

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową lokalu mieszkalnego M1
w budynku nr 3, położonym przy ul. Pietrusińskiego
w Krakowie, objętego KW nr KR1P/00454349/0

sygn. akt. Km 131/15

Cel: określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz.

Perspektywa



Lokalizacja



Autor operatu:

Kraków, 10 lutego 2023 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny M1 w budynku nr 3 przy ul. Pietrusińskiego w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 8.

Lokal mieszkalny położony na wysokim parterze w budynku wielorodzinnym, składający się z: przedpokoju, pokoju z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki z WC o pow. użytkowej **47,54m²**.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00454349/0.

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działek nr 36/5 i 36/6 o pow. łącznej 7a57m2, obj. KW nr KR1P/00327747/1 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 4754/179338 częściach

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 131/15)

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego M1 w budynku nr 3,
położonym przy ul. Pietrusińskiego w Krakowie, wynosi:**

641 000 zł

Słownie: (sześćset czterdzieści jeden tysięcy złotych)

Data określenia wartości: 10.02.2023 r.

Data sporządzenia operatu: 10.02.2023 r.

Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. ZAKRES OPRACOWANIA.....	4
3. CEL OPRACOWANIA	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA.	4
5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.....	4
6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.	5
7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	11
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	21

KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
2. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez zleceniodawcę.
3. Wszelkie oceny i opinie zawarte w operacie sformułowane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny i nie stanowią opinii technicznych i prawnych, nie są też wiążące dla właściciela.
4. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
5. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
6. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny M1 w budynku nr 3, położonym w Krakowie przy ul. Pietrusińskiego, w obrębie 8, jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00454349/0**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności lokalu mieszkalnego M1 wraz z udziałem we współwłasności działek nr 36/5 i 36/6 o pow. łącznej 7a57m2 obj. KW nr KR1P/00327747/1 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 4754/179338 częściach.

Wg stanu na dzień wizji lokalnej

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla potrzeb sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 131/15)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 131/15) z dnia 19.09.2022 r.

4.2. Podstawy materialno-prawne.

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
5. Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 poz 1263 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. w sprawie czynności komorników (w tej części w jakiej podstawę jego wydania stanowią nadal obowiązujące przepisy KPC)
7. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

1. Oględziny lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę przeprowadzone w dniu 13.01.2023 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00454349/0 i KR1P/00327747/1
4. Dane rynkowe z aktów notarialnych, umów najmu i innych umów cywilnoprawnych, baz danych, informacje uzyskane z biur pośrednictwa, urzędów administracji państwowej i samorządowej oraz od innych uczestników rynku nieruchomości w Krakowie.
5. Mapa ze strony internetowej <https://msip.um.krakow.pl/>
6. Mapa ze strony internetowej <https://maps.google.com/>
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny: | 10.02.2023 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 10.02.2023 r. |
| 3.Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 13.01.2023 r. |
| 4.Data dokonania oględzin: | 13.01.2023 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 14.01.2023 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00454349/0** prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze, w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7.

Typ księgi: Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI“

Lokal					
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE				
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	JANA PIETRUSIŃSKIEGO	3	M1
Identyfikator lokalu	126104_9.0008.36/5.1_BUD.1_LOK				
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	SALON Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, POKÓJ - 1, GARDEROBA - 1, ŁAZIENKA - 1, KOMUNIKACJA - 1				
Kondygnacja	1,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	KR1P / 00327747 / 1			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	47,5400 M2				

Dział I-SP: „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Lp. 1.	---				
Numer prawa	1				
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	4754 / 179338			
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		KR1P / 00327747 / 1	12	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.			

Dział II: „WŁASNOŚĆ“

Właściciele:

Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1/1	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	ART-INWEST BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 36080872000000				

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

Lp. 1.	---				
Numer wpisu	2				
Rodzaj wpisu	INNY WPIS				
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA (SYGN. AKT KM 131/15) DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ART DEVELOPMENT SP. Z O.O., KRAKÓW			
Lp. 2.	---				
Numer wpisu	3				
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ				
Treść wpisu	ZAKAZ ROZPORZĄDZANIA PRZEZ ART-INWEST BIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NIERUCHOMOŚCIĄ STANOWIĄCĄ LOKAL MIESZKALNY NR 1, POŁOŻONY W BUDYNKU NR 3 PRZY UL. PIETRUSIŃSKIEGO NA RZECZ LUDWIKA KAMIŃSKIEGO				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	LUDWIK JAKUB KAMIŃSKI , JANUSZ, TERESA, 60043003794			

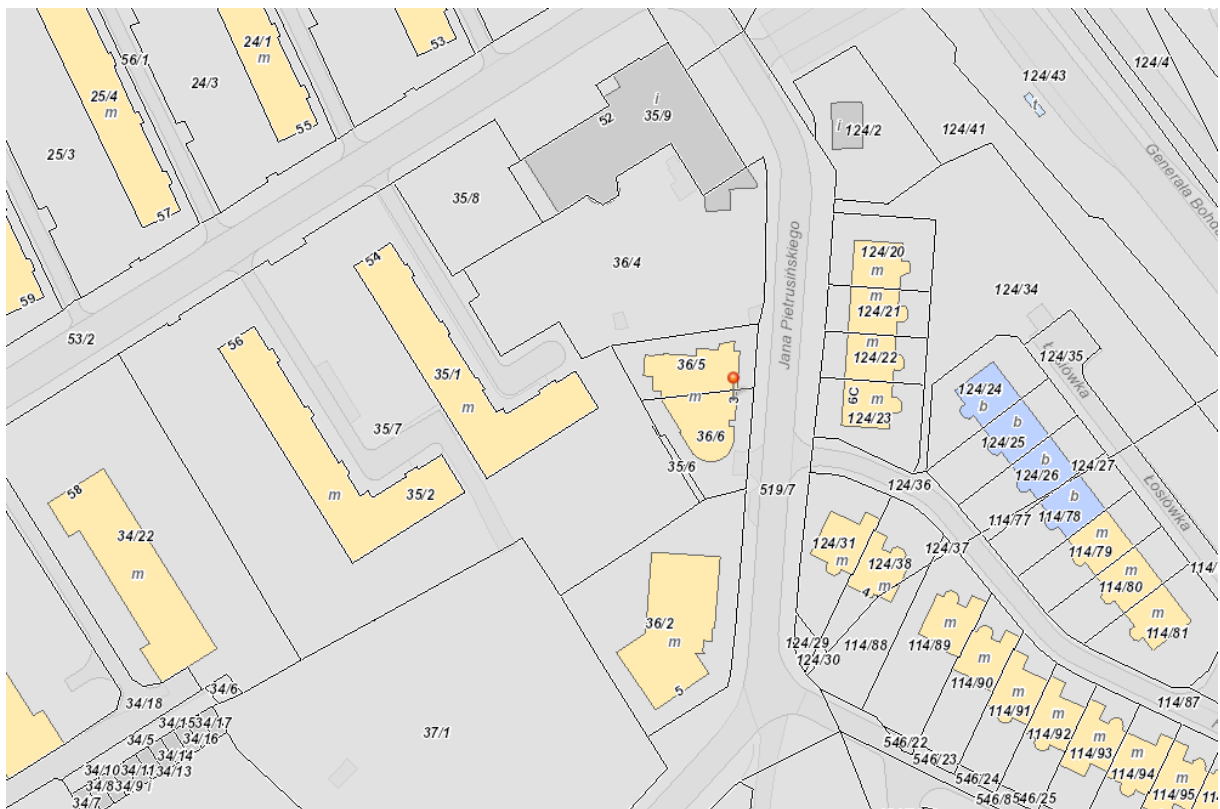
Dział IV: „HIPOTEKI”

