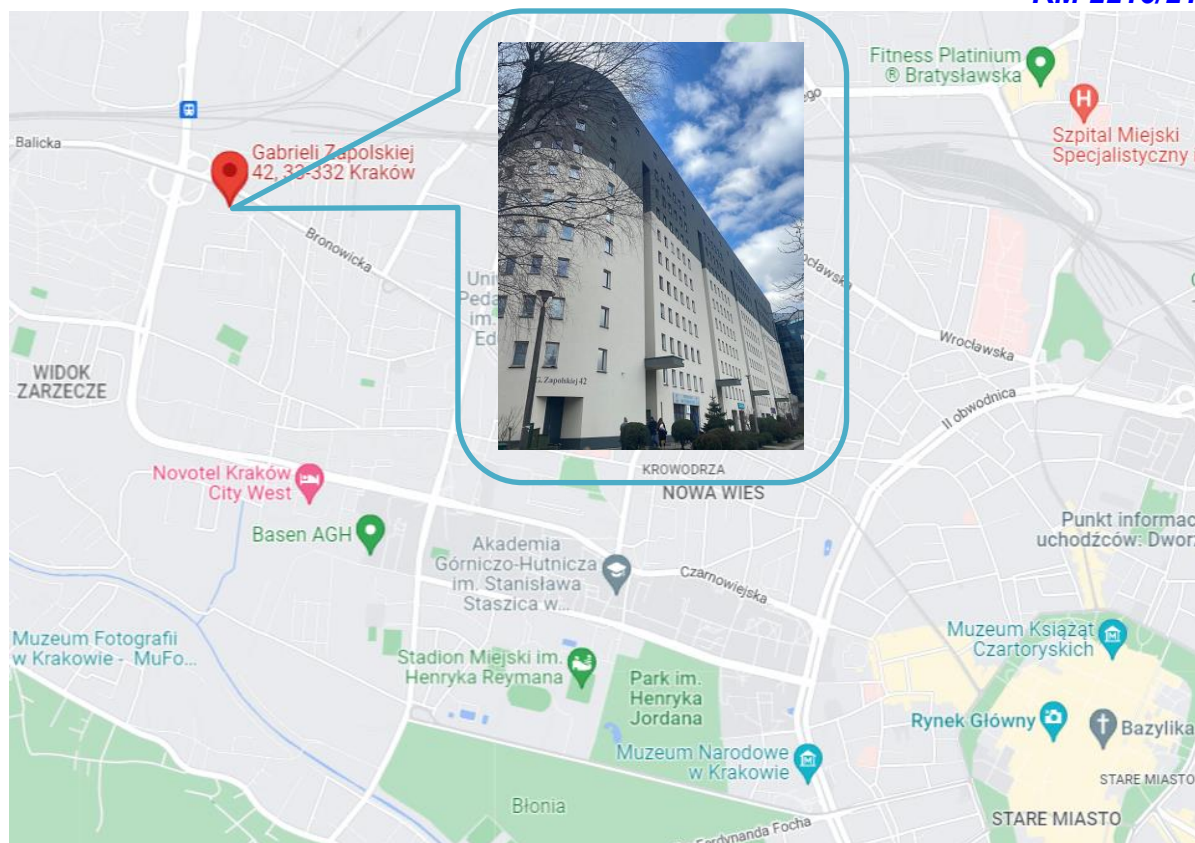




OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalnego nr A17, położonego w Krakowie-Krowodrzy przy ul. Gabrieli Zapolskiej 42.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sad Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00229924/9.

WŁAŚCICIEL:

Waldemar Grzybowski s. Zdzisława i Katarzyny

AUTOR OPERATU:

