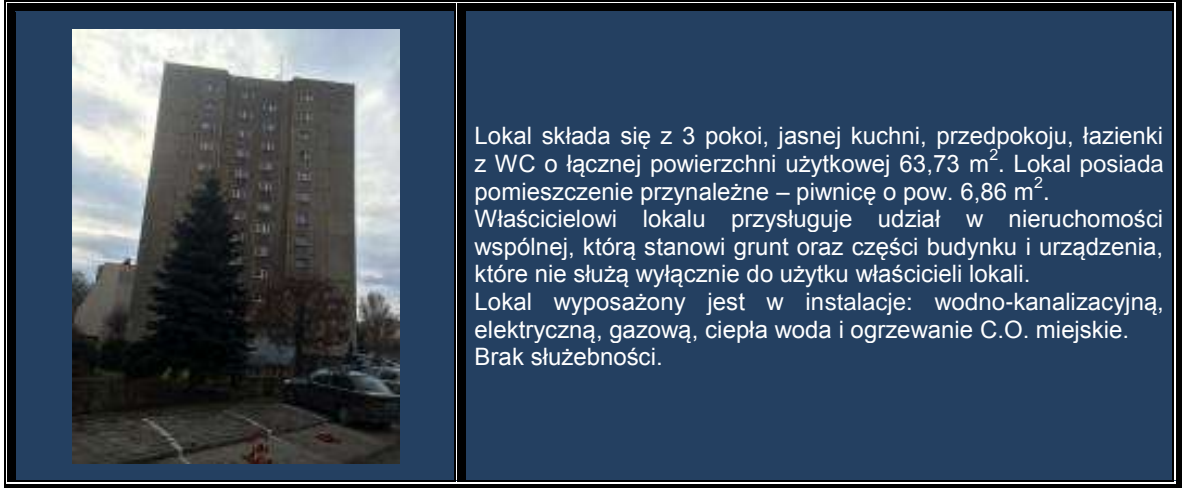


WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem operatu szacunkowego jest nieruchomości lokalowa objęta księgą wieczystą KW Nr KR1P/00261243/7 – lokal mieszkalny nr 9 położony na drugim piętrze (3 kondygnacja) w budynku wielomieszkaniowym, znajdującym się przy Al. Kijowskiej nr 35 w Krakowie.



Z własnością lokalu związana jest ułamkowa część (23/1000) w gruncie, na którym posadowiony jest budynek wraz z szacowanym lokalem, objęty księgą wieczystą KW KR1P/00238733 /9.

2. CEL WYCENY

Celem operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.

3. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 9 położony w budynku wielomieszkaniowym przy Al. Kijowskiej nr 35 w Krakowie, według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU

Data określenia wartości: 09.02.2016 r.

5. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

351 691 zł

trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych

Na oszacowaną wartość nieruchomości lokalowej z uwzględnieniem treści art. 948 § 2 kpc składają się:

- wartość gruntu: ułamkowa część w gruncie – 23/1000 części: **21 525 zł**,
- wartość budowli i innych urządzeń: **330 166 zł**,
- przynależności: lokal posiada pomieszczenie przynależne – piwnicę o pow. 6,86 m²,
- pożyczki: lokal nie jest przedmiotem najmu.

6. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Lokalizacja

Nieruchomość położona w dzielnicy V – Krowodrza (dawna dzielnica Łobzów). Dzielnica ta położona jest w północno-zachodniej części Krakowa i graniczy z dzielnicami: VII - Zwierzyniec, VI Bronowice, IV Prądnik Biały, I Stare Miasto. Dzielnica V leży w strefie centralnej, w pobliżu drogi krajowej nr 7.

