



## OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowych położonych w Krakowie-Śródmieściu przy ul. Nabelaka 24, tj.:

- lokalu mieszkalnego położonego na niskim parterze budynku, obj. KW nr KR1P/00049769/8
- lokalu mieszkalnego położonego na wysokim parterze budynku, obj. KW nr KR1P/00049770/8
- lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze budynku, obj. KW nr KR1P/00049771/5

Dla przedmiotowych nieruchomości lokalowych księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych

AUTOR:

*mgr inż. Paweł Pomarański*  
biegły sędzia w zakresie szacowania  
nieruchomości z imienia rucłowego  
tel. 609 057 554

KRAKÓW, 6 listopada 2020r.



## 1. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania są nieruchomości lokalowe - położone w Krakowie-Śródmieściu przy ul. Nabelaka 24:

- lokal mieszkalny, usytuowany na niskim parterze (pierwszej kondygnacji budynku), składający się z: dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej pow. 47,66m<sup>2</sup>, obj. KW nr KR1P/00049769/8.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w 1/3 części.

- lokal mieszkalny, usytuowany na wysokim parterze (drugiej kondygnacji budynku), składający się z: dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej pow. 44,45m<sup>2</sup>, obj. KW nr KR1P/00049770/8.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w 1/3 części.

- lokal mieszkalny, usytuowany na I piętrze (trzeciej kondygnacji budynku), składający się z: dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej pow. 44,48m<sup>2</sup>, obj. KW nr KR1P/00049771/5.

Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w 1/3 części.

Dla przedmiotowych nieruchomości lokalowych księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakresem opracowania objęto określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanych nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych, wraz ze wszystkimi ich częściami składowymi.

### 1.2. CEL WYCENY

Celem niniejszej opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanych nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych wg stanu na dzień oględzin - dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.

► STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO:



Budynek mieszkalny trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obiekt wzniesiony w latach 60-70-tych ubiegłego stulecia, w technologii tradycyjnej murowanej, w zabudowie szeregowej (segment skrajny wschodni). Obiekt o prostej bryle na podstawie prostokąta, przykryty dachem dwuspadowym o blaszanym poszyciu. Budynek ocieplony, główne wejście od strony północnej. W budynku wydzielono trzy lokale mieszkalne, komunikację pionową w budynku zapewnia klatka schodową (schody pokryte – lastryko, na ścianach powłoki malarskie). Pod schodami znajduje się komórka, gdzie umieszczono licznik wody i wymiennikownię ciepła MPEC.

Zestawienie zbiorcze pomieszczeń i ich powierzchni (na podstawie pomiaru w trakcie oględzin):

kondygnacja	pomieszczenie	powierzchnia [m2]
I	pokój	15,37
	pokój	15,82
	kuchnia	7,68
	łazienka	2,69
	przedpokój	6,1
	<b>Razem</b>	<b>47,66</b>
II	pokój	12,73
	pokój	14,04
	kuchnia	10,45
	łazienka	3,93
	przedpokój	3,3
	<b>Razem</b>	<b>44,45</b>
III	pokój	13,89
	pokój	12,14
	kuchnia	10,81
	łazienka	4,07
	przedpokój	3,57
	<b>Razem</b>	<b>44,48</b>



► STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO OBJ. KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00049769/8

Kondygnacja: 1 (niski parter)  
Pow. przyjęta do obliczeń: 47,66m<sup>2</sup>\*  
Pomieszczenia na I kondygnacji: dwa pokoje, przedpokój, łazienka, kuchnia,

*\*Ustalono na podstawie pomiaru wykonanego podczas oględzin*

**UKŁAD FUNKCJONALNY**

Wejście do lokalu z klatki schodowej do przedpokoju, z którego dostępne są pozostałe pomieszczenia (dwa pokoje, kuchnia i łazienka).

**STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY**

Podłogi: w łazience i częściowo w przedpokoju- płytki ceramiczne, w pokojach, kuchni i częściowo w przedpokoju - panele.

Ściany: w większości pomieszczeń powłoki malarskie, w łazience i częściowo w kuchni- płytki ceramiczne.

Stolarka drzwiowa: drzwi wewnętrzne typowe, drzwi wejściowe pełne.

Stolarka okienna: PCV.

Lokal wykończony materiałami podstawowej jakości, wymaga nakładów na remont. W mieszkaniu widoczne zawilgocenia i zagrzybienia.

**WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Nieruchomość uzbrojona w sieć: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Centralne ogrzewanie - MPEC, ciepła woda z piecyka gazowego znajdującego się w łazience.

**MOŻLIWOŚĆ I WARUNKI DALSZEGO UŻYTKOWANIA:**

Lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi. Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu pod warunkiem prowadzenia prawidłowej polityki zapobiegawczo - remontowej.

► STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO OBJ. KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00049770/8

Kondygnacja: 2 (wysoki parter)  
Pow. przyjęta do obliczeń: 44,45m<sup>2</sup>\*  
Pomieszczenia na I kondygnacji: dwa pokoje, przedpokój, łazienka, kuchnia,

*\*Ustalono na podstawie pomiaru wykonanego podczas oględzin*

**UKŁAD FUNKCJONALNY**

Wejście do lokalu z klatki schodowej do przedpokoju, z którego dostępne są pozostałe pomieszczenia (dwa pokoje, kuchnia i łazienka). Z jednego z pokoi wyjście na balkon.

**STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY**

Podłogi: w łazience i częściowo w przedpokoju- płytki ceramiczne, w pokojach, kuchni i częściowo w przedpokoju - panele.

Ściany: w większości pomieszczeń powłoki malarskie, w łazience i częściowo w kuchni- płytki ceramiczne, częściowo w przedpokoju - panele.



Stolarka drzwiowa: drzwi wewnętrzne typowe, drzwi wejściowe pełne.

Stolarka okienna: PCV.

Lokal wykończony materiałami podstawowej jakości, wymaga nakładów na remont. W mieszkaniu widoczne ślady po zalaniu.

**WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Nieruchomość uzbrojona w sieć: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Centralne ogrzewanie – MPEC, ciepła woda z piecyka gazowego znajdującego się w łazience.

**MOŻLIWOŚĆ I WARUNKI DALSZEGO UŻYTKOWANIA:**

Lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi. Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu pod warunkiem prowadzenia prawidłowej polityki zapobiegawczo – remontowej.

► **STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO OBJ. KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00049771/5**

Kondygnacja: **3 (I piętro)**

Pow. przyjęta do obliczeń: **44,48m<sup>2</sup>\***

Pomieszczenia na I kondygnacji: **dwa pokoje, przedpokój, łazienka, kuchnia,**

*\*Ustalono na podstawie pomiaru wykonanego podczas oględzin*

**UKŁAD FUNKCJONALNY**

Wejście do lokalu z klatki schodowej do przedpokoju, z którego dostępne są pozostałe pomieszczenia (dwa pokoje, kuchnia i łazienka). Z jednego z pokoi wyjście na balkon.

**STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY**

Podłogi: w łazience– płytki ceramiczne, w pokojach i częściowo w przedpokoju – panele, w kuchni i częściowo w przedpokoju – drewniane deski (o znacznym stopniu zużycia).

Ściany: w większości pomieszczeń powłoki malarskie, w łazience i częściowo w kuchni– płytki ceramiczne, w jednym z pokoi fragment ścian i sufit pokryty boazerią.

Stolarka drzwiowa: drzwi wewnętrzne typowe, drzwi wejściowe pełne.

Stolarka okienna: PCV.

Lokal wykończony materiałami podstawowej jakości, wymaga nakładów na remont. W mieszkaniu widoczne ślady po zalaniu i zagrzybienie.

**WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Nieruchomość uzbrojona w sieć: energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową. Centralne ogrzewanie – MPEC, ciepła woda z piecyka gazowego znajdującego się w łazience.

**MOŻLIWOŚĆ I WARUNKI DALSZEGO UŻYTKOWANIA:**

Lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi. Sposób użytkowania, jako mieszkalny jest optymalny dla wyznaczonej funkcji podstawowej i zgodny jest z pierwotnym przeznaczeniem lokalu pod warunkiem prowadzenia prawidłowej polityki zapobiegawczo – remontowej.



#### 4. WYNIK KOŃCOWY

Nieruchomości lokalowe objęte wyceną należą do nieruchomości ogólnego przeznaczenia tj. nieruchomości typowych, które są lub mogą być przedmiotem powszechnego obrotu rynkowego.

Określone w procesie wyceny podejściem porównawczym wartości rynkowe praw własności nieruchomości lokalowych położonych na niskim parterze, wysokim parterze i I piętrze budynku przy ul. Nabelaka 24 w Krakowie-Śródmieściu odzwierciedlają:

- aktualny sposób użytkowania przedmiotu wyceny,
- bieżący stan lokalnego rynku nieruchomości
- i wynoszą:

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą KR1P/00049769/8, położonej w Krakowie przy ul. Nabelaka 24, wynosi:

**294 518,00 zł**

*słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset osiemnastie złotych*

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą KR1P/00049770/8, położonej w Krakowie przy ul. Nabelaka 24, wynosi:

**285 539,00 zł**

*słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych*

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą KR1P/00049771/5, położonej w Krakowie przy ul. Nabelaka 24, wynosi:

**282 110,00 zł**

*słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sto dziesięć złotych*

Najbardziej prawdopodobną cenę, za którą można zbyć nieruchomości przedstawia niniejsze opracowanie. Stan rozwoju rynku nieruchomości oraz jakość źródeł wiedzy o tym rynku nie dają możliwości wypowiedzania się o wartości nieruchomości w sposób jednoznaczny i pewny. Operat szacunkowy, przy najlepszych intencjach rzeczoznawcy majątkowego, nie daje wyniku pewnego lecz prawdopodobny. Nie wynika to z ograniczonej docieklivosti rzeczoznawcy a jedynie z silnych ograniczeń źródeł wiedzy o rynku nieruchomości oraz ograniczeń proceduralnych dotyczących sposobów wyceny.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym. W podejściu tym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównywalnych. Dla szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi a nieruchomością szacowaną. Wartość nieruchomości szacowanej mieści się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.