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	515000,00 (PIĘCSET PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	POREČZENIE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY Z DNIA 18 LIPCA 2012 ROKU O WYKONANIE INSTALACJI WENTYLACJI MECHANICZNEJ I ODDYMIAJĄCEJ NA INWESTYCJI DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH PRZY UL. KOSZYKARSKIEJ W KRAKOWIE PROWADZONYCH PRZEZ AW BUD SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE WRAZ Z ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE, PRZYZNANE I POZOSTAŁE KOSZTY DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z N/WYM. POROZUMIENIA, POROZUMIENIE Z DNIA 09.08.20413R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		SOL&ART SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PROJEKT KOSZYKARSKA SPÓŁKA KOMANDYTOWA, KRAKÓW, 12142963700000
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	500000,00 (PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	CZEŚĆ NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE, WYDZIAŁ IX GOSPODARCZY W DNIU 10.01.2014R., SYGN. AKT IX GNC 1341/13
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		AWBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 12020646700000
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	50000,00 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	CZEŚĆ NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE, WYDZIAŁ IX GOSPODARCZY W DNIU 23.01.2014R., SYGN. AKT IX GNC 1399/13
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.		PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG TECHNICZNYCH OMEGA SP. Z O.O., KRAKÓW
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ROSZCZENIE O ZAPŁATĘ
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ART DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KRAKÓW, 12020640900000
Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2426,00 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA DWADZIEŚCIA SZEŚĆ) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	CZEŚĆ NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI POSTĘPOWANIA, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 23.01.2019 ROKU WYDANY PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA- PODGÓRZA W KRAKOWIE XII WYDZIAŁ CYWILNY (SYNG. AKT XII NC 4156/18/P WRAZ Z POSTANOWIENIEM O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. MAŁY PŁASZÓW NR 10 W KRAKOWIE, KRAKÓW, 120715312

Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	3735,01 (TRZY TYSIĄCE SIEDEMSĘT TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 01/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z DECYZJI Z DNIA 31.12.2019 R. NR WG RWA: 180471DZPDZ19/002957, T.J. NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 05.2019-07.2019 R., - FUZ ZA OKRES 05.2019-07.2019 R., - FP, FS I FGSP ZA OKRES 05.2019-07.2019 R. WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, KRAKÓW, 00001775600395	

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 3 przy ul. Pietrusińskiego, obręb 8, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działkach ewidencyjnych o numerach: 36/5 i 36/6 o pow. łącznej 7a57m2



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Budynek mieszkalny

Budynek nr 3 przy ul. Pietrusińskiego to 5 - kondygnacyjny budynek mieszkalny zbudowany w 2010 roku. Parking na samochody znajduje się pod budynkiem. Klatka schodowa wyłożona gresem.

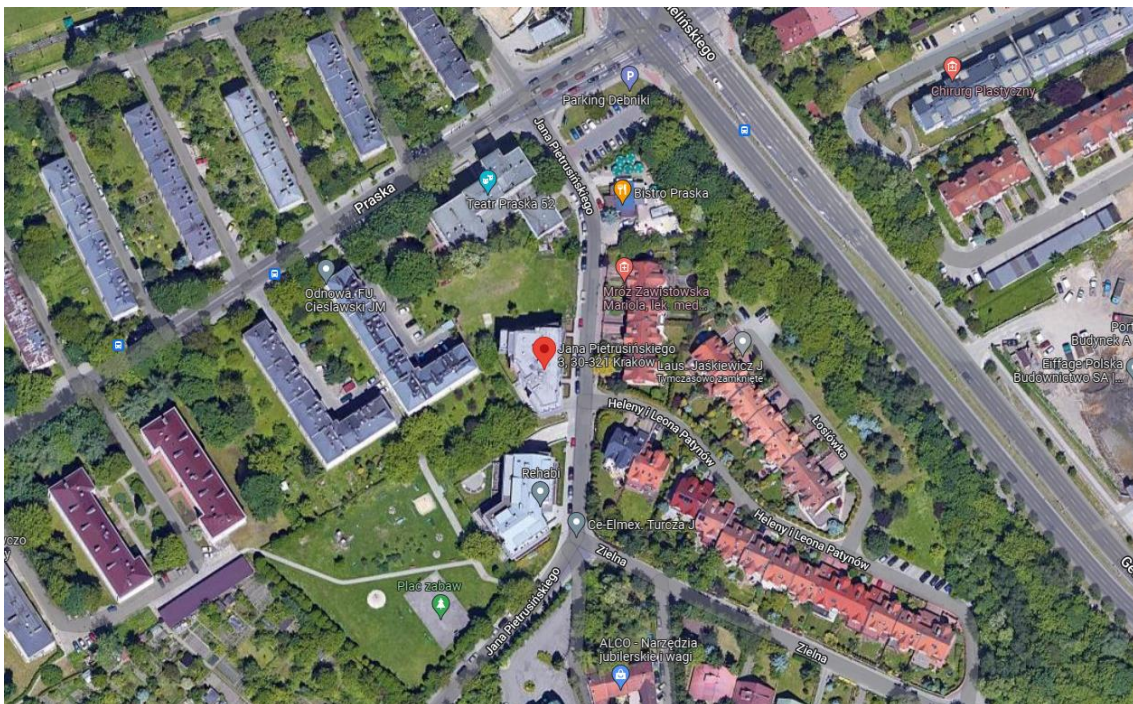
Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku od ulicy Pietrusińskiego.
- najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się ok 100 metrów od szacowanej nieruchomości.

Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz tereny zielone.

FOTOGRAFIE BUDYNKU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ



7.2. Lokal mieszkalny

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielomieszkańcowym przy ul. Pietrusińskiego w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 8.

Usytuowanie lokalu: lokal położony na wysokim parterze.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **47,54 m²** składa się z przedpokoju, pokoju z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki z WC.

Media: sieci: elektryczna i wod.-kan, instalacja domofonowa i teletechniczna. Ogrzewanie etażowe (piec w łazience).

WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ:

Przedpokój: posadzka panele, ściany tapetowane, sufit podwieszany, malowany farbą emulsyjną, drzwi do lokalu pełne, antywłamaniowe.

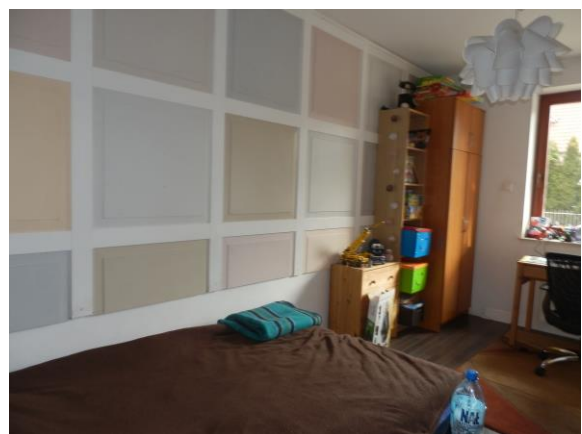
Pokój z aneksem kuchennym: posadzka panele, ściany tapetowane, sufit malowany farbą emulsyjną, okno portfenetr drewniane. W pokoju znajduje się aneks kuchenny z zainstalowanym zlewozmywakiem i elektryczną płytą grzewczą.

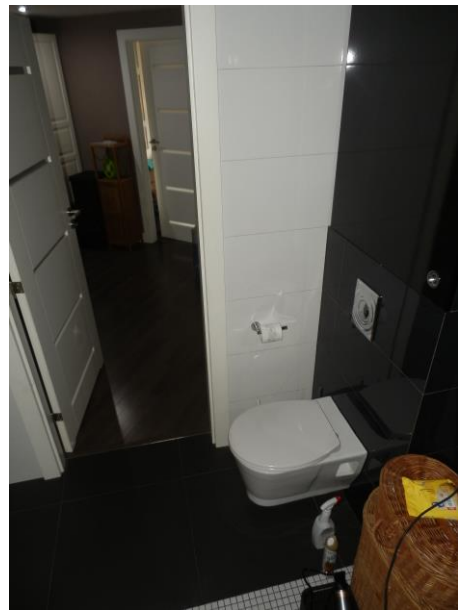
Pokój: posadzka panele, ściany malowane farbą emulsyjną oraz wyłożone drewnianą okładziną, sufit malowany farbą emulsyjną, okno drewniane.

Łazienka z WC: posadzka gress, ściany flizy, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowano: umywalkę, muszlę ustępową na stelażu podtynkowym oraz kabinę prysznicową. Okno drewniane.

Stan techniczny i standard: Lokal wykończony w umiarkowanie wysokim standardzie, w dobrym stanie technicznym.

FOTOGRAFIE LOKALU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ





8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.

8.1. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY Z UZASADNIENIEM.

W celu określenia wartości rynkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Wybór metody wyceny poprzedzony został analizą bazy danych o transakcjach nieruchomości. Wykorzystana do wyceny baza danych obejmuje, między innymi, informacje o wszystkich transakcjach nieruchomości na terenie Krakowa. Analiza bazy danych pozwoliła na wyłonienie transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej.

Z uwagi na ilość transakcji nieruchomości podobnych **do określenia wartości rynkowej nieruchomości po analizie lokalnego rynku nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

8.2. OPIS METODY I SCHEMAT POSTĘPOWANIA.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym polega na porównywaniu cech nieruchomości wycenianych, mających wpływ na wartość, z cechami innych nieruchomości podobnych, których ceny rynkowe są znane.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy dokonał oceny przydatności cen zawartych w tych umowach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania do wyceny.

W wycenie określono wartość rynkową zgodnie z definicją zawartą w art. 151 ust. 1 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

Wartość Rynkowa zgodnie z definicją zawartą w art. 151 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami:
Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

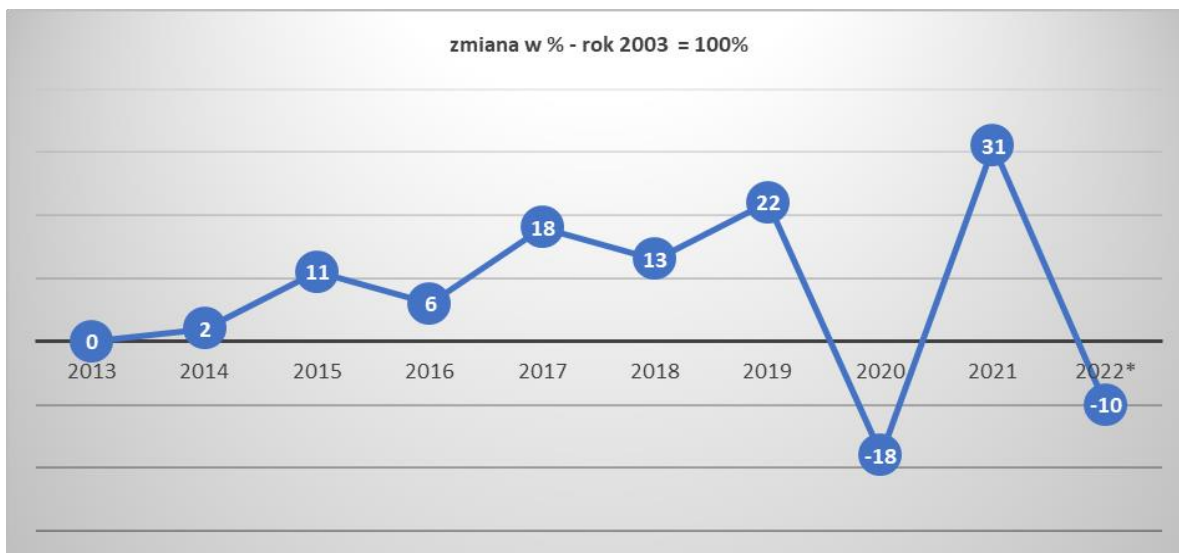
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Jarosław Czerski – INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

Rok 2022 to rok oswojenia pandemii i rok wojny, który dodał kolejną plagę do pierwszych dwóch czyli fatalnej polityki gospodarczej, ograniczeń związanych z pandemią. Plagę efektów wojny w Ukrainie. Rynek nieruchomości zdążył odbić się w 2021 r po przejściach z COVID-em, w efekcie czego ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wzrosła w stosunku do poprzedniego roku w którym lockdown znacznie ograniczył aktywność nabywców. Wzrost pocovidowy w odniesieniu do 2020r. wyniósł aż 31% mimo wyraźnie rosnących cen, które z reguły są czynnikiem zmniejszającym ilości zawieranych transakcji. Ten wzrost nakręcał obroty na początku 2022 r, jednak efekty wojny w Ukrainie, rosnąca i nadal niedoszacowana oficjalnie inflacja w połączeniu z obostrzeniami w polityce kredytowej banków spowodował wyhamowanie ilości transakcji w 2022 r. Należy podkreślić, że są to na razie dane szacunkowe.

