

OPINIA

określającą wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej
- lokalu mieszkalnego nr 28 położonego w Krakowie-Śródmieściu
przy ul. Reduta 26E.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze,
Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00567294/4.

WŁAŚCICIEL:

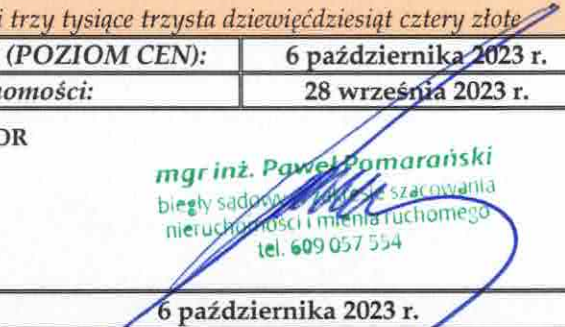
Karolina Grelewska c. Sławomira i Renaty

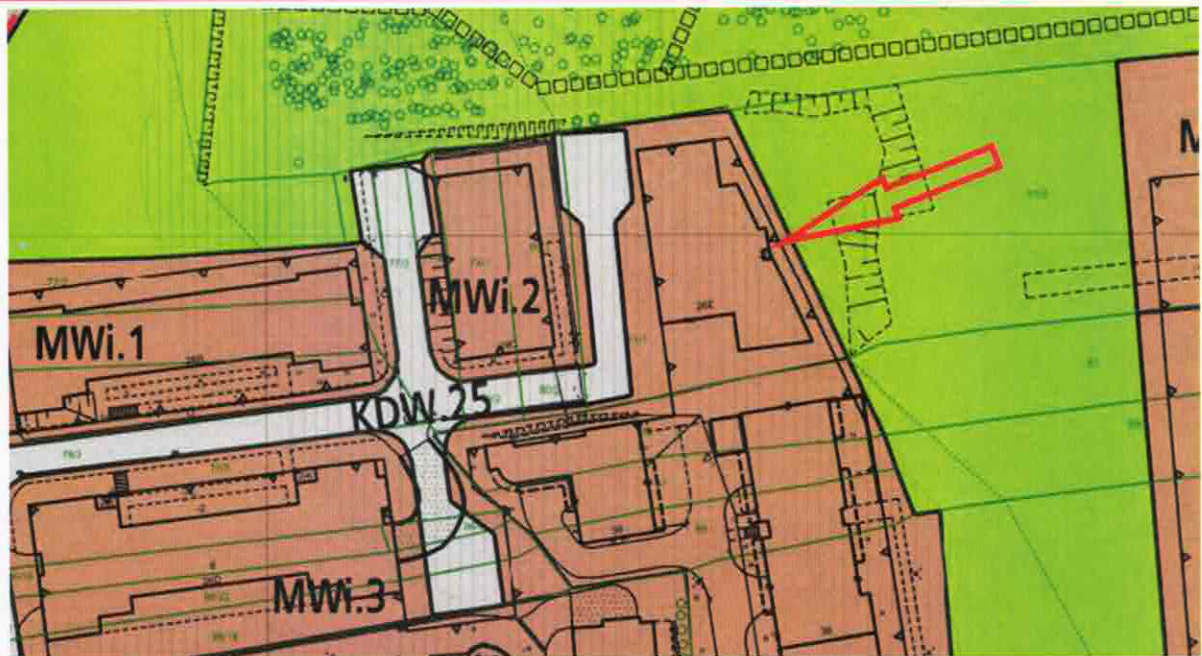
AUTOR:

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

Kraków, 6 października 2023r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny
ADRES	Kraków ul. Reduta 26E/28
OBRĘB	Kraków- Śródmieście, obr. 21
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności
KSIĘGA WIECZYSTA	KR1P/00567294/4
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Właściciel: Karolina Grelewska c. Sławomira i Renaty, udział 1/1 części
OBCIĄŻENIA: Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od <u>obciążeń prawnych i majątkowych</u> (Protokół z badania KW z dnia 5 października 2023r. - załączono do opracowania) DZIAŁ III Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Szymona Herda pod sygn. akt Km 766/23 z wniosku niżej wskazanego wierzyciela: Wspólnota Mieszkaniowa Reduta 26e, Kraków. DZIAŁ IV Hipoteka przymusowa 68375,85 eur, na rzecz: TRC Handels GmbH spółka prawa austriackiego, Weikersdorf Am Steinfeld 2. Hipoteka przymusowa 2935,07 zł, na rzecz: Trc Handels GmbH Spółka Prawa Austriackiego, Weikersdorf Am Steinfeld 3. Hipoteka przymusowa 83720,70 zł, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie z siedzibą w Warszawie. Hipoteka przymusowa 19772,79 zł, na rzecz: Wspólnota Mieszkaniowa Reduta 26e, Kraków.	
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI	
STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO	
Kondygnacja:	IV (3 piętro)
Powierzchnia:	55,85 m ²
Pomieszczenia:	pokój dzienny z aneksem kuchennym, pokój, łazienka przedpokój, garderoba
UKŁAD FUNKCJONALNY:	
Wejście do lokalu z klatki schodowej do przedpokoju, z którego dostępne są poszczególne pomieszczenia: pokój dzienny z aneksem kuchennym, łazienka, garderoba. Mieszkanie z tarasem.	
STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY	
Mieszkanie w stanie deweloperskim (do indywidualnego wykończenia):	
<ul style="list-style-type: none"> • Ściany wewnętrzne: tynki, • Posadzi - wylewka, • Instalacje: wod-kan, elektryczna, domofonowa, ogrzewanie miejskie (w lokalu są grzejniki), • Stolarka okienna - zespolona PCV, • Stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe pełne, brak stolarki drzwiowej wewnętrznej. 	
Możliwość i warunki dalszego wykorzystania	
Lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi. Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu po wykonaniu prac wykończeniowych mieszkania.	
CEL WYCENY:	określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI:	711 192 zł <i>Słownie: siedemset jedenaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote</i>
WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY:	533 394 zł <i>słownie: pięćset trzydzieści trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote</i>
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	6 października 2023 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości:	28 września 2023 r.
AUTOR	
 mgr inż. Paweł Pomarański biegły sądowy z wykształceniem inżynierskim z zakresu szacowania nieruchomości i mienia ruchomego tel. 609 057 554	
DATA SPORZĄDZENIA OPINII	6 października 2023 r.



