bloku przez klatki schodowe do których wejście odbywa się z poziomu terenu.



7.3 PRZEDMIOTOWY LOKAL NIEMIESZKALNY - GARAŻ

Usytuowanie: Lokal usytuowany w kondygnacji „-2” budynku mieszkalnego. Lokal stanowi parking podziemny z wyznaczonymi miejscami postojowymi i komunikacją.

Przedmiotem wyceny jest udział wynoszący 1/28 części w lokalu należący do p. Anety Ochmańskiej. Udział ten stanowi prawo do korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca parkingowego nr 13 o pow. 12,05 m² (pomiar z natury).

Uprawniony oświadczył, że korzysta na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego nr 13.

Powierzchnia miejsca postojowego nr 13 ustalona podczas wizji lokalnej wynosi 12m²