W pierwszym roku pandemii zanotowano wyraźny spadek ilości transakcji. Powodem był lockdown w pierwszej połowie roku. W efekcie ilość transakcji spadła o 18% w stosunku do roku poprzedniego czyli do poziomu z roku 2018 a więc pierwszego roku w którym pojawiły się objawy inflacji i potrzeba inwestorów do lokowania pieniędzy poza systemem bankowym. Zakupy inwestycyjne jako forma ochrony kapitału przed rosnącą inflacją, która oficjalnie nie była wysoka ale odczucia inwestorów nie pokrywały się z oficjalną rządową narracją. W 2021r. już oficjalnie inflacja zaczęła bić kilkudziesięcioletnie rekordy nadal pozostając niedoszacowaną, co było wyraźnym impulsem do dalszych zakupów inwestycyjnych, stąd na rynku odnotowano przyrosty sprzedaży, przebijając rekordowy 2019r. o 8%. Dopiero wysokie stopy procentowe ograniczające kredyty zdusiły rynek, na którym większość transakcji zawierana była za gotówkę.

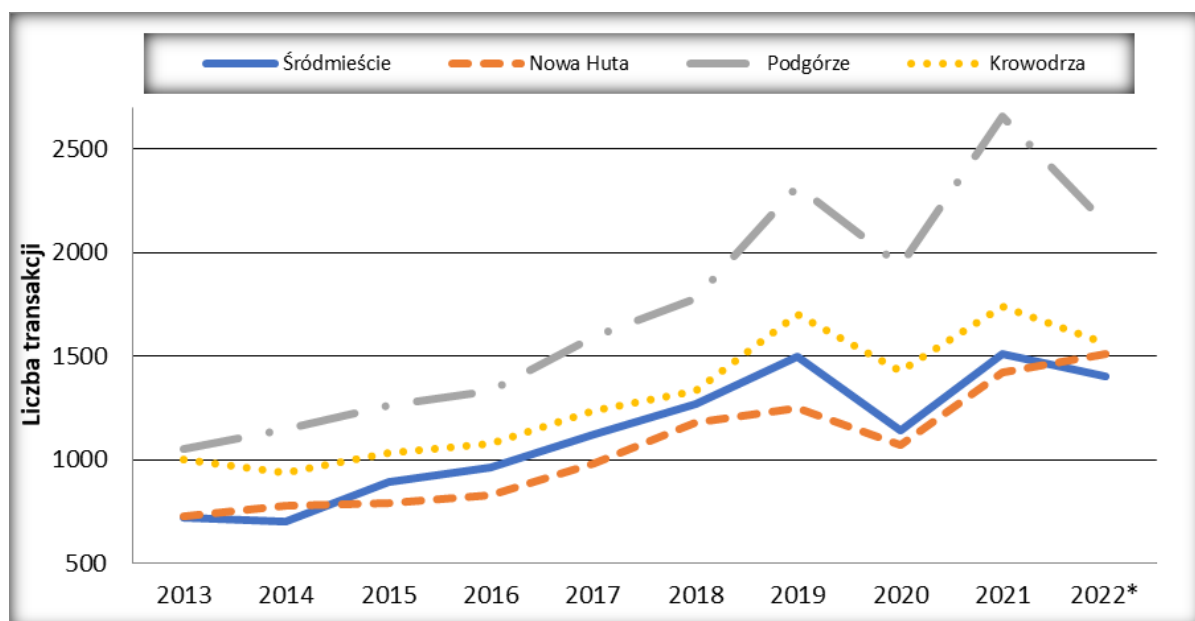
Wykres I. zmiany ilości sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym rok do roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

*- wielkości doszacowano z uwagi na niepełne dane

Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

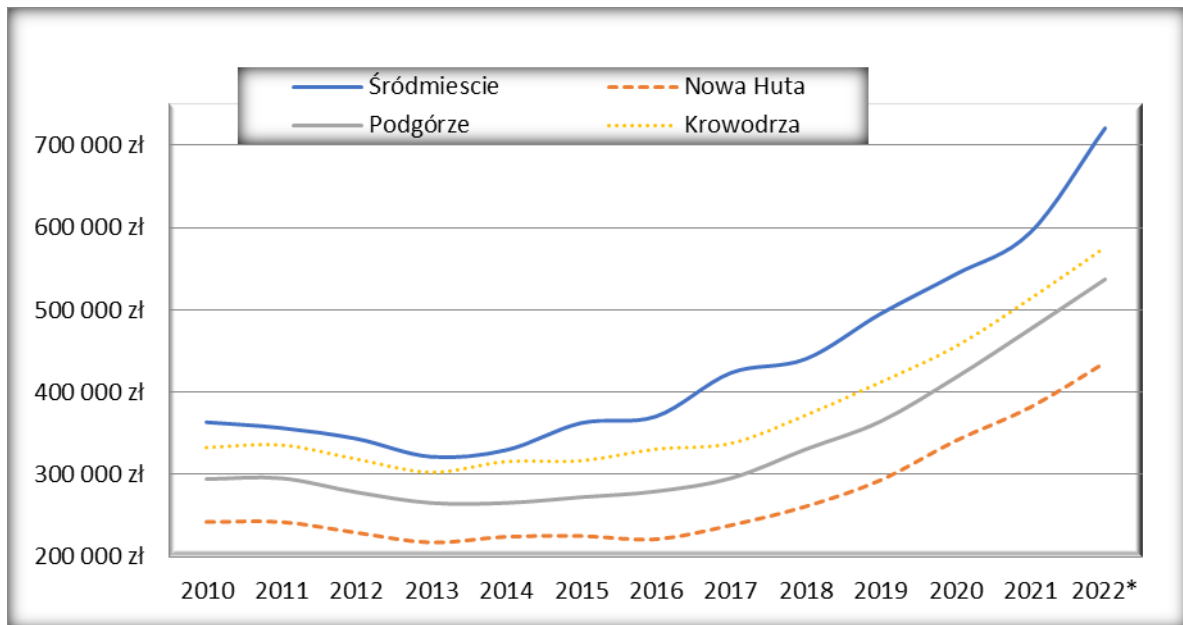
2022* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Z uwagi na brak pełnych danych w 2022 r nie można jeszcze wskazać, która z pozostałych dzielnic wykaże się najmniejszą ilością sprzedanych mieszkań. Do tej pory najmniej mieszkań sprzedawało się w Nowej Hucie (głównie z uwagi na odległość od centrum miasta). Niemniej z uwagi na duże zainteresowanie tanimi lokalami, co było efektem silnie rosnących cen oraz pojawienie się kupujących głównie tanie mieszkania obywateli Ukrainy, może okazać się, że ilość transakcji w Nowej Hucie będzie wyższa niż w Śródmieściu. Dodatkowo należy wspomnieć, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowodrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km² (powierzchnie z wyłączonymi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej). Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszkańkowej Podgórza wynosi niemal 80 km².