Legenda:

MWi	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1-MWi.15)
KDW	tereny dróg wewnętrznych (KDW.1-KDW.26)

Źródło: <http://planowanie.um.krakow.pl/bppzoom/index.php?ID=310>

► **STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO NR 26E PRZY ULICY REDUTA:**

Budynek mieszkalny wielorodzinny, pięciokondygnacyjny. Obiekt kilkuletni, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej w zabudowie wolnostojącej. Teren wokół budynku zagospodarowany utwardzonymi szlakami komunikacyjnymi i zielenią.

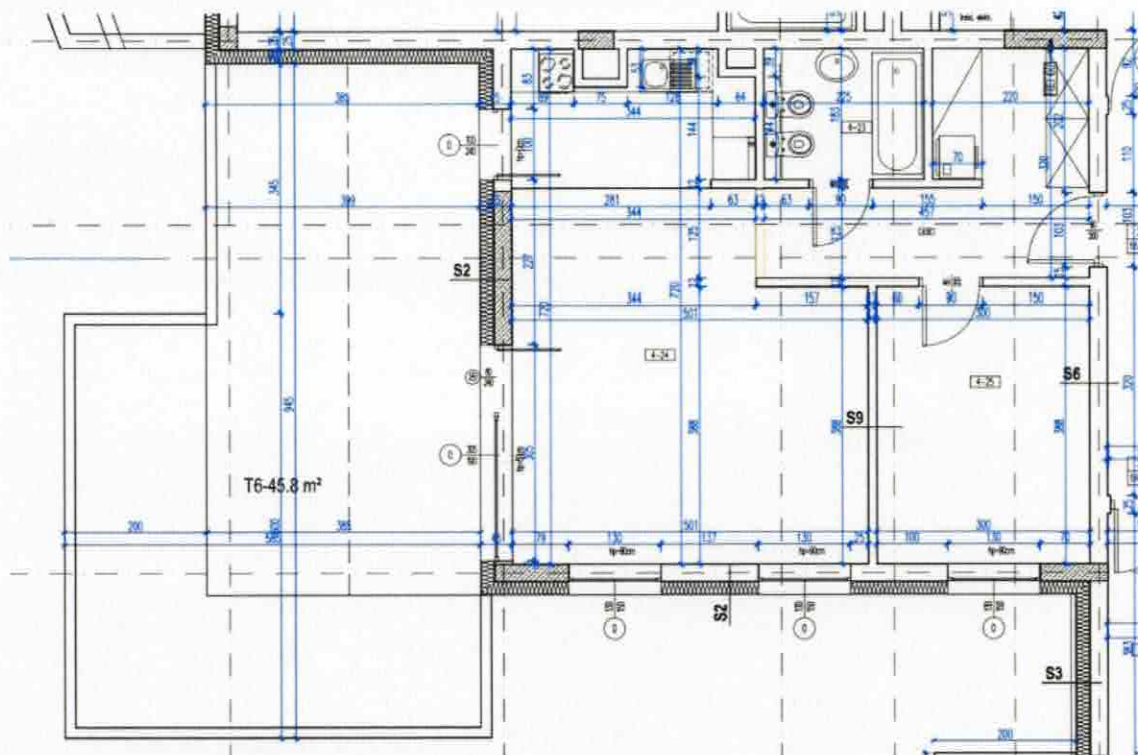
► **STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO**

Kondygnacja: **IV (3 piętro)**
 Powierzchnia: **55,85 m²**
 Pomieszczenia: **pokój dzienny z aneksem kuchennym, pokój, łazienka, przedpokój, garderoba**

UKŁAD FUNKCJONALNY:

Wejście do lokalu z klatki schodowej do przedpokoju, z którego dostępne są poszczególne pomieszczenia: pokój dzienny z aneksem kuchennym, łazienka, garderoba. Mieszkanie z tarasem.

Poniżej rzut lokalu, przysłany e-mailem przez upadłą:



STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY

Mieszkanie w stanie deweloperskim (do indywidualnego wykończenia):

- Ściany wewnętrzne: tynki,
- Posadzi - wylewka,
- Instalacje: wod-kan, elektryczna, domofonowa, ogrzewanie miejskie (w lokalu są grzejniki),
- Stolarka okienna - zespolona PCV,
- Stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe pełne, brak stolarki drzwiowej wewnętrznej.

Możliwość i warunki dalszego wykorzystania

Lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi. Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu po wykonaniu prac wykończeniowych mieszkania.

8. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