KRAKÓW, 2 marca 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny
ADRES	Ul. G. Zapolskiej 42/A17; Krowodrza
JEDN. EWIDENCYJNA	Kraków – Krowodrza
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności
KSIĘGA WIECZYSTA	KR1P/00229924/9
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Właściciel: Waldemar Grzybowski s. Zdzisława i Katarzyny
OBCIĄŻENIA Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych, protokół z badania KW nr KR1P/00229924/9 przeprowadzonego dnia 2 marca 2022r . Dział III – 1.Prawo osobiste- prawo najmu lokalu nr 17 przy ul. Gabrieli Zapolskiej nr 42 w Krakowie ustanowione na czas określony od dnia 2.09.2015r do 1.09.2025r. na rzecz: Kinmorton Limited z siedzibą w Londynie, Wielka Brytania; 2.Ostrzeżenie- wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 2213/21 Dział IV – 1.Hipoteka umowna kaucyjna: 1.349.015zł: kredyt na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI	
STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO : <i>Podstawowe elementy konstrukcyjne budynku:</i> <u>Fundamenty</u> budynek posadowiony na ławach fundamentowych żelbetowych, <u>Konstrukcja</u> mieszana <u>Ilość kondygnacji</u> X Budynek wolnostojący, wyposażony w windę, ocieplony, wzniesiony z końcem lat 90-tych. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO W BUDYNKU PRZY UL. G. ZAPOLSKIEJ 42/A17: Kondygnacja: IX i X piętro Pow. użytkowa: 157,09 m ² Pomieszczenia: na IX piętrze: 2 pokoje, kuchnia, hol, wc pod schodami na X piętrze: 3 pokoje, hol, łazienka Komórka lokatorska: 5,39 m ² UKŁAD FUNKCJONALNY Lokal dwupoziomowy. Wejście do lokalu na poziomie IX piętra z klatki schodowej do przedpokoju, z którego możliwe jest przejście do dwóch pokoi, kuchni oraz małej łazienki pod schodami. Wejście na drugą kondygnację schodami o drewnianych stopnicach do centralnego holu, z którego możliwe jest przejście do trzech pokoi oraz łazienki. Lokal z niewielkimi balkonami. Lokal usytuowany na wschodnim narożniku budynku – założony na rzucie półokręgu. Pomieszczenia o nieregularnym kształcie, mało „ustawne”, natomiast bardzo dobrze doświetlone. STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY Mieszkanie w dobrym stanie i standardzie, schludnie utrzymane. Podłogi: głównie wyłożone klepką parkietową, za wyjątkiem pomieszczeń sanitarnych oraz jednej sypialni na najwyższej kondygnacji gdzie zastosowano wykładzinę dywanową. Łazienka oraz wc pod schodami – wykończone glazurą. Ściany pomieszczeń malowane emulsyjnie oraz tapetowane, pomieszczenia sanitarne wykończone glazurą. Kleпка parkietowa w części pomieszczeń wymaga odnowienia. Stolarka drzwiowa – wewnętrzna – drewniana, drzwi wejściowe wzmocnione. Stolarka okienna – zespolona drewniana, częściowo wymaga odmalowania.	
CEL WYCENY:	Celem opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego według stanu na dzień oględzin oraz poziomu cen na dzień wyceny dla potrzeb prowadzonego postępowania komorniczego – egzekucji z nieruchomości
Określona w procesie wyceny podejściem porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr A17, położonego Krakowie przy ul. G. Zapolskiej 42 (KR1P/00229924/9), wynosi: 1 375 654 zł <i>Słownie: jeden milion trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt cztery złote</i>	
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	2 marca 2022 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości:	28 lutego 2022 r.
AUTOR:	
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	22 lutego 2022 r.

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr **A17** położony w **Krakowie – Krowodrzy przy ul. G. Zapolskiej 42**.

Lokal mieszkalny o powierzchni **157,09 m²** położony jest na IX i X piętrze budynku wielorodzinnego i składa się:

- na piętrze IX: hol, 2 pokoje, kuchnia, wc pod schodami

- na piętrze X: hol, łazienka, 3 pokoje

Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 5,39 m².

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 330/10000cz.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KR1P/00229924/9.

Zakresem opracowania objęto określenie wartości rynkowej prawa własności szczegółowo wyżej opisanej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego wraz ze wszystkimi jego częściami składowymi.

1.2. CEL WYCENY

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego dla **potrzeb prowadzonego postępowania komorniczego- egzekucji z nieruchomości (KM 2213/21)** - wg stanu na dzień wizji oraz poziomu cen na dzień wyceny.

1.3. PODSTAWY WYCENY

1.3.1. PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną stanowi Postanowienie wydane przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy.

