

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową lokalu mieszkalnego M4
w budynku nr 10, położonym przy ul. Komuny Paryskiej
w Krakowie, objętego KW nr KR1P/00433067/6

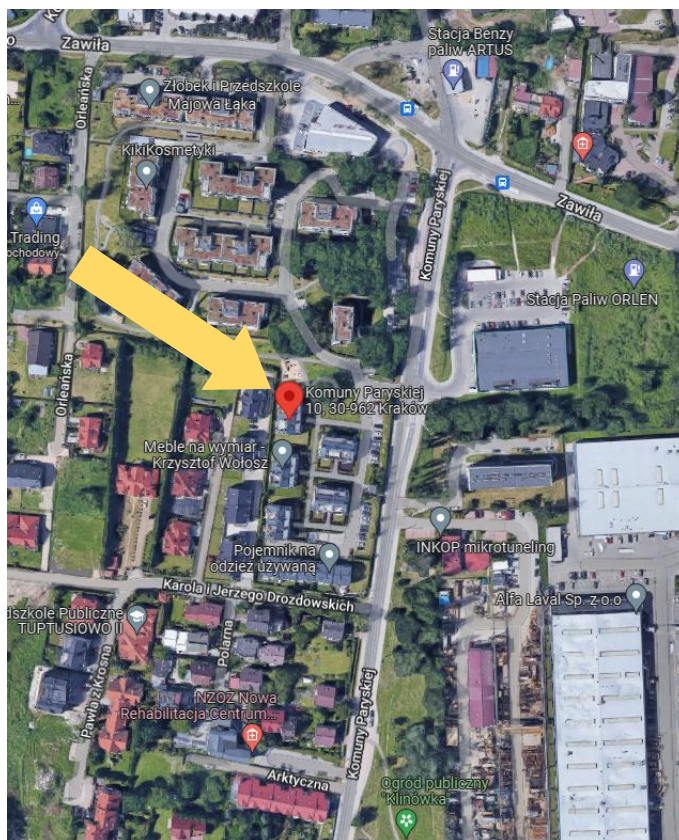
sygn. akt. Km 244/22

Cel: określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkiewicz.

Perspektywa



Lokalizacja



Autor operatu:

Kraków, 08 grudzień 2022 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny M4 w budynku nr 10 przy ul. Komuny Paryskiej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 69.

Lokal mieszkalny położony na 1 piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z: hallu, pokoju z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki z WC o pow. użytkowej **50,10m²**.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00433067/6.

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki nr 296/1 o pow. 27a02m2, obj. KW nr KR1P/00044071/3 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 501/25530 częściach

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkiewicz (sygn. akt. Km 244/22)

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego M4 w budynku nr 10,
położonym przy ul. Komuny Paryskiej w Krakowie, wynosi:**

496 000 zł

Słownie: (czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Data określenia wartości:

08.12.2022 r.

Data sporządzenia operatu:

08.12.2022 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA.	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	4
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.	5
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU	7

KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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 dostarczonej przez zleceniodawcę.
3. 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.
4. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
5. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
6. 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 mieszkalny M4 w budynku nr 10, położonym w Krakowie przy ul. Komuny Paryskiej, w obrębie 69, jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00433067/6**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności lokalu mieszkalnego M4 wraz z udziałem we współwłasności działki nr 296/1 obj. KW nr KR1P/00044071/3 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 501/25530 częściach.

Wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewy Czuber - Kielkiewicz (sygn. akt. Km 244/22)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkiewicz (sygn. akt. Km 244/22) z dnia 03.10.2022 r.

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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
5. Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 poz 1263 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości
6. 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)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

1. Oględziny lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę przeprowadzone w dniu 17.11.2022 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00433067/6 i KR1P/00044071/3
4. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, informacje uzyskane z biur pośrednictwa, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
5. Mapa ze strony internetowej <https://msip.um.krakow.pl/>
6. Mapa ze strony internetowej <https://maps.google.com/>
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny: | 08.12.2022 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 08.12.2022 r. |
| 3.Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 17.11.2022 r. |
| 4.Data dokonania oględzin: | 17.11.2022 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 07.12.2022 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00433067/6** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze, w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7.

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: „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	KOMUNY PARYSKIEJ	10	M4
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		HALL - 1, ŁAZIENKA - 1, POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, POKÓJ - 1			
Kondygnacja			2,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydodrębniono lokal)			Lp. 1.	KR1P / 00044071 / 3	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				50,1000 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.	501 / 25530		
Numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wydodrębniono lokal		KR1P / 00044071 / 3	4	

Dział II: „WŁASNOŚĆ“

Właściciele:

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

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

Lp. 1.			
Numer wpisu		1	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 244/22 Z WNIOSKU WIERZycIELA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA PODGÓRZA Z DNIA 07.03.2022, SYGN. AKT XII C 997/21/P NA RZECZ NIŻEJ WYM. WIERZycIELA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. KOMUNY PARYSKIEJ 10,12,14, KRAKÓW, 121021273, 0000000000	

Dział IV: „HIPOTEKI”

Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	643445,36 (SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 36/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT Z ODSETKAMI
Termin zapłaty	2040-08-09		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BRE BANK S.A. ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI MULTIBANK, WARSZAWA, 00125452400000	
Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	16601,44 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET JEDEN 44/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ PRZY UL. KOMUNY PARYSKIEJ 10,12,14 W KRAKOWIE, O ZAPŁATĘ NALEŻNOŚCI W KWOCIE 13.434,44 ZŁ WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE OD KWOT WSKAZANYCH W PETITUM POZWU ORAZ KOSZTAMI PROCESU., POSTANOWIENIE SYGN. AKT XII NC 1943/20/P Z DNIA 21 SIERPNIA 2020 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. KOMUNY PARYSKIEJ 10,12,14, KRAKÓW, 121021273	
Lp. 3.			
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	10766,50 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚCDZIESIĄT SZEŚĆ 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. KOMUNY PARYSKIEJ 10,12,14 W KRAKOWIE, O ZAPŁATĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. KOMUNY PARYSKIEJ 10, 12, 14, KRAKÓW, 121021273	

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

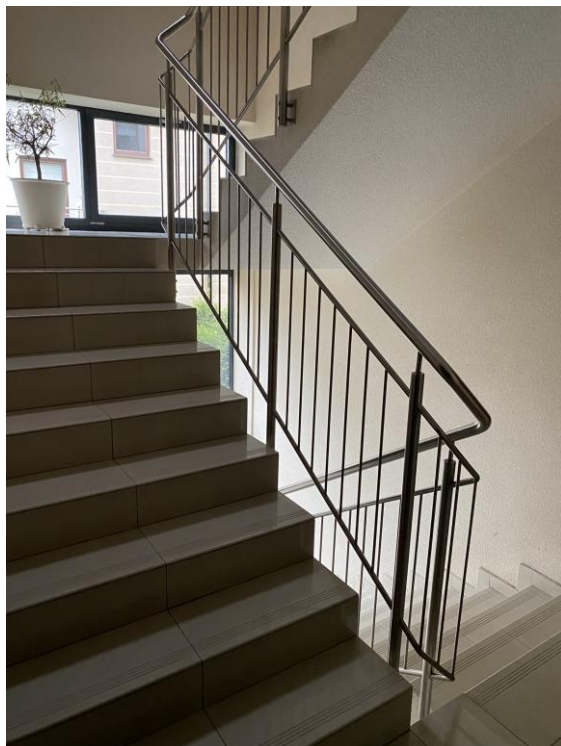
Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 10 przy ul. Komuny Paryskiej, obręb 69, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce ewidencyjnej o numerze: 296/1 o pow. 27a02m2



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Budynek mieszkalny

Budynek nr 10 przy ul. Komuny Paryskiej to 3 - kondygnacyjny budynek mieszkalny zbudowany w 2010 roku. Parking na samochody (wspólny dla sąsiednich budynków) znajduje się pod budynkiem. W budynku brak windy. Klatka schodowa wyłożona gresem, drzwi do lokalu firmy DIERRE.



Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie współczesna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i starsza jednorodzinna, tereny usługowo – przemysłowe oraz tereny zielone.

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku drogą prowadzącą od ulicy Komuny Paryskiej.
- najbliższy przystanek miejskiej komunikacji autobusowej znajduje się ok 170 metrów od szacowanej nieruchomości.

7.2. Lokal mieszkalny

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Komuny Paryskiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 69.

Usytuowanie lokalu: lokal położony na 1 piętrze.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **50,10 m²** składa się z hallu, pokoju z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki z WC.

Układ funkcjonalny: amfiladowy.

Media: sieci: elektryczna i wod.-kan, instalacja domofonowa i teletechniczna. CO i CW z kotłowni lokalnej.

WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ:

Hall: posadzka parkiet, ściany i sufit farba emulsyjna, drzwi do lokalu pełne, antywłamaniowe.

Pokój z aneksem kuchennym: posadzka parkiet, ściany malowane farbą emulsyjną oraz wyłożone okładziną z płyt betonowych i okładziną imitującą białą cegłę, sufit malowany farbą emulsyjną, okna drewniane. W pokoju znajduje się aneks kuchenny z zainstalowanym zlewozmywakiem. Z pokoju wyjście na balkon.

Balkon: posadzka terakota, balustrada metalowa z wypełnieniem szklanym.

Pokój: posadzka parkiet, ściany malowane farbą emulsyjną oraz wyłożone okładziną imitującą białą cegłę, sufit malowany farbą emulsyjną, okna drewniane.

Łazienka z WC: posadzka parkiet i dalej gress, ściany flizy i malowane, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowano: umywalkę, muszlę ustępową na stelażu oraz kabinę prysznicową. Drzwi przesunę do pokoju oraz rozwieralne do hallu.

Stan techniczny i standard: Lokal wykończony w wysokim standardzie a następnie zdemolowany. Liczne uszkodzenia okładzin ściennych, warstw wykończeniowych podłóg oraz instalacji elektrycznej (m. in. ucięte przy suficie przewody do zasilania opraw oświetleniowych).

FOTOGRAFIE LOKALU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ

