

## **OPERAT SZACUNKOWY**

ZAWIERAJĄCY OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

prawa do odrębnej własności lokalu mieszkalnego

wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

położonego:

Kraków ul. Moniuszki 2a/8.



Autor:

Kraków, 22 maj 2015r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie, stan prawny i ewidencyjny nieruchomości

Lokalizacja	Województwo małopolskie, powiat M. Kraków, Miasto Kraków, Dzielnica Śródmieście, ul. Moniuszki 2a/8
Powierzchnia lokalu	Ok 83 m <sup>2</sup>
Stan prawny	KR1P /00466537/2

### Opis nieruchomości

Lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni użytkowej około 83 m<sup>2</sup>, położony przy ul. Stanisława Moniuszki 2a w Krakowie, dzielnica Śródmieście. Składa się z dwóch pokoi przechodnich, kuchni, łazienki i przedpokoju. Media pełne. Ogrzewanie piecem dwufunkcyjnym gazowym. Mieszkanie położone na drugim piętrze, dwu-piętrowej kamienicy. Standard wykończenia mieszkania dobry do odświeżenia. Podłogi wyłożone w parkietem, kuchnia płytki ceramiczne. Ściany malowane. Łazienka filizowana i w pełni wyposażona w wc, wannę, umywalkę i piec gazowy. Okna drewniane, starego typu. Mieszkanie posiada balkon od strony kuchni. W przedpokoju znajduje się niewielkie pomieszczenie gospodarcze. Okna lokalu wychodzą na róg ulic Moniuszki i Beliny Prażmowskiego. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej ok 12 m<sup>2</sup>.

### Oszacowana wartość rynkowa

Cel wyceny	Postępowanie egzekucyjne
Wartość Nieruchomości	<b>519 900 zł</b>

Data sporządzenia operatu szacunkowego-25.05.2015 r.

Data określenia wartości nieruchomości -22.05.2015 r.

## I. Część szczegółowa opracowania

### Opis szczegółowy przedmiotu opracowania.

Lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni użytkowej około 83 m<sup>2</sup>, położony przy ul. Stanisława Moniuszki 2a w Krakowie, dzielnica Śródmieście. Składa się z dwóch pokoi przechodnich, kuchni, łazienki i przedpokoju. Media pełne. Ogrzewanie piecem dwufunkcyjnym gazowym. Mieszkanie położone na drugim piętrze, dwu-piętrowej kamienicy. Standard wykończenia mieszkania dobry do odświeżenia. Podłogi wyłożone w parkietem, kuchnia płytki ceramiczne. Ściany malowane. Łazienka filizowana i w pełni wyposażona w wc, wannę, umywalkę i piec gazowy. Okna drewniane, starego typu. Mieszkanie posiada balkon od strony kuchni. W przedpokoju znajduje się niewielkie pomieszczenie gospodarcze. Okna lokalu wychodzą na róg ulic Moniuszki i Beliny Prazmowskiego. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej ok 12 m<sup>2</sup>.

Pomiar własny. Zestawienie powierzchni pomieszczeń

Pokój	27,86
Pokój	28,31
Przedpokój	10,1
Kuchnia	11,71
Łazienka	4,98
	± 82,96
Piwnica	± 12

Budynek przedwojenny, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Moniuszki. Wybudowany w technologii tradycyjnej z cegły, tynkowany. Architektura typowa dla okresu budowy, stan zużycia technicznego na poziomie ok 40 %. Działka nr, 440/1 na której budynek jest zlokalizowany, płaska w kształcie zbliżonym do prostokąta. Kamienica położona w linii zabudowy z ścianami wspólnymi z sąsiednimi budynkami. Obszar objęty ochroną konserwatora zabytków.

Mieszkanie położone w dzielnicy Śródmieście charakteryzującej się zabudową blokami wielorodzinnymi, kamienicami i domami jednorodzinnymi. Okolica narażona na hałas uliczny z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej przy ulicy Beliny Prazmowskiego.

UCHWAŁA NR LXII/888/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "OSIEDLE OFICERSKIE" - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 14 grudnia 2012 r. poz. 7281. Przeznaczenie terenu MW. Tereny zabudowy wielorodzinnej niskiej.



### III. Wynik końcowy wyceny.

Wartość prawa do odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej położonego w Krakowie przy ul. Moniuszki 2a mieszkania nr 8 wynosi po zaokrągleniu:

**W= 519 900 zł**

Słownie; pięćset dziewiętnaście tysięcy dziewięćset złotych.

Tak określona wartość mieści się w granicach cen możliwych do uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości.

#### **IV.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

##### **1. Klauzule ogólne**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie musiał zapłacić w związku z jej nabyciem.

##### **2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu**

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie I.3 -„Cel wyceny” niniejszego opracowania.
2. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w części, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

##### **3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy**

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i fizyczne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony

Zdjęcia nieruchomości.

Pokoje;



Przedpokój.



Łazienka





Balkon