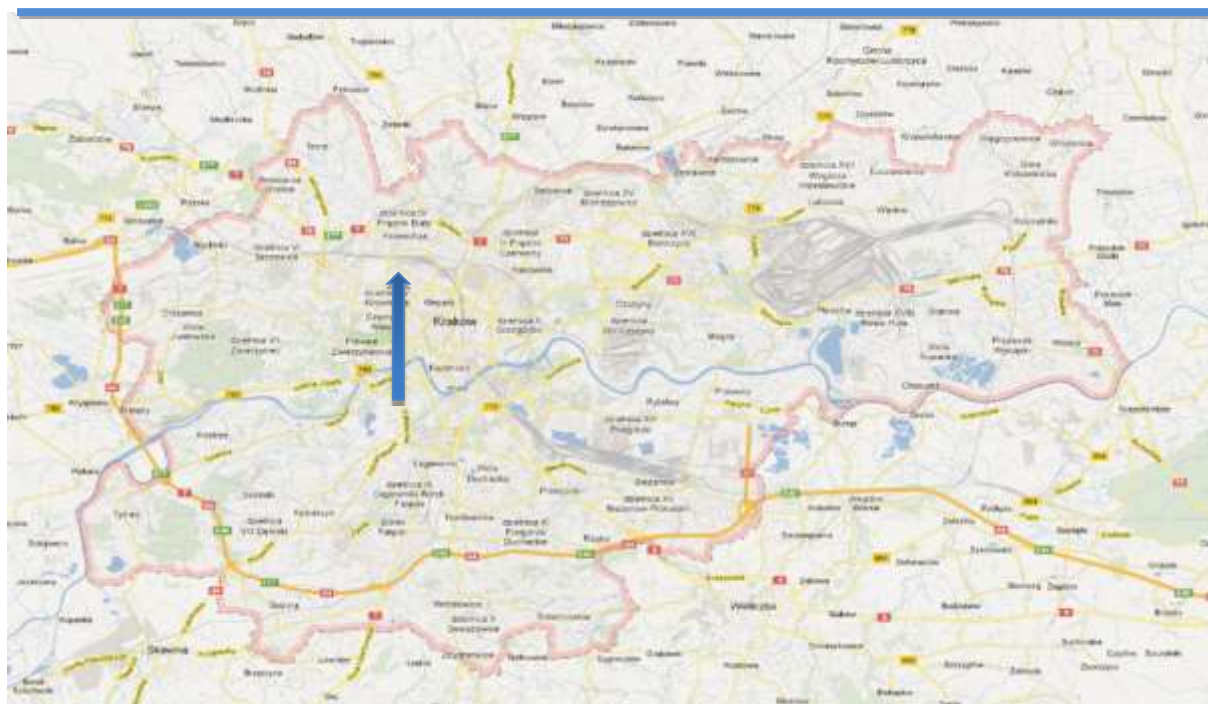
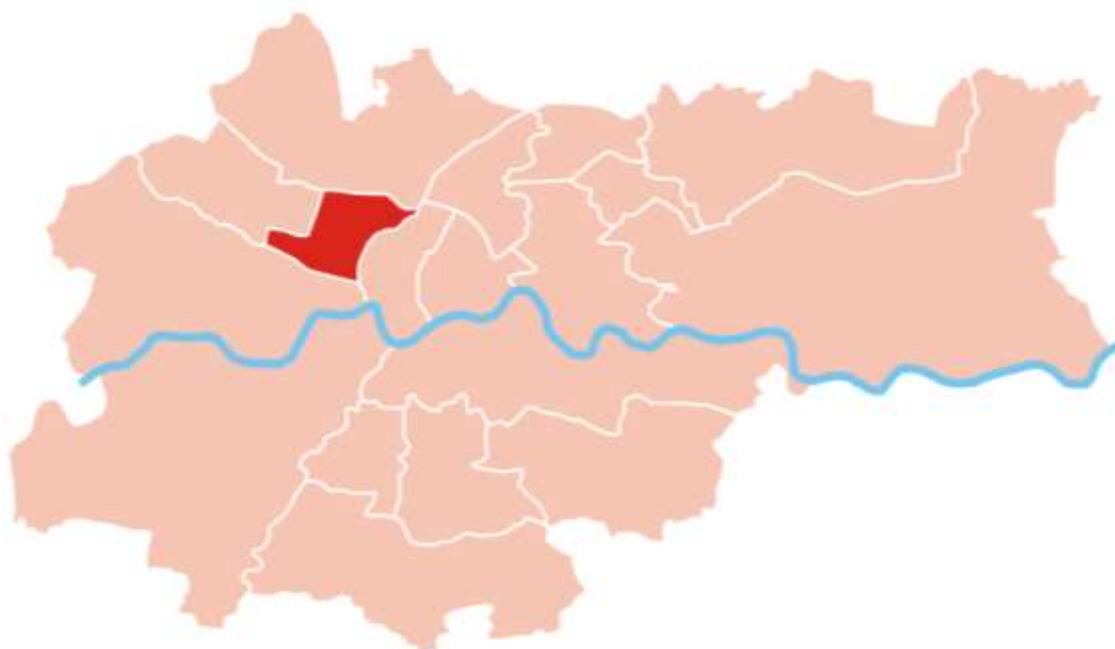
Do centrum Starego Miasta od ul. K. Wielkiego jest ok. 3 km.