Średnie ceny sprzedaży mieszkań były rekordy w 2022r we wszystkich dzielnicach głównie dlatego, że nadal utrzymywał się wzrost cen działek pod budowę nowych inwestycji oraz materiałów budowlanych i robocizny, co doprowadziło do znacznego wzrostu cen nowych mieszkań i rozwarstwienia cenowego pomiędzy rynkiem pierwotnym a wtórnym, które jeszcze do niedawna były zbliżone cenowo. W następstwie tego ceny ruszyły w górę również na rynku wtórnym, ponieważ obydwie rynki stanowią system naczyń połączonych wpływając na siebie wzajemnie.

Warto zaznaczyć, że w 2022 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła poziom 550 tys. zł czyli cena średnia wzrosła o ponad 15% r/r

Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl
2021* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

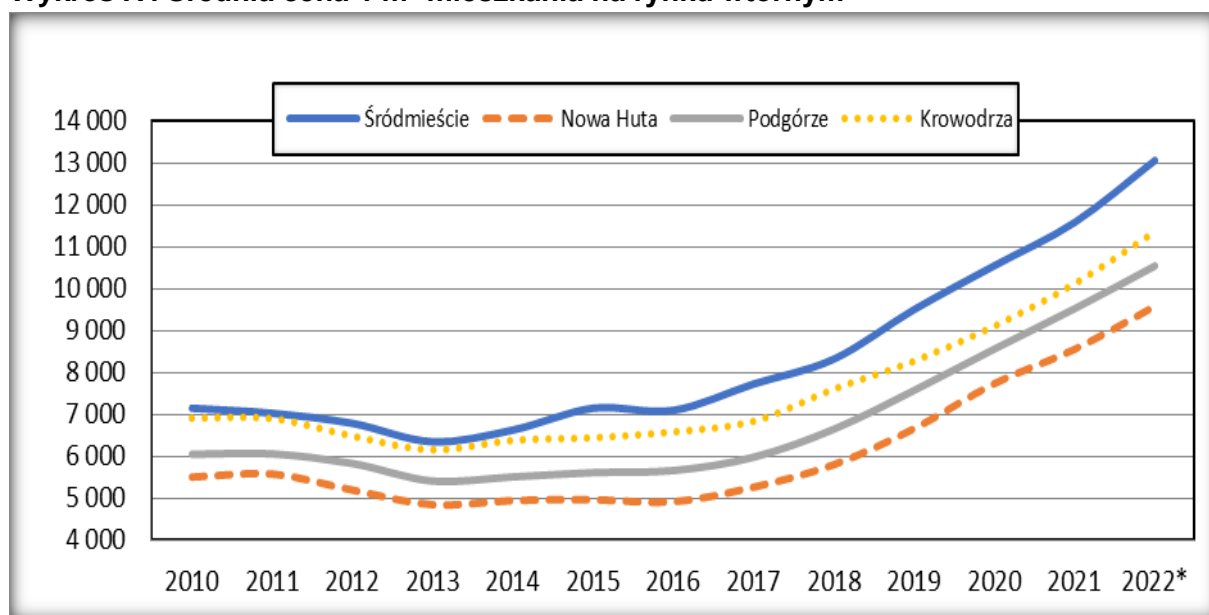
Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Rozrzut wzrostów cen w poszczególnych dzielnicach wynosi 2% czyli podobnie jak w 2021 kiedy wyniósł 1,8%. Można więc przyjąć, że średnie ceny mieszkań w każdej dzielnicy rosły równomiernie. Odstające wzrostu notowane były w 2018 r (Krowodrza o 6% mniej niż pozostałe) i w 2019 r. (Nowa Huta o 4% więcej niż w pozostałych). W Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowa jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania były najwyższe. Ma to oczywiście uwarunkowania w rodzaju zasobu dominującego w obu dzielnicach.

Średnia cena za 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w 2022 roku wzrosła niemal 12% w stosunku do roku poprzedniego, zbliżając się do 11,2 tys. PLN/m². Dynamika wzrostu jest podobna jak od 2018 r. gdy zanotowano jej wzrost na poziomie 10% i w 2 kolejnych latach powyżej 12% przy spadku dynamiki w 2021 r do 10,6%.

W zakresie ceny jednostkowej wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach. Największy wzrost odnotowano w Śródmieściu a najmniejszy w Podgórzu, przy czym w 2021 r w Podgórzu odnotowano największy wzrost wśród analizowanych rejonów miasta, stąd można przyjąć, że spadek w 2022r jako efekt wyrównawczy.

Dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej. Przoduje Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyńiec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębniaki – a w szczególności obszary położone w sąsiedztwie rzeki Wisły oraz w rejonie os. Podwawelskiego. Najniższe ceny średnie notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu i na Wzgórzach Krzesławickich.

Wykres IV. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

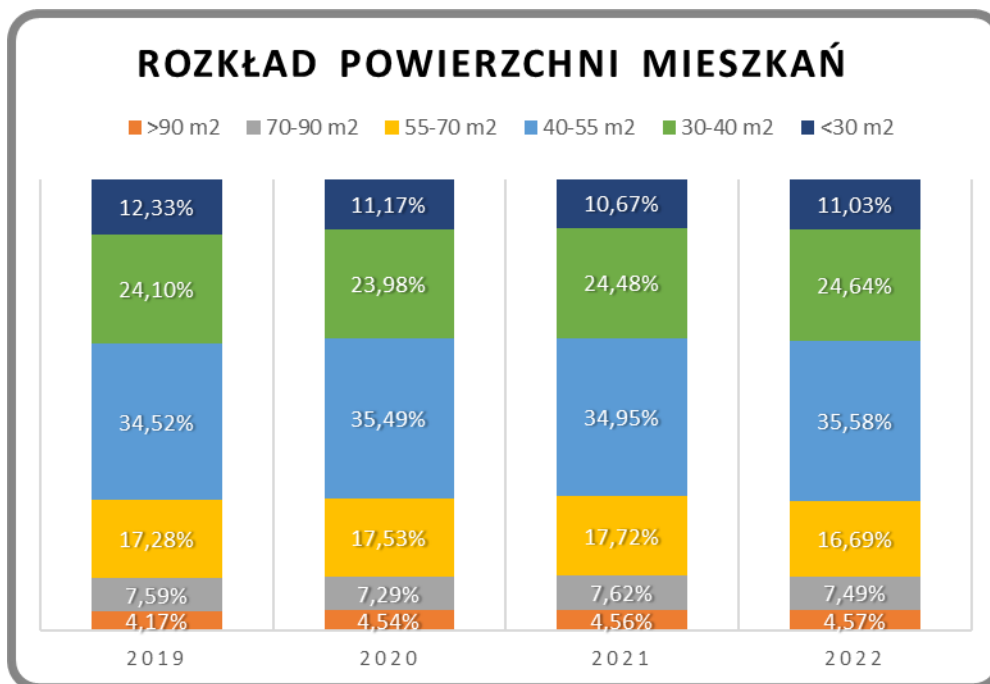


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl
2021* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2022 wyniosła 50m² jak w poprzednich kilku latach.