1.3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (opracowano na podstawie t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933, 1132).
- Ustawa Kodeks Postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (opracowano na podstawie t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260, 2261, z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768, 933, 1133, 1136, 1452, 1475, 1596, 1727, 1883, 2180).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (opracowano na podstawie: t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566, 1595.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. Nr 0, poz. 1509).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. Unii Europejskiej L 176/1 z 2013 r.).

1.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Protokół z badania KW nr KR1P/00229924/9 przeprowadzonego dnia 2 marca 2022r.
- Postanowienie o powołaniu biegłego do oszacowania prawa własności przedmiotowej nieruchomości, wydane przez Komornika sądowego Przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 28 lutego 2022r.
- Akty prawne Miasta i Gminy dot. Planowania przestrzennego,
- Analiza cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych na podstawie dostępnych aktów notarialnych na terenie miasta Krakowa dz. Krowodrza w okresie ostatnich dwóch lat,
- Dokumentacja fotograficzna,
- Własna baza danych oraz informacje uzyskane w czasopismach specjalistycznych i na stronach internetowych,
- Analiza ofert biur pośrednictwa nieruchomości, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, urzędów i deweloperów,

1.5. LITERATURA

- Mieczysław Prystupa – *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań*. PFSRM Warszawa 2003r.,
- Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel – *Ile jest warta nieruchomość*. POLTEXT Warszawa 2004r.

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny: **2 marca 2022r.**

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **2 marca 2022r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
28 lutego 2022r.

Data dokonania oględzin nieruchomości: **28 lutego 2022r.**

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr A17, przy ul. Zapolskiej 42 w Krakowie przeprowadzonego dnia 2 marca 2022r.:

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	KR1P / 00229924 / 9	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE	
	B: siedziba sądu	KRAKÓW	
	C: kod wydziału	KR1P	
	D: numer wydziału	IV	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU WYODREBNIENIA LOKALU
2.	Chwila zapisania księgi	---	2007-06-05-10.12.41.031467
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2007-06-08-11.20.28.802045
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1997-04-15
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O			
Brak wpisu			
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	Numer bieżący nieruchomości	1	1
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1	M. KRAKÓW
	4. Gmina	1	KRAKÓW M.
	5. Miejscowość	1	KRAKÓW
	6. Dzielnica	1	KROWODRZA
Rubryka 1.4 - Oznaczenie			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
Brak wpisu			
Podrubryka 1.4.2 - Budynek			
Brak wpisu			
Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie			
Brak wpisu			
Podrubryka 1.4.4 - Lokal			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Identyfikator lokalu	14	126102_9.0002.303/8.1_BUD.1017_LOK
	2. Ulica	1	GABRIELI ZAPOLSKIEJ
	3. Numer budynku	1	42
	4. Numer lokalu	12	A-17
	5. Przeznaczenie lokalu	1	LOKAL MIESZKALNY
	6. Opis lokalu	1	POKÓJ (IX PIĘTRO)
		1	2
	1. A: rodzaj izby	1	KUCHNIA (IX PIĘTRO)
	B: liczba izb	1	1
	2. A: rodzaj izby	1	HALL (IX PIĘTRO)
	B: liczba izb	1	1
	3. A: rodzaj izby	1	POKÓJ (X PIĘTRO)
	B: liczba izb	1	3
	4. A: rodzaj izby	1	HALL (X PIĘTRO)
	B: liczba izb	1	1
	5. A: rodzaj izby	1	ŁAZIENKA (X PIĘTRO)
	B: liczba izb	1	1

7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	1	KOMÓRKA LOKATORSKA O POW. 5,39 M2.
		B: liczba pomieszczeń	1	1
8. Kondygnacja			---	---
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.	1
				/ 00229921 /
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	---	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego	1	2
		C: numer działki ewidencyjnej	1	303/8
11. Odrębność			1	TAK
Rubryka 1.5 - Obszar				
-			Indeks	Treść pola
Numer i nazwa pola			Wpisu	---
1. Obszar			1	162,4800 M2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp				
Brak wpisu				
Rubryka 1.11 - Spis praw				
-				
Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Numer prawa		2	1
	2. Napis		---	---
	3. Rodzaj prawa		2	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU
	4. Treść prawa		---	---
	5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	---
			B: kolejny numer wpisu	---
	6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	2
			B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---
			C: numer księgi wieczystej	2
			D: numer udziału w prawie	---
	7. Rodzaj zmiany	1.	---	---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II				
Brak wpisu				
Rubryka 2.2 - Właściciel				
-				
Podrubryka 2.2.1 - Udział				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie		8	4
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		8	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		---	---
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa				
Brak wpisu				
Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)				
Brak wpisu				
Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Brak wpisu				
Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	8	4
	2. Imię pierwsze		8	WALDEMAR
	3. Imię drugie		8	ZBIGNIEW
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		8	GRZYBOWSKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		8	ZDZIŚLAW
	7. Imię matki		8	KATARZYNA
	8. PESEL		8	58091910234