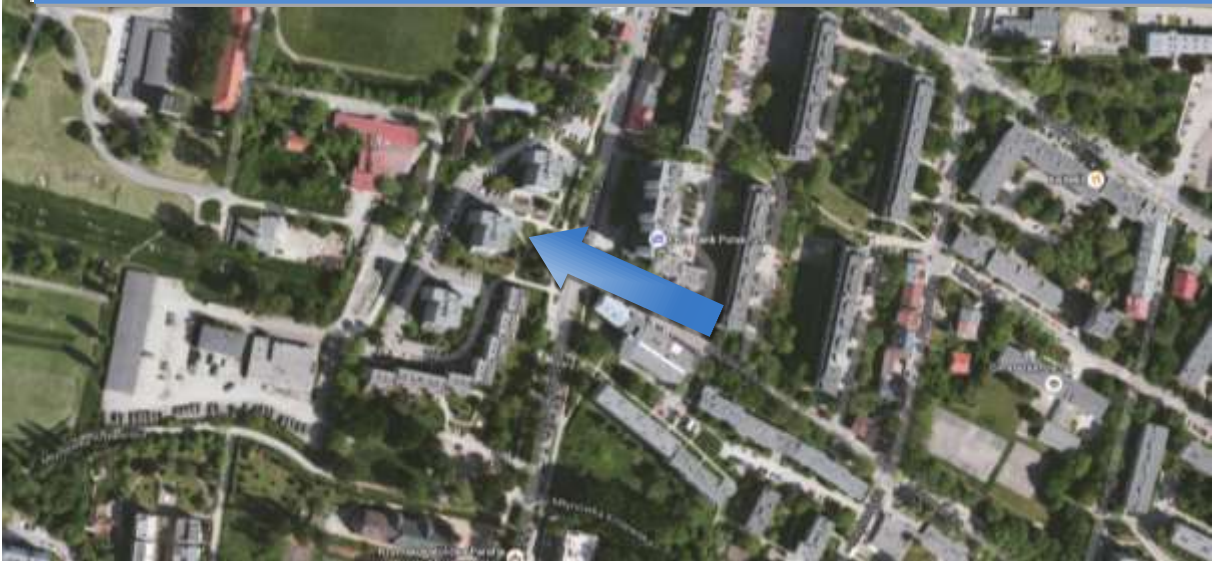
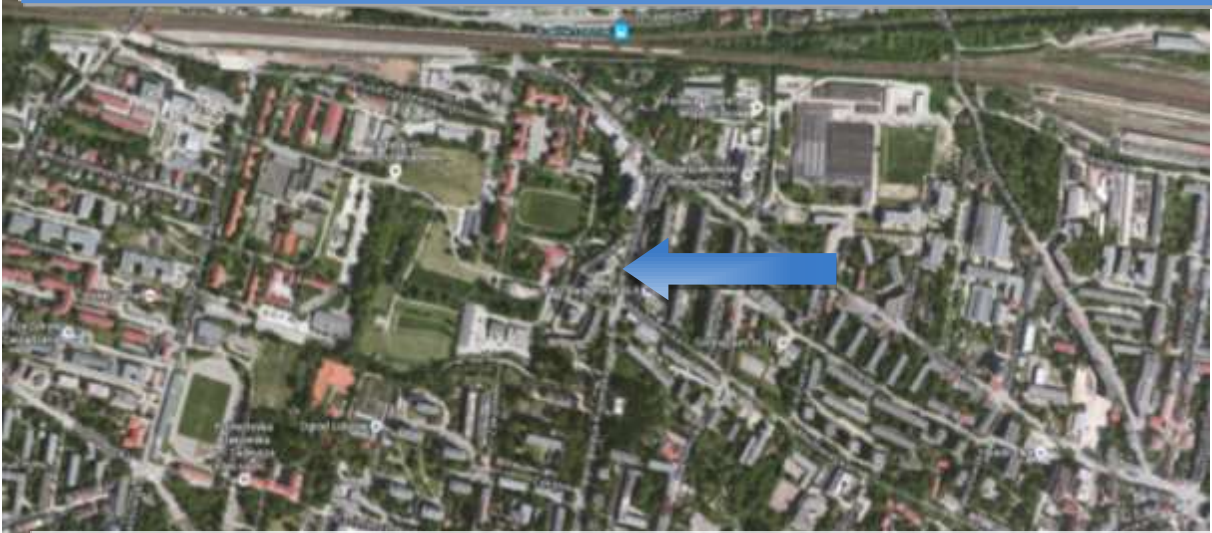
Budynek, wraz z szacowanym lokalem, zlokalizowany przy Al. Kijowskiej w strefie zabudowy miejskiej. Otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszana – budynki wielomieszkańcowe o liczbie kondygnacji od V do XVIII oraz budynki użytkowe. Od strony wschodniej znajdują się Szkoła Podstawowa nr 34 i 36, Przedszkole Samorządowe nr 43, Gimnazjum nr 17 oraz Żłobek Samorządowy nr 14, a w dalszej odległości w kierunku południowo-wschodnim Park Krakowski. Od strony południowej znajduje się Parafia Rzymskokatolicka pw bł. Anieli Salawy, Park Młynówka Królewska. Od strony północnej znajdują się teren i hale WSK PZL oraz w dalszej odległości tory kolejowe z bocznica kolejową, od strony zachodniej tuż za nieruchomością znajduje się jednostka wojskowa JW 4495 Wojska Polskiego, WKS „Wawel” Kraków.

