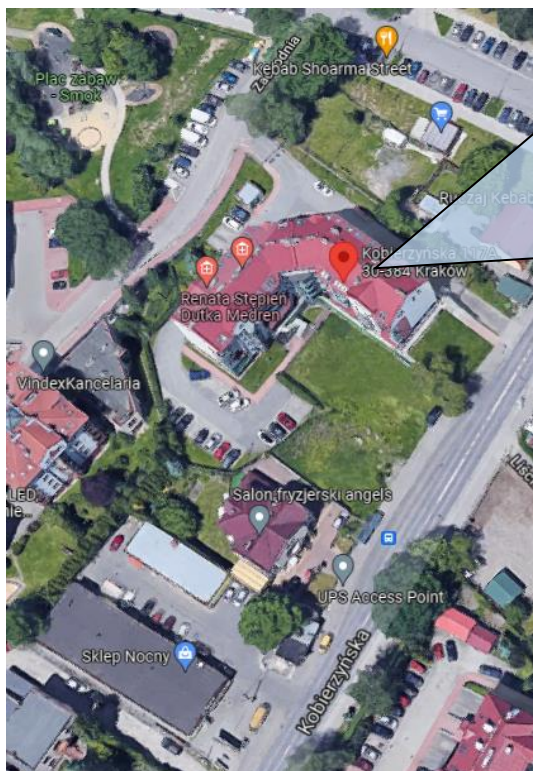


OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową lokalu nr U4/A w budynku nr 117A, położonego przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, objętego KR1P/00277174/7

sygn. akt. Km 354/21

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 - Kielkiewicz.



Autor operatu:

Kraków, 06 grudzień 2021 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal nr U4/A w budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze. Lokal niemieszkalny położony w kondygnacji parteru. Lokal składa się z sali usługowej oraz zaplecza i wc - o pow. użytkowej 31,30m² . Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00277174/7 .
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 354/21)
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny nr U4/A w budynku wielorodzinnym nr 117A, położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, wynosi:

298.000 zł

Słownie: (dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

Data określenia wartości: 06.12.2021 r.

Data sporządzenia operatu: 06.12.2021 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	6
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	9
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	10
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	13
11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.....	18

KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Wartość podana w niniejszym opracowaniu jest wartością **brutto**.
2. Niniejszy operat może być wykorzystywany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony.
3. 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.
4. 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.
5. Określona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń prawnych i majątkowych.
6. W przypadku zmiany stanu prawnego, upływu czasu, a także zmiany stanu faktycznego przedmiotowej nieruchomości, niniejszy operat wymaga aktualizacji.
7. 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 niemieszkalny nr U4/A w budynku nr 117A, położonym w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 34. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00277174/7**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności lokalu niemieszkalnego nr U4/A w budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie wraz z udziałem związanym z własnością lokalu wynoszącym 238/10000 cz. w gruncie oraz częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

wg stanu na dzień oględzin

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 354/21**)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze w Krakowie p. Ewę Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 354/21) z dnia 27.09.2021 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 przeprowadzone przez rzeczoznawcę w dniu 15.11.2021 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00277174/7
4. Dokumenty pozyskane z Akt sprawy.
5. 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.
6. Mapa ze strony internetowej <http://obserwatorium.um.krakow.pl>
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny: | 06.12.2021 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 06.12.2021 r. |
| 3.Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 15.11.2021 r. |
| 4.Data dokonania oględzin: | 15.11.2021 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 05.12.2021 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00277174/7** 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		KOBIERZYŃSKA 117A U4/A
Przeznaczenie lokalu				LOKAL NIEMIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POMIESZCZENIE USŁUGOWE - 1, WC - 1, ZAPLECZE - 1
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00259025 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				31,3000 M2

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

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI		
Treść prawa	Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU ZWIĄZANY JEST UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 108/9 OBJĘTEJ KW 259025 ORAZ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIEWYDZIELONYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU Z KTÓREGO LOKAL ZOSTAŁ WYDZIELONY W 238/10000 CZĘŚCIACH		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	238 / 10000
Numer księgi wieczystej, z której wydrebniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wydrebniono lokal		/ 00259025 /