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III				
Brak wpisu				
Rubryka 3.2 - Numer wpisu				
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1. Numer wpisu			10	2
-				
Rubryka 3.3 - Napis				
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1. Napis			---	---
-				
Rubryka 3.4 - Treść wpisu				

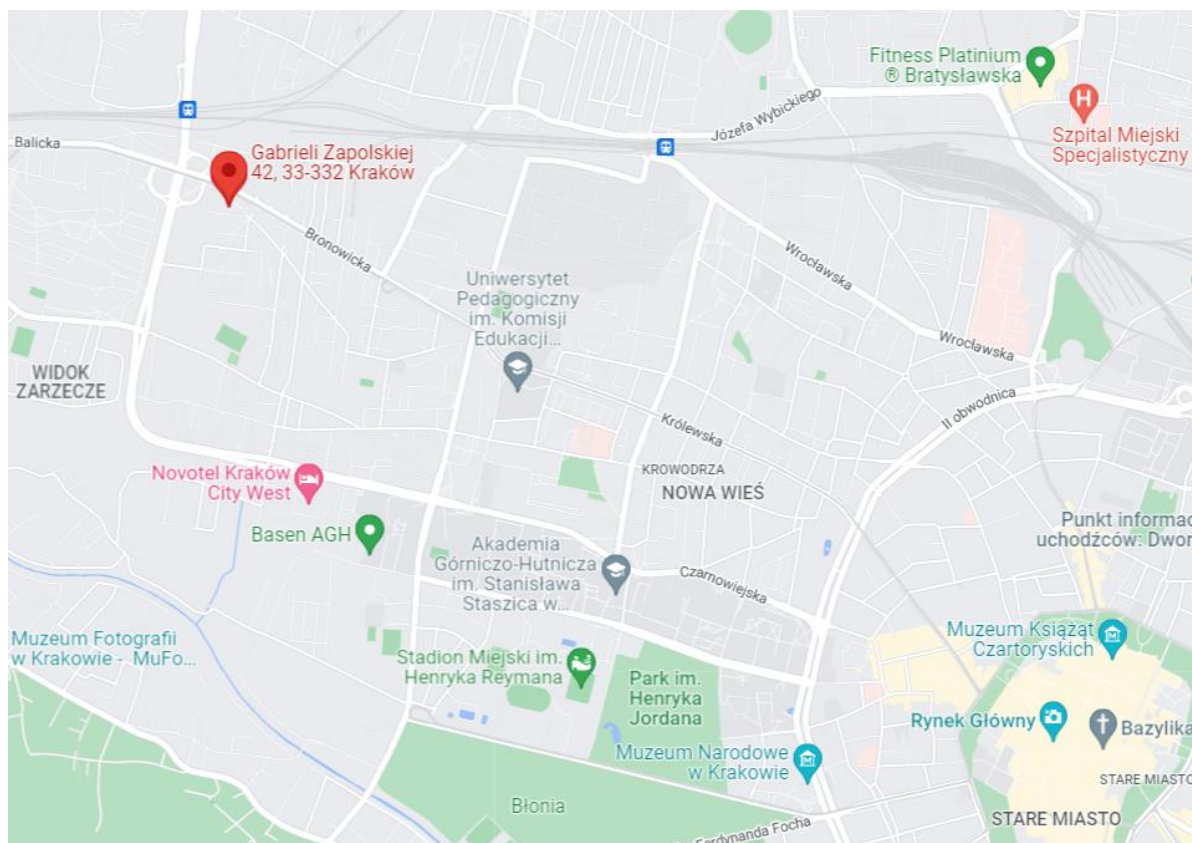
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Rodzaj wpisu		10	PRAWO OSOBISTE	
2. Treść wpisu		10	PRAWO NAJMU LOKALU NR 17 PRZY ULICY GABRIELI ZAPOLSKIEJ NR 42 W KRAKOWIE USTANOWIONE NA CZAS OKREŚLONY OD DNIA 2.09.2015R. DO 1.09.2025R. NA RZECZ:	
3. Przedmiot wykonywania		---	---	
4. Pierwszeństwo		---	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	//	
		B: numer wpisu	---	
7. Rodzaj zmiany	1.	---	---	
-				
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		10	KINMORTON LIMITED
	2. Siedziba		10	LONDYN, WIELKA BRYTANIA
	3. REGON		---	---
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. KRS		---	---
Rubryka 3.2 - Numer wpisu				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Numer wpisu		13	3	
-				
Rubryka 3.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 3.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Rodzaj wpisu		13	OSTRZEŻENIE	
2. Treść wpisu		13	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 2213/21 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE Z DNIA 15-04-2020R. SYGN. AKT I C 1709/19 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 04-10-2021R. ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU APELACYJNEGO W KRAKOWIE Z DNIA 08-09-2021R., SYGN. AKT I ACA 343/21, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WALDEMAROWI GRZYBOWSKIEMU - ZGODNIE Z ZAWIADOMIENIEM KOMORNIKA SĄDOWEGO Z DNIA 28.10.2021R., NA RZECZ WIERZycIELA:	
3. Przedmiot wykonywania		---	---	
4. Pierwszeństwo		---	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	//	
		B: numer wpisu	---	
7. Rodzaj zmiany	1.	---	---	
-				
Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Nazwa		13	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	2. Siedziba		13	WROCLAW
	3. REGON		13	140317429
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. KRS		---	---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV				
Brak wpisu				
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		4	1	
-				
Rubryka 4.3 - Napis				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Napis		---	---	
-				
Rubryka 4.4 - Treść wpisu				
-				
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)				
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
		Wpisu		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		4	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
2. Suma		4	1349015,00	
3. Suma słownie		4	JEDEN MILION TRZYSTA CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘTNAŚCIE	
4. Waluta sumy		4	ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	4	ZMIENNE	
	B: wysokość odsetek	---	---	
6. Udział		---	---	
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	
8. Oznaczenie	1.	A: numer wierzytelności	1.	1