Dobra lokalizacja ze względu na bliskość centrum Krakowa. Nieruchomość posiada dogodne połączenie komunikacji miejskiej z centrum miasta. W okolicy dość dobrze rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, sklepy, poczta, szkoła, przedszkole.

Otoczenie nieruchomości określono jako dobre. Dojazd do budynku od strony Starego Miasta ulicą Karmelicką, Królewską i Aleją Kijowską.

Fragment planu miasta Kraków z lokalizacją budynku – ulica Kijowska, dzielnica V Krowodrza





Okolica

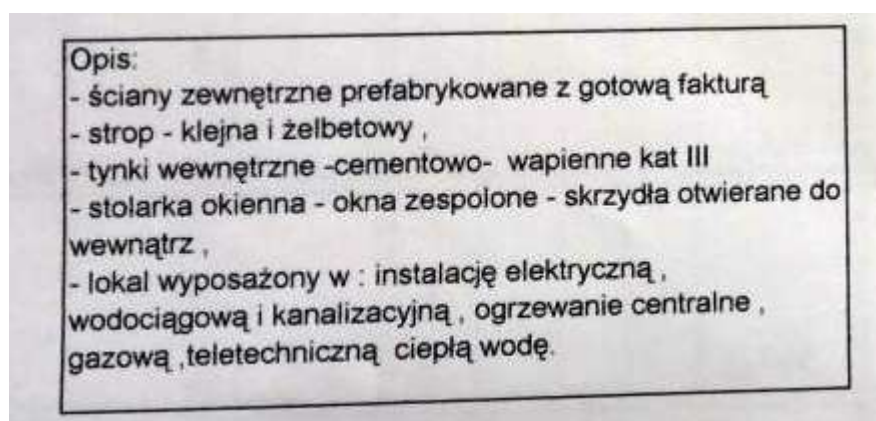


Opis budynku i lokalu mieszkalnego

Opis budynku

Dane podstawowe:

Adres	Al. Kijowska 35
Rok budowy	Lata 70-te XX w.
Liczba kondygnacji	11 nadziemnych, 1 podziemna
Technologia budowy	wielka płyta
Instalacje	elektryczna, wodociągowa, gazowa, kanalizacyjna, c.o. z sieci miejskiej, domofon, zbiorcza antena rtv-sat., c.w.u. z sieci miejskiej
Udogodnienia	zsyp na śmieci, windy, domofon



Ocena stanu technicznego budynku

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiącej, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiążą go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego w % zużycia	Kryteria oceny
Bardzo dobry 0-10	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry 11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni 26-50	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający 51-60	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

Zły 61-80	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny powyżej 80	Budynek nadaje się do likwidacji.