Dział II: „WŁASNOŚĆ“

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MACIEJ KUŁAKOWSKI, JACEK, WANDA, 64031210711		

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA“

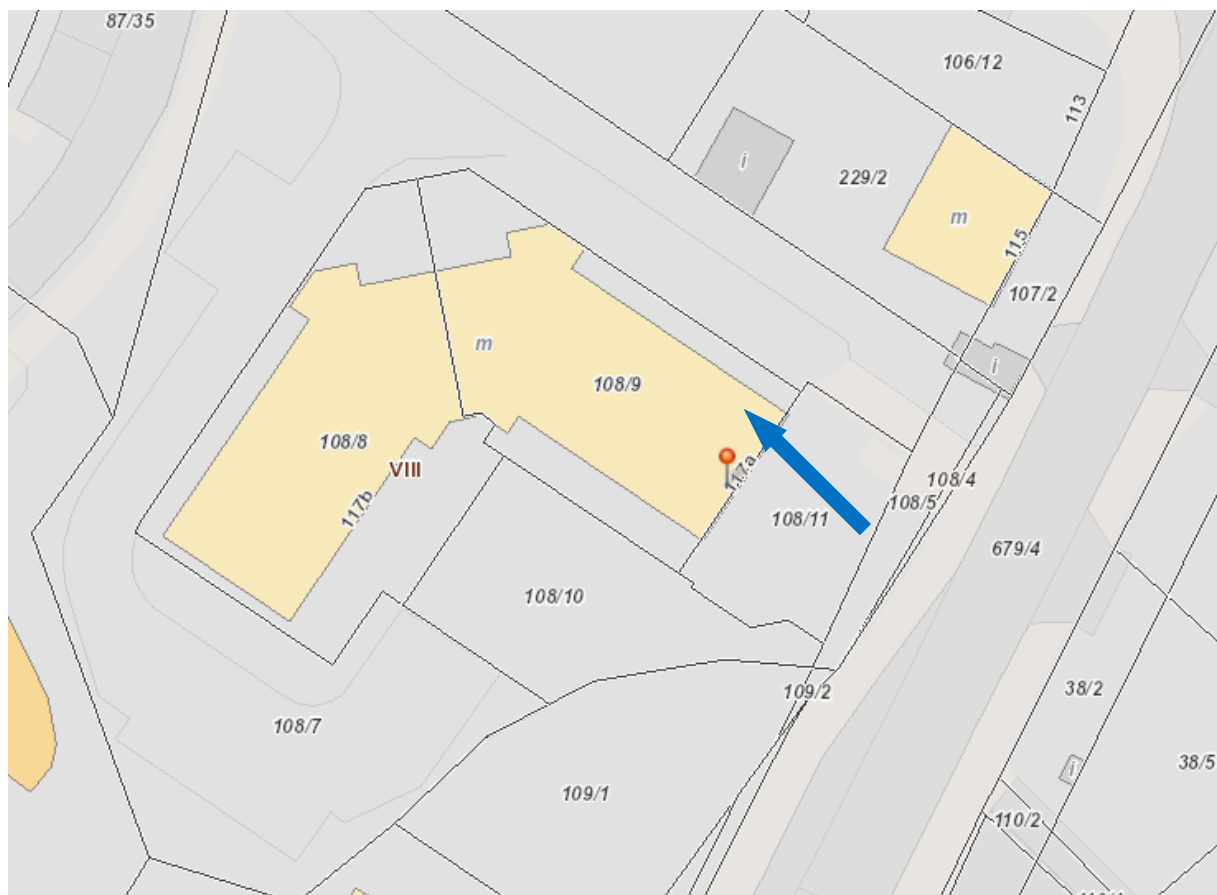
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 354/21 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KUŁAKOWSKI MACIEJ, NA RZECZ:		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	MARIAN RUDNIK , 54111809575	
	Lp. 2.	ELŻBIETA RUDNIK , 75061202023	

Dział IV: „HIPOTEKI”

BRAK WPISÓW

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej, obręb 34, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działce nr 108/9.



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Opis ogólny.

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielomieszkaniowym nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 34.

Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne w nieuporządkowanej zabudowie osiedlowej oraz domy jednorodzinne i niewielkie sklepy osiedlowe.
- W okolicy znajdują się także kompleksy biurowe, dydaktyczne i tereny zielone.