wierzytelności i stosunku prawnego		B: wierzytelność C: stosunek prawny	1. 1.	4 ---	KREDYT ---
9. Termin zapłaty				4	2022-06-20
10. Pierwszeństwo		1.		---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej B: nr hipoteki (roszczenia)		---	// ---
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany		1.		11	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO
-					
Wierzyciel hipoteczny					
-					
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa					
Brak wpisu					
-					
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)					
Brak wpisu					
-					
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu		---
1.	1. Nazwa		11	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY	
	2. Siedziba		11	WROCLAW	
	3. REGON		11	140317429	
	4. Stan przejściowy		---	---	
	5. Administrator hipoteki		---	---	
	6. KRS		---	---	
-					

Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń majątkowych i prawnych, w szczególności prawa osobistego widniejącego w Dziale III niniejszej księgi wieczystej.

2.1.2. STAN RZECZY

Szczegółowych ustaleń stanu nieruchomości dokonano podczas przeprowadzonej wizji lokalnej w dniu 28 lutego 2022 r.

► POŁOŻENIE, LOKALIZACJA I DOSTĘPNOŚĆ:

(www.maps.google.pl)

LOKALIZACJA, OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, wzniesiony jest przy ulicy Gabrieli Zapolskiej – zamkniętej ulicy równoległej do ulicy Bronowickiej (w tej części ulica Zapolskiej stanowi niewielką drogę osiedlową – budynek dzieli od ulicy Bronowickiej jezdnia ul. Zapolskiej oraz parking). Jest to północno-zachodnia część Krakowa, teren Bronowic, odległość od ścisłego centrum miasta (Rynku Głównego) wynosi ok. 3,5 km.