W wyniku przeprowadzonej oceny, a także kierując się informacjami o dokonanych naprawach, remontach, adaptacjach stwierdzono:

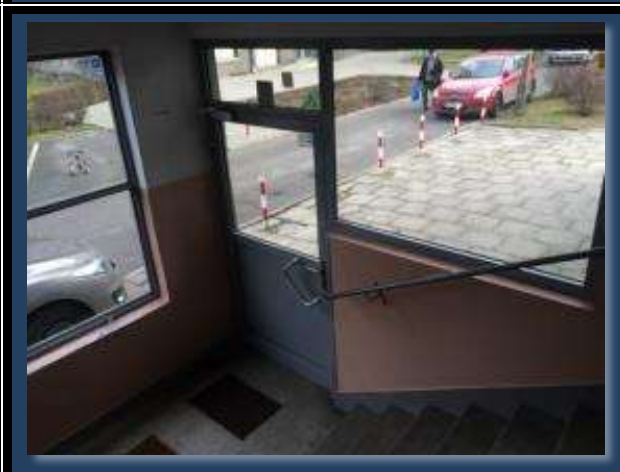
- Fundamenty – stan dobry,
- Ściany – stan średni,
- Stropy, sklepienia – stan średni,
- Dach – stan średni,
- Stolarka drzwiowa – stan średni,
- Stolarka okienna – stan średni,
- Schody – stan średni.

Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **średni. Brak termomodernizacji.**





Klatka schodowa





Opis lokalu

Szacowany lokal mieszkalny nr **9** znajduje się na **drugim piętrze (3 kondygnacja)** w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w **Krakowie przy Al. Kijowskiej nr 35**.

Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr **KR1P/00261243/7**.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **63,73 m²**.

Lokal składa się z 3 pokoi, jasnej kuchni, przedpokoju oraz łazienki z wc i tarasu.

Lokal posiada pomieszczenie przynależne – piwnicę o pow. 6,86 m².

Lokal został poddany zmianom w zakresie układu pomieszczeń - łazienka została połączona z WC, a pomieszczenie kuchni (na rzucie) zostało zaadoptowane jako pokój, zaś pokój nr 3 (na rzucie) został zaadoptowany jako kuchnia. Ściana działowa oddzielająca pokój nr 2 i pokój nr 3 (na rzucie) została usunięta.

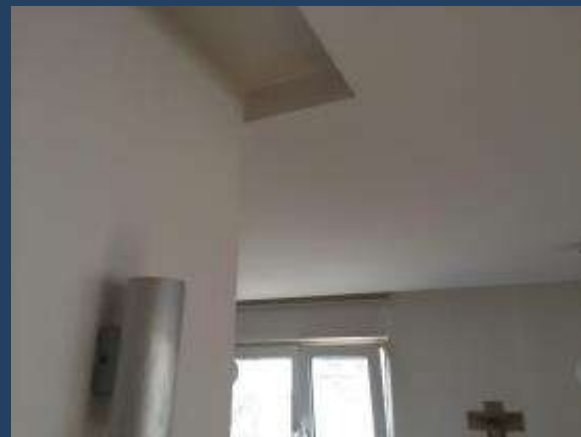
Powierzchnia użytkowa lokalu pozostała bez zmian.

Opis wykończenia lokalu w poniższej tabeli.