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku od ul. Kobierzyńskiej.
- najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się bezpośrednio w sąsiedztwie budynku.

7.2. Budynek mieszkalny.

Budynek nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej to 5-cio kondygnacyjny budynek mieszkalny, ocieplony, oddany do użytku w 2000r. Miejsca postojowe usytuowano w garażach położonych w kondygnacji przyziemia.



7.3. Przedmiotowy lokal usługowy nr U4/A.

Usytuowanie: lokal położony w kondygnacji parteru budynku. Wejście przez galerię.

Program użytkowy lokalu: lokal usługowy o pow. użytkowej **31,3m²** wykorzystywany jest obecnie jako sklep i składa się z sali usługowej oraz pomieszczeń zaplecza – pomieszczeń magazynowych oraz wc.

Media: prąd, wod-kan, CO.

Dodatkowo lokal wyposażony w instancję alarmową.

Wykończenie:

Sala usługowa: posadzka gress, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. Witryny wejściowa i okienna z PVC zabezpieczone roletami zewnętrznymi.

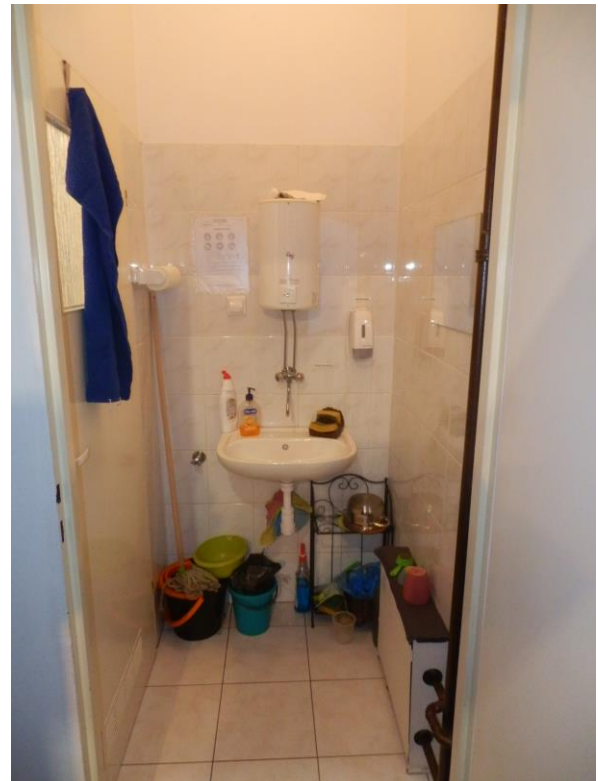
pomieszczenia zaplecza: posadzka gress, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną. Oświetlenie sztuczne.

Pomieszczenia łazienki z WC: posadzka gress szklwiony, ściany flizowane do wys. Ok. 1,8m, sufit i ściany ponad flizami pokryte farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowano umywalkę i miskę ustępową stojącą. Oświetlenie sztuczne.

Stan techniczny: Lokal w stanie technicznym dobrym. Gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo.

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.

Ilość transakcji nieruchomości podobnych jest wystarczająca dla zastosowania podejścia porównawczego, w związku z tym **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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI USŁUGOWYCH W KRAKOWIE.