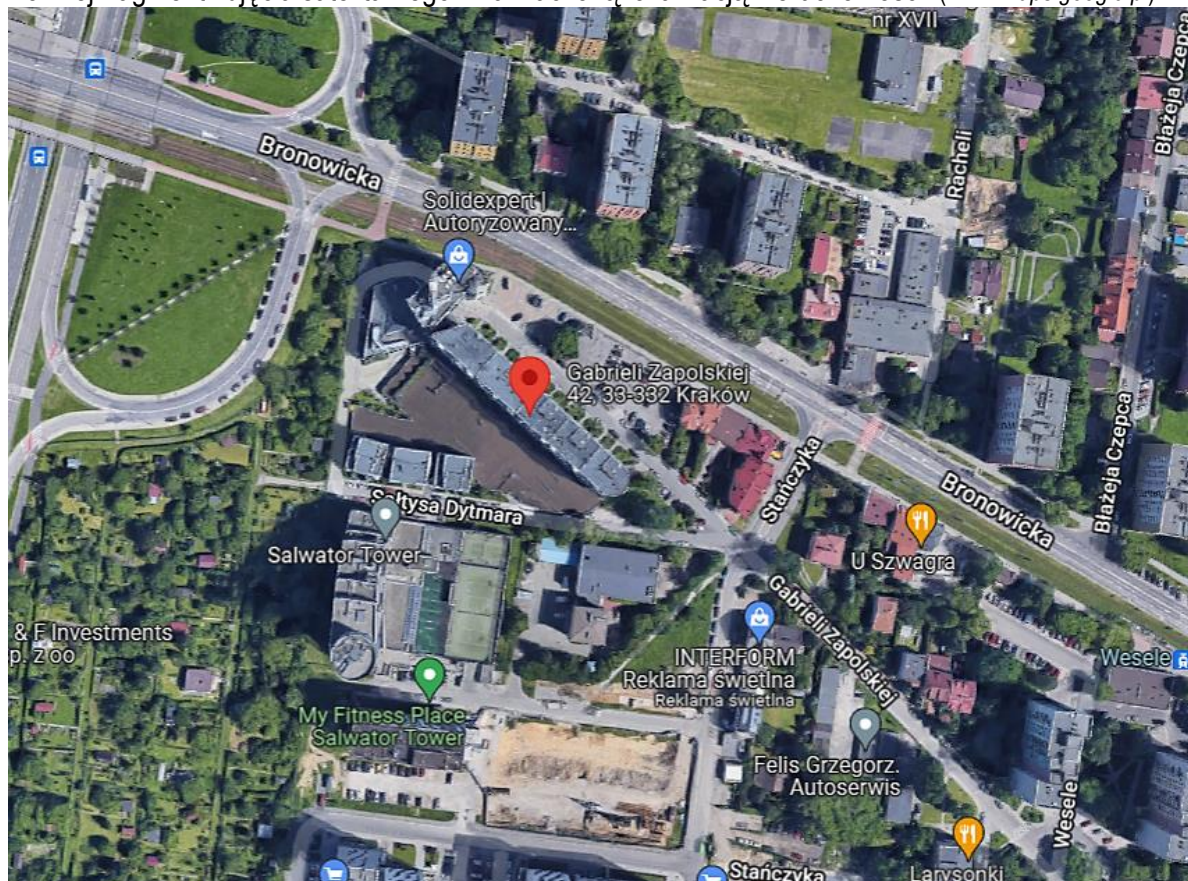
Przedmiotowy rejon posiada bardzo dobrą dostępność komunikacyjną zarówno środkami komunikacji indywidualnej jak również komunikacji miejskiej – wynika to z faktu że jest on zlokalizowany w pobliżu ulicy Bronowickiej - prowadzącej w kierunku ścisłego centrum miasta - Mydlniki oraz ulicy Armii Krajowej prowadzącej do Ronda Ofiar Katynia, skąd już prosta droga do autostrady A4.

Rejon ten charakteryzuje się ponadto intensywną zabudową wielorodzinną o zróżnicowanej strukturze wiekowej – w sąsiedztwie nowo powstałe osiedle o podwyższonym standardzie wzniesione przez Spółkę Salwator. Przedmiotowy obszar postrzegany jest jako jeden z atrakcyjniejszych w mieście dla celów mieszkaniowych ze względu na sąsiedztwo, infrastrukturę i odległość od ścisłego centrum Krakowa.