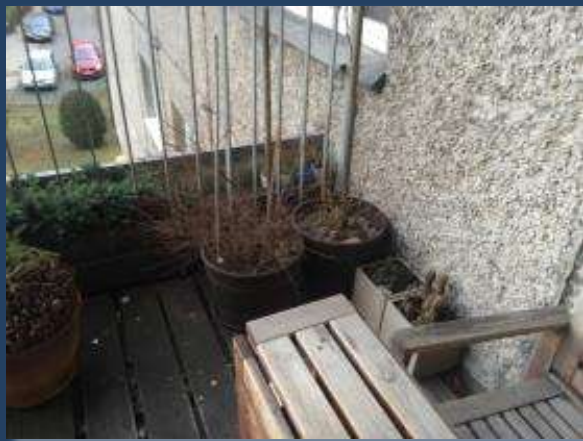
Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna została wykonana w dn. 08.02.2016r.

Pokój 1 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłodze panele, pokój posiada balkon



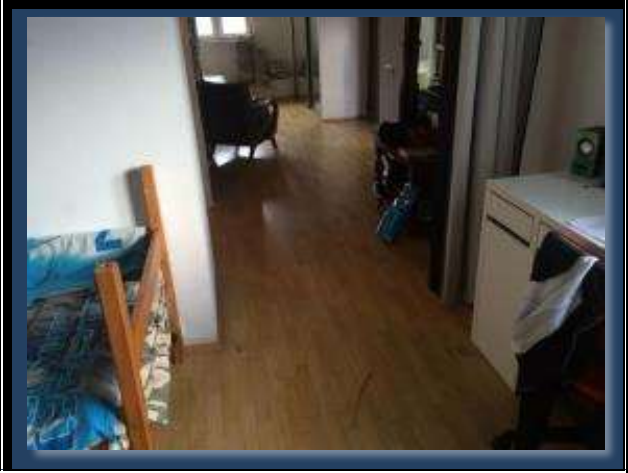
Taras



Pokój 2 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłodze panele



Pokój 3 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłodze panele

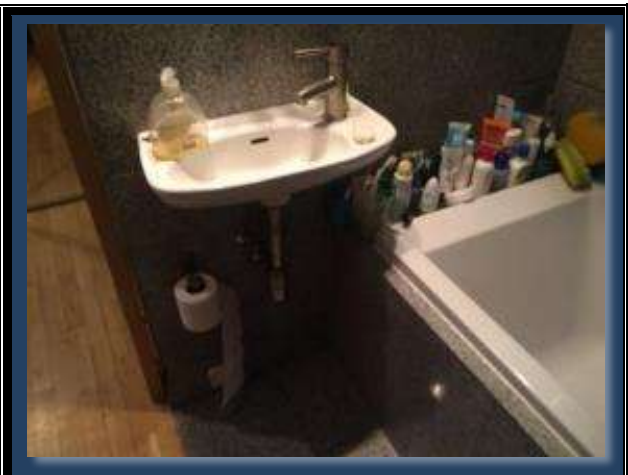


Kuchnia – widna, stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłodze parkiet

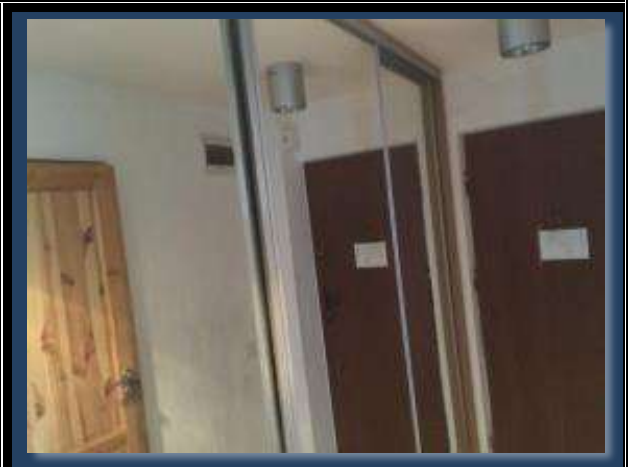


Łazienka –na podłodze płytki ceramiczne i parkiet, na ścianach płytki ceramiczne, reszta ścian malowana, sufit malowany





Przedpokój – na podłodze parkiet, ściany i sufit malowane



Na podstawie wizji przeprowadzonej w dniu 08.02.2016r. standard wykończenia szacowanego lokalu określono jako **dobry**.