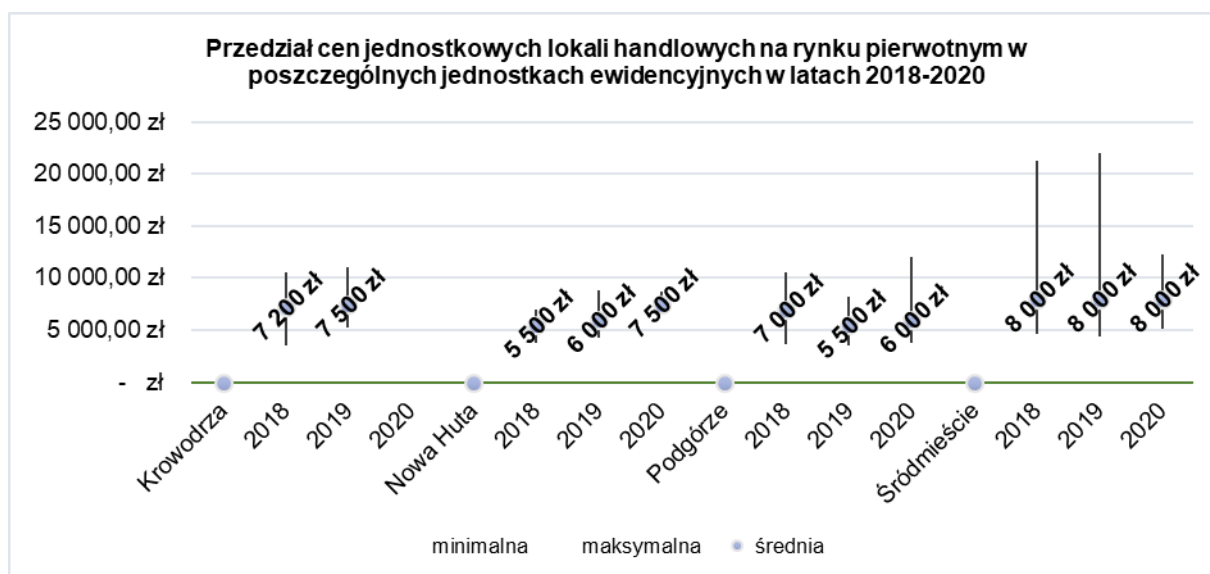
Monika Woźniak – Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Pandemia COVID-19 wpłynęła na rynek lokali handlowych - ilość zawieranych transakcji spadła w tym okresie w wyniku ograniczeń związanych m. in. z pracą kancelarii notarialnych i urzędów wprowadzonych w związku z kwarantanną. W II połowie 2020 roku nastąpiło jednak odbicie, co doprowadziło do zminimalizowania wpływu pandemii na całkowitą ilość transakcji w roku. Spadek inwestycji deweloperskich wynikający z coraz mniejszej liczby gruntów pod budowę oraz trudności w ich pozyskaniu obserwowany jest już od kilku lat. Wpływa on bezpośrednio na spadek ilości lokali handlowych będących w obrocie rynkowym.

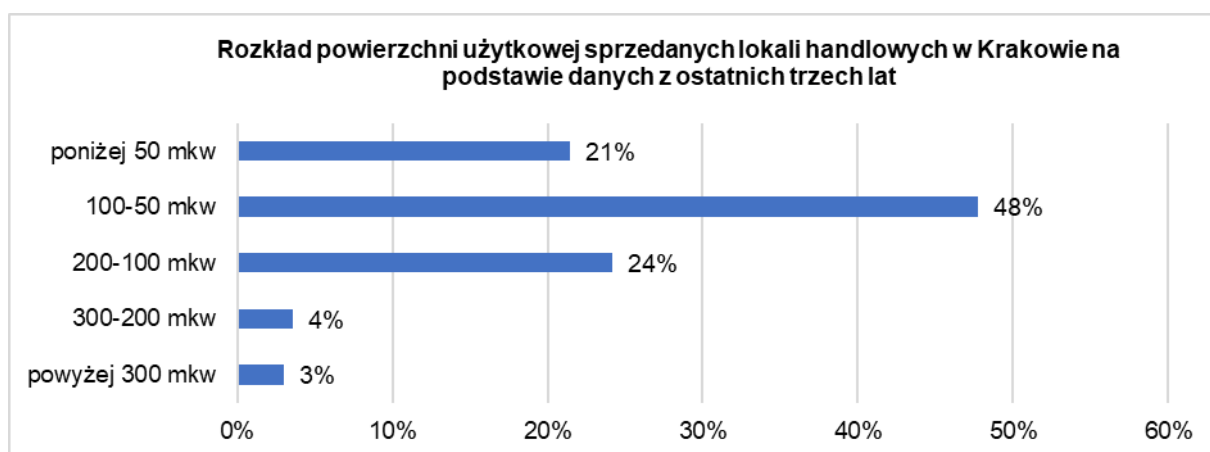
Już trzeci rok z rzędu na rynku pierwotnym lokali użytkowych w Śródmieściu średnie ceny jednostkowe lokali usługowych pozostały na podobnym poziomie. Z roku na rok coraz bardziej umacnia się pozycja Nowej Huty - na tym terenie powstają coraz liczniej nowe inwestycje deweloperskie, zasilające również rynek lokali handlowych. Warto zauważyć, że średni poziom cen jednostkowych zanotowany w 2020 roku na terenie Nowej Huty oraz Śródmieścia jest zbliżony, co wynika z niedalekiego położenia względem siebie sprzedawanych inwestycji w tych jednostkach. Porównując oba obszary zauważamy natomiast znaczącą różnicę w medianie cen. Nowa Huta charakteryzuje się niewielkim przedziałem cenowym, czego nie można powiedzieć o najdroższej jednostce ewidencyjnej miasta jaką jest Śródmieście. Na jej obszarze co roku notowane są rekordy cenowe, a rozpiętość cen jest znacznie większa. W 2018 oraz 2019 roku najwyższe ceny osiągnęły lokale usługowe zlokalizowane w sąsiedztwie Dolnych Młynów – stanowiących do września 2020 jedno z najbardziej popularnych miejsc życia towarzyskiego na mapie Krakowa. W grudniu tereny te stały się własnością spółki Noho Investment, która nie zdradza swoich planów co planowanej inwestycji na tym obszarze. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy Dolnych Młynów dopuszcza przeznaczenie mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe.