Poziom zainwestowania otoczenia nieruchomości określa się jako – bardzo dobry. W sąsiedztwie nie znajdują się żadne obiekty mogące negatywnie wpływać na środowisko i stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Jediną uciążliwość może stanowić ul. Bronowicka, z którą pośrednio sąsiaduje budynek nr 42. Jest to ulica o dużym natężeniu ruchu samochodowego.

Lokalizacja dobra dla celów mieszkaniowych.

Poniżej fragment zdjęcia satelitarnego z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości. (www.maps.google.pl)



Poniżej przedmiotowy budynek nr 42, zobrazowany w technice 3D (google.pl):



(www.maps.google.pl)

STAN USŁUG I ZAPLECZA BYTOWEGO:

Rejon posiada bardzo dobre uzbrojenie w sieć usługowo – handlową, instytucje użyteczności publicznej. W pobliżu szkoły, przedszkola, obiekty sakralne, stadion WKS Wawel.

Poziom zainwestowania otoczenia nieruchomości określa się jako – dobry.

W promieniu kilku kilometrów znajduje się całe ścisłe centrum miasta z pełną infrastrukturą również kulturalną.

DOSTĘPNOŚĆ:

Bezpośredni dostęp do budynku z ul. Zapolskiej oraz Sołtysa Dytmara.

Dostęp do komunikacji zbiorowej bardzo dobry – przystanki komunikacji miejskiej zlokalizowane przy ul. Bronowickiej i Armii Krajowej.

Mapy i schematy KMK



<https://ztp.krakow.pl/transport-publiczny>

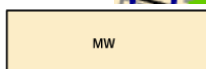
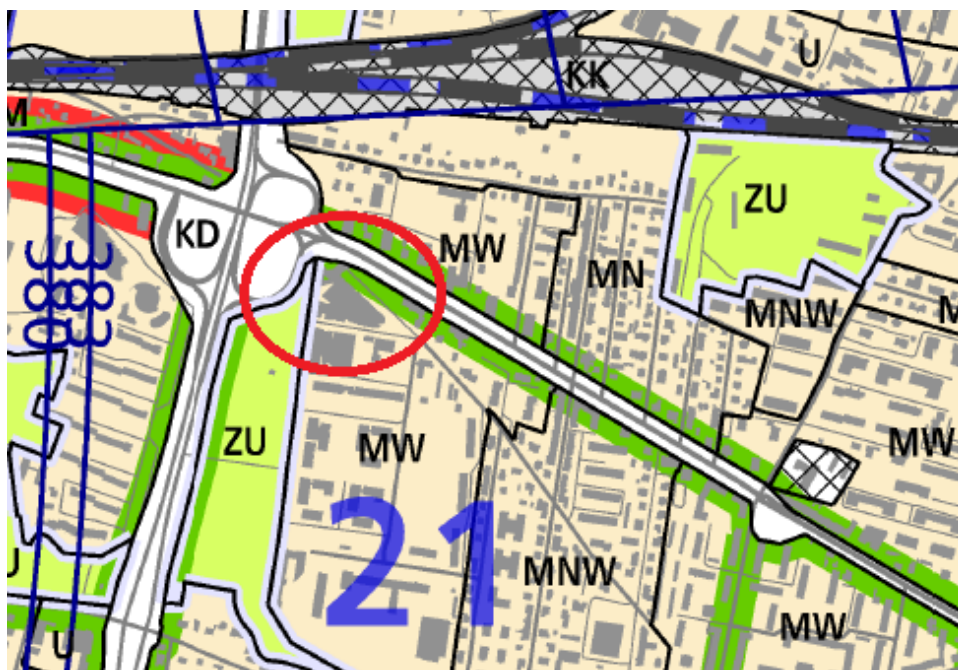
► PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM:

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa uchwalony w 1994 r. utracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 r.)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603); Art. 154. (213)

1. (...).
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa - dokument ujednolicony (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.): działka ewidencyjna, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu – MW.



tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

► **STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO :**

Podstawowe elementy konstrukcyjne budynku:

<u>Fundamenty</u>	budynek posadowiony na ławach fundamentowych żelbetowych,
<u>Konstrukcja</u>	mieszana
<u>Ilość kondygnacji</u>	X

Budynek wolnostojący, wyposażony w windę, ocieplony, wzniesiony z końcem lat 90-tych.