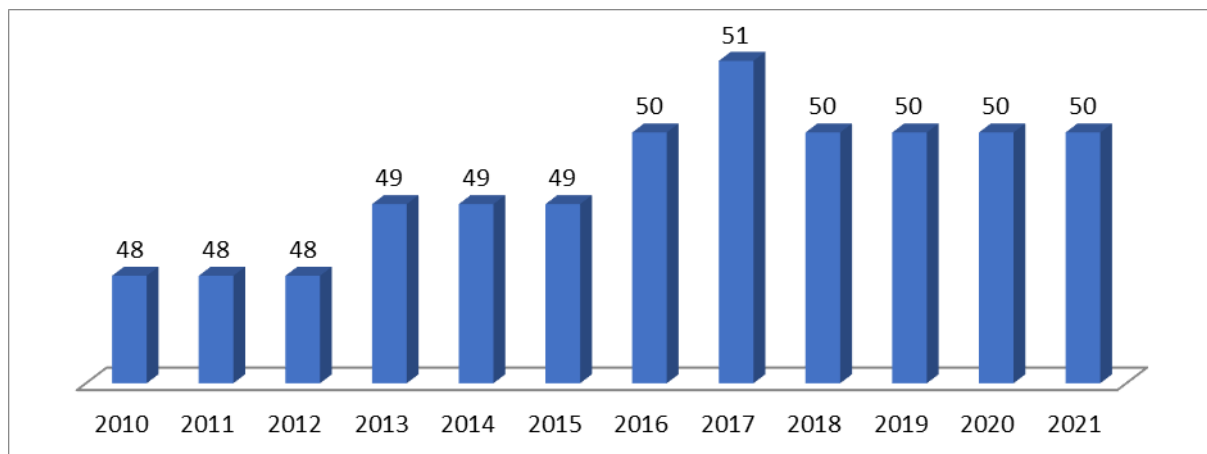
Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W okresie ostatnich 4 lat proporcje są niemal identyczne. Transakcje lokalami o powierzchni powyżej 90 m² stanowiły ponad 11% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali poniżej 30 m² to tylko 4,5% całości rynku. Najwięcej jest mieszkań w przedziale od 40 – 55 m² to 35% wszystkich transakcji. Ponad 60% sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 30 do 55 m².

Wykres V. Rozkład powierzchni mieszkań



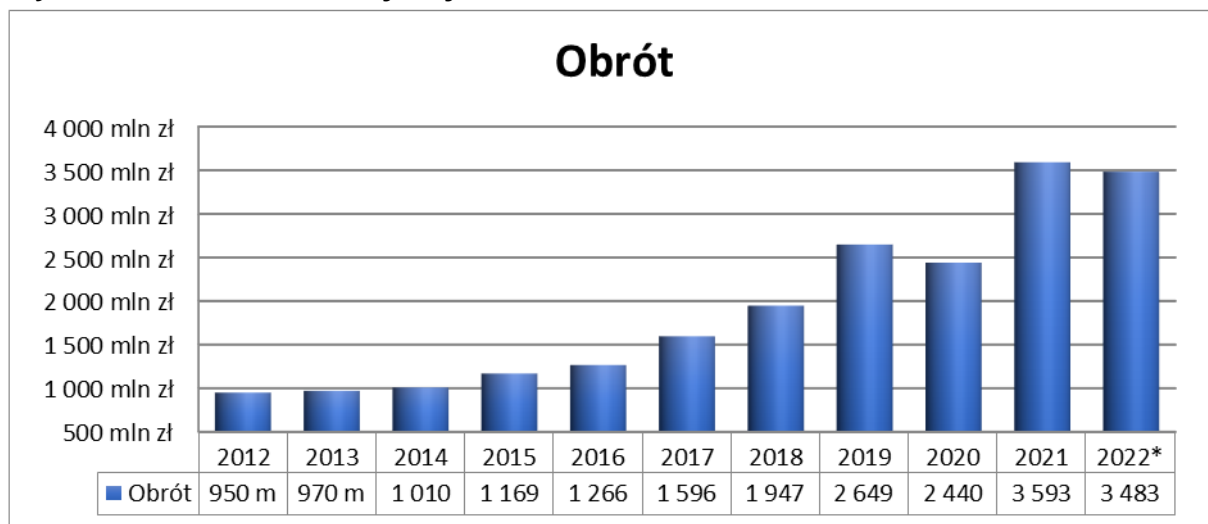
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wykres VI. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Rok 2021 był rokiem w którym zanotowano rekordowy poziom obrotów, co wskazuje na to, że na rynek mieszkaniowy wpłynęło więcej pieniędzy niż w najlepszym roku przed pandemią. Rok 2022 będzie rokiem słabszym nawet pomimo wzrostu cen nieruchomości. Oczekuje się, że obrót będzie nieznacznie mniejszy niż w 2021 r.

Wykres VII. Obrót na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

2022* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Wnioski

2022 rok jest rokiem w którym kumulacja niekorzystnych czynników, niezależnych od inwestorów zachwiała rynkiem. Z uwagi na silną inflację, wzrost oprocentowania kredytów zwiększenie restrykcyjności udzielania kredytów przez banki – poziom udzielanych kredytów znacząco spadł rok do roku o 75% a na rynku pozostali tylko gracze posiadający większą ilość gotówki, co wpłynęło na spadek ilości zawieranych transakcji. Problemy rynku pierwotnego to przede wszystkim wzrost kosztów budowy i zmniejszenie dostępnych terenów co powoduje wyhamowanie inwestycji. Oczekuje się dalszego spadku zawieranych transakcji wskutek małej dostępności kredytów, co spowoduje zwiększony popyt na wynajem nieruchomości, co pozwoli utrzymać ceny na wysokim poziomie.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.**

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale jako przedmiot prawa własności o powierzchniach od 35m² do 55m² w budynkach zrealizowanych w XXI w.