Wyraźnie widoczny jest spadek cen lokali handlowych wraz ze wzrostem odległości od centrum miasta. Najniższe ceny jednostkowe zanotowano na Podgórzu – wynika to głównie z peryferyjnej lokalizacji sprzedawanych w tej dzielnicy lokali handlowych. Trzeci rok z rzędu najmniejsza liczba transakcji przypadła na Krowodrzę, co w dużej mierze wynika z polityki deweloperów stawiających w tej lokalizacji raczej na wynajem lokali handlowych niż ich sprzedaż.

Na poziom cen jednostkowych lokali użytkowych wpływa odległość od centrum miasta oraz głównych szlaków handlowych, ekspozycja lokalu względem szlaków pieszo-jezdnich, powierzchnia użytkowa oraz standard budynku w jakim się znajdują. Podział na jednostki ewidencyjne miasta jedynie w przybliżony sposób określa rozkład cen w mieście.



Rozkład powierzchni sprzedanych lokali użytkowych na podstawie danych z lat 2018-2020 wyraźnie pokazuje, że najczęściej budowane przez deweloperów są lokale o powierzchni z przedziału 50-100 m² (stanowią aż 48% rynku). Wynika to faktu, że lokale o takiej wielkości pasują do większości branż, a tym samym są najbardziej popularne wśród nabywców oraz najemców. Na drugim miejscu z udziałem w rynku na poziomie 24% plasują się większe lokale o powierzchni od 100-200 mkw. Warto zwrócić uwagę, że lokale do wynajęcia pod sklep Żabka powinny liczyć od 60 do 150 m², średnia powierzchnia sprzedaży sklepu Lewiatan to 170 m², powierzchnia podstawowa apteki ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 80 m², - w tak ustalonych normach klientów napędzających ten segment rynku należy upatrywać przyczyn popularności powierzchni z przedziału 50-200 mkw.



Inwestorzy wybierając lokal użytkowy zwracają uwagę na dojazd oraz oceniają całą sąsiednią infrastrukturę. Dla branż prowadzących działalność pod kątem obsługi klienta, najważniejsze będzie położenie nieruchomości obok głównej drogi przejazdowej oraz bardzo dobra ekspozycja lokalu. Natomiast w biznesie gastro lokale pod kątem ich położenia można podzielić na: lokale w budynku wolnostojącym, lokale przy trasie ruchu pieszo-jezdnego, lokale w miejscach atrakcyjnych turystycznie, lokale w hotelach. Dobrze zorientowany inwestor sprawdza m. in. gęstość zaludnienia w promieniu maksymalnie do pół godziny spacerem, liczbę sąsiadujących firm, czy jest to główny szlak pieszy, czy w tej lokalizacji potencjalni odbiorcy poruszają się w przeważającej części komunikacją miejską, jak daleko są przystanki