► **STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY LOKALU MIESZKALNEGO W BUDYNKU PRZY UL. G. ZAPOLSKIEJ 42/A17:**

Kondygnacja:	IX i X piętro
Pow. użytkowa:	157,09 m ²
Pomieszczenia:	na IX piętrze: 2 pokoje, kuchnia, hol, wc pod schodami Na X piętrze: 3 pokoje, hol, łazienka
Komórka lokatorska:	5,39 m ²

UKŁAD FUNKCJONALNY

Lokal dwupoziomowy. Wejście do lokalu na poziomie IX piętra z klatki schodowej do przedpokoju, z którego możliwe jest przejście do dwóch pokoi, kuchni oraz małej łazienki pod schodami. Wejście na drugą kondygnację schodami o drewnianych stopnicach do centralnego holu, z którego możliwe jest przejście do trzech pokoi oraz łazienki. Lokal z niewielkimi balkonami.

Lokal usytuowany na wschodnim narożniku budynku – założony na rzucie półokręgu. Pomieszczenia o nieregularnym kształcie, mało „ustawne”, natomiast bardzo dobrze doświetlone.

STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY

Mieszkanie w dobrym stanie i standardzie, schludnie utrzymane.

Podłogi: głównie wyłożone klepką parkietową, za wyjątkiem pomieszczeń sanitarnych oraz jednej sypialni na najwyższej kondygnacji gdzie zastosowano wykładzinę dywanową.

Łazienka oraz wc pod schodami – wykończone glazurą.

Ściany pomieszczeń malowane emulsyjnie oraz tapetowane, pomieszczenia sanitarne wykończone glazurą.

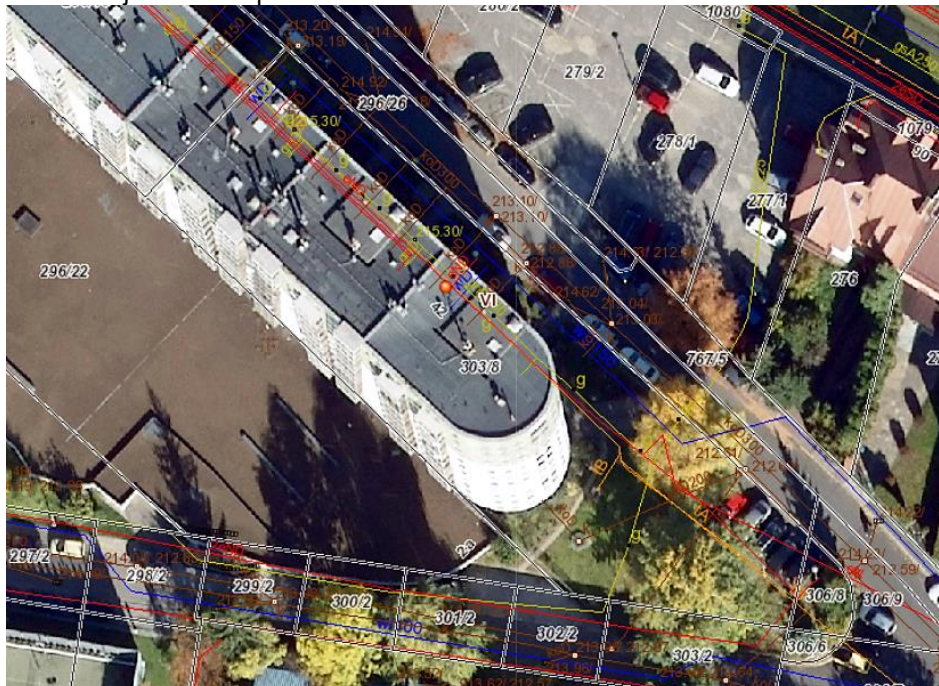
Kleпка parkietowa w części pomieszczeń wymaga odnowienia.

Stolarka drzwiowa – wewnętrzna – drewniana, drzwi wejściowe wzmocnione.

Stolarka okienna – zespolona drewniana, częściowo wymaga odmalowania.

WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Nieruchomość uzbrojona w komplet mediów.



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.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