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręby 8,9,10,11

Okres badania cen: lata 2022 - 2023

Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: 1 m² pow. użytkowa lokalu.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

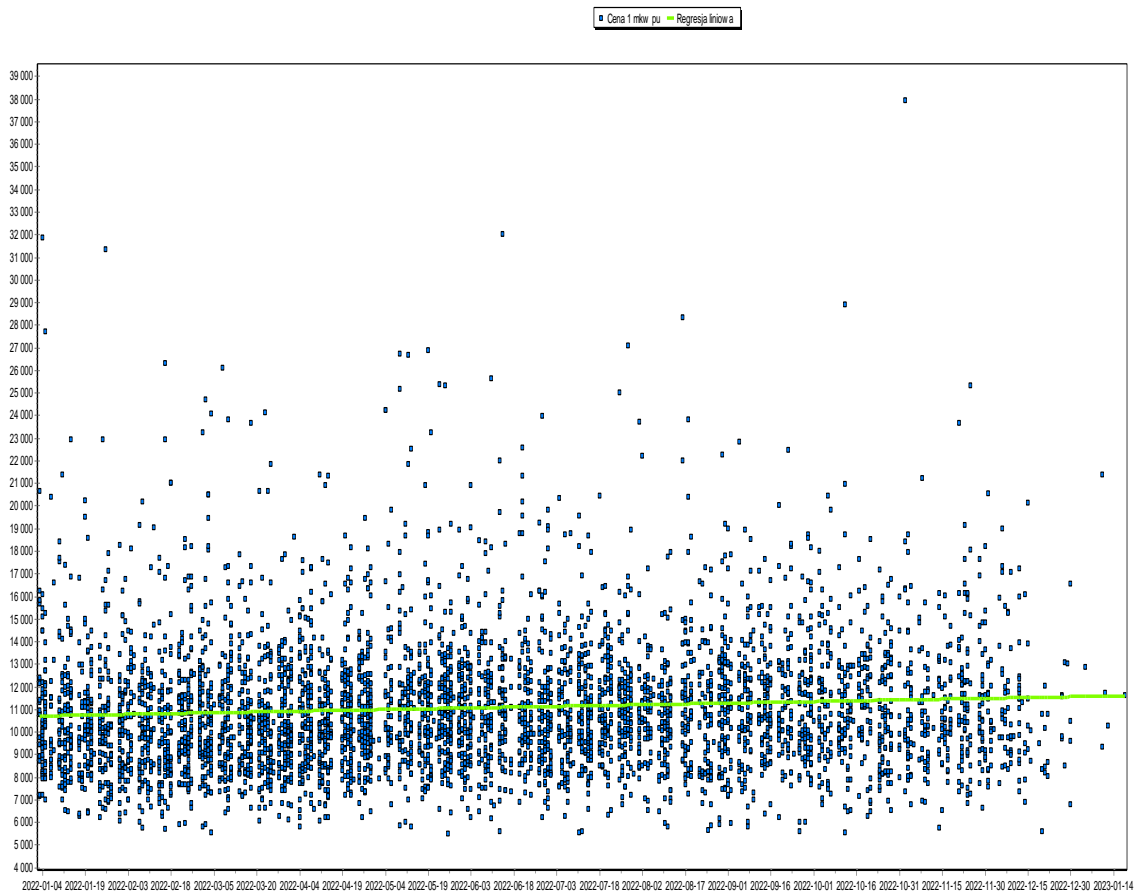
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone ceny, itp.). Spośród posiadanej obszernej bazy danych wybrano reprezentatywną próbę transakcji rynkowych

10.2. ANALIZA TRENDU - ZMIANY POZIOMU CEN NA SKUTEK UPŁYWU CZASU

W celu uwzględnienia wpływu czasu, jaki upłynął od daty zawarcia transakcji nieruchomości porównawczych a datą wyceny nieruchomości szacowanej skorygowano ceny transakcyjne o roczny wskaźnik zmiany cen.

Poniżej przedstawiono wykres trendu czasowego cen jednostkowych mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie sprzedanych w latach 2022-2023r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 5.070 transakcji

RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny

BADANY OBSZAR: miasto Kraków

OKRES: 2022-2023

SZEREGI CZASOWE: niepogrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły. Trend cenowy na wynosił średnio ok. + 10%.

Przyjęto zatem do obliczeń trend cenowy na poziomie + 10%.

10.3. Transakcje porównawcze.

Na następnej stronie przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy

LP	Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Ulica	Cena	Pu lokalu [m ²]	Cena 1m ²	Trend wzrostu	Zaktualizowana cena 1m ² pu	Kondygnacja	Nr AN
1	30.09.2022	Podgórze	11	Rozdroże	500 000 zł	40,30	12 406,95 zł	10%	12 845,40 zł	4	6960/2022
2	25.07.2022	Podgórze	9	Kapelanka	599 000 zł	49,80	12 028,11 zł	10%	12 672,97 zł	5	5225/2022
3	06.07.2022	Podgórze	9	Pawlickiego	715 000 zł	52,01	13 747,36 zł	10%	14 556,43 zł	2	6232/2022
4	21.06.2022	Podgórze	8	Pietrusińskiego	730 000 zł	53,84	13 558,69 zł	10%	14 413,00 zł	4	5561/2022
5	13.06.2022	Podgórze	9	Pawlickiego	500 000 zł	42,50	11 764,71 zł	10%	12 532,13 zł	3	8713/2022
6	09.06.2022	Podgórze	9	Ceglarska	700 000 zł	53,82	13 006,32 zł	10%	13 869,22 zł	2	2137/2022
7	03.06.2022	Podgórze	9	Świętego Jacka	445 000 zł	39,89	11 155,68 zł	10%	11 914,45 zł	3	4719/2022
8	31.05.2022	Podgórze	11	Rozdroże	580 000 zł	49,84	11 637,24 zł	10%	12 438,50 zł	4	1201/2022
9	31.03.2022	Podgórze	11	Twardowskiego	527 745 zł	41,26	12 790,72 zł	10%	13 890,91 zł	3	2893/2022
10	14.03.2022	Podgórze	11	Monte Cassino	480 000 zł	43,81	10 956,40 zł	10%	11 951,76 zł	5	1272/2022
11	21.02.2022	Podgórze	10	Praska	595 000 zł	44,41	13 397,88 zł	10%	14 695,40 zł	2	1690/2022
12	14.01.2022	Podgórze	11	Rozdroże	485 000 zł	39,86	12 167,59 zł	10%	13 479,04 zł	2	1282/2022

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

<p><u>Ceny:</u></p> <p>Cena średnia = 13 271,60 zł Cena minimalna = 11 914,45 zł Cena maksymalna = 14 695,40 zł</p> <p>Liczba próbek = 12 Odchylenie standardowe = 1 005,86</p>	<p><u>Wartości brzegowe:</u></p> <p>Cmin / Cśr = 0,90 Cmax / Cśr = 1,11</p>
--	--

10.5. USTALENIE RODZAJU I LICZBY CECH RYNKOWYCH I OKREŚLENIE ICH WAG.

Dla celów niniejszego opracowania przeprowadzono szczegółową analizę wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na wybranym rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomości. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Stan techniczny	czym lepszy stan techniczny lokalu tym droższa nieruchomość, lokale wymagające nakładów remontowych są tańsze.	25%
2.	Powierzchnia lokalu	czym większa powierzchnia tym gorzej sprzedawana - musi być dłużej eksponowana na rynku	20%
3.	Położenie w budynku (piętro)	preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich podobnie parter i najwyższe – najtańsze	15%
4.	Przynależności	Lokale z balkonami, tarasami oraz do których przynależą komórki lokatorskie uzyskują wyższe ceny od lokali pozbawionych tych powierzchni	15%
5	Budynek - charakterystyka	Najbardziej pożądane niskie budynek apartamentowe o wysokich walorach estetycznych	10%
6	Lokalizacja	Im bliżej lokalnego centrum tym mieszkanie droższe, najtańsze mieszkania położone na obrzeżach osiedli	15%
Razem			100%

10.6. OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I O CENIE MAKSYMALNEJ.

Szczegółowe dane o cechach nieruchomości o cenach C_{\min} i C_{\max} z próby reprezentatywnej przedstawiono w tabeli poniżej.

		Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji		03.06.2022	21.02.2022
Nr rep		4719/2022	1690/2022
1	Stan techniczny	Do gruntownego remontu	Lokal w dobrym stanie technicznym
2	Powierzchnia użytkowa	39,89 m ²	44,41 m ²
3	Lokalizacja	Kraków- Podgórze, obręb 9, ul. Św. Jacka	Kraków- Podgórze, obręb 10, ul. Praska
4	Budynek - charakterystyka	Niski budynek apartamentowy o przeciętnych walorach estetycznych	Niski budynek apartamentowy o wysokich walorach estetycznych
5	Piętro	2 piętro	1 piętro
6	Przynależności	Komórka lokatorska o pow. 3,9m ²	brak
7	Funkcjonalność	1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	sypialnia, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc

10.7. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan i standard	25	0,2244 - 0,2768	dobry	0,2768
2	Powierzchnia lokalu	20	0,1795 - 0,2215	średnia	0,2005
3	Przynależności	15	0,1347 - 0,1661	brak	0,1347
4	Piętro	15	0,1347 - 0,1661	wysoki parter	0,1425
5	Lokalizacja	15	0,1347 - 0,1661	średnia	0,1504
6	Budynek - charakterystyka	10	0,0898 - 0,1107	budynek niskiej intensywności	0,1107
	Razem	100	0,90 - 1,11		1,0156

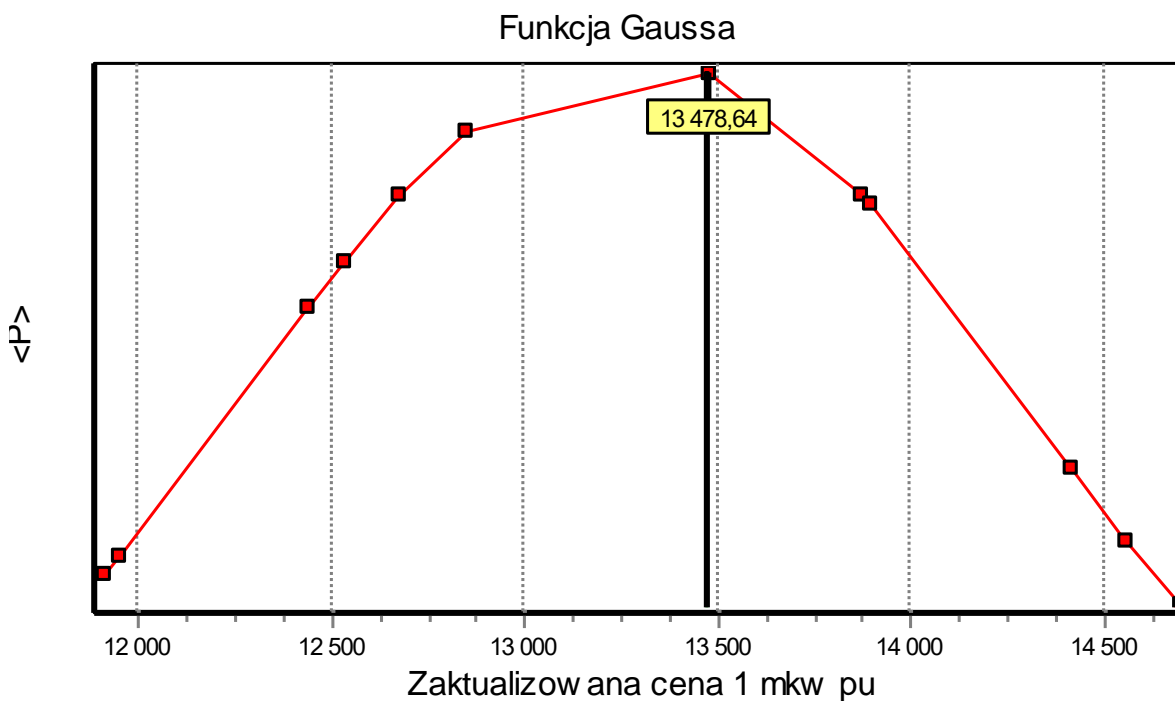
K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **1,0**

A zatem:

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny

13 271,6008 zł * 1,0156 * 1 = **13 478,64 zł**

**10.8. WYNIK ANALIZY.**

Wartość rynkowa 1 m ² lokalu:	13 478,64 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu:	47,54 m ²
Wartość rynkowa nieruchomości (w zaokrągleniu):	641.000 zł

10.9. WYDZIELENIE POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.

Wypełniając delegację zawartą w art. 948 KPC par 2, poniżej podano wartości poszczególnych składników nieruchomości i praw wynikających z treści Księgi Wieczystej.

Na podstawie analiz aktów notarialnych dotyczących sprzedanych nieruchomości gruntowych, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na obszarze jednostki ewidencyjnej Podgórze, przyjęto średnią cenę 1m² gruntu pod zabudowę wielorodzinną na poziomie **3.000zł/m²**, na dzień wykonania opinii.

Związany z lokalem udział ułamkowy w działkach 36/5 i 36/6 o pow. łącznej 7a57m² wynoszący: 4754/179338 cz.

Stąd:

$(757m^2 \times 3000zł) \times 4754/179338 = 60.201zł$

W zaokrągleniu: **60.000zł**

A zatem:

Wartość szacowanego lokalu z wyłączeniem udziału w gruncie wynosi: 581.000zł

Wartość składnika gruntowego wynosi: 60.000zł

11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.

W operacie szacunkowym określono **wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym, gdzie zastosowano metodę korygowania ceny średniej.** W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości podobnych.

Podejściem bezpośrednio bazującym na zdarzeniach rynkowych, uwzględniającym główne preferencje kupujących i aktualną sytuację na rynku nieruchomości jest podejście porównawcze. 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.

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 podobnymi a nieruchomością szacowaną. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen rynkowych z uwzględnieniem trendu cenowego występującego na lokalnym rynku nieruchomości.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego M1 w budynku nr 3,
położonym przy ul. Pietrusińskiego w Krakowie, wynosi:**

641 000 zł

Słownie: (sześćset czterdzieści jeden tysięcy złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 10.02.2023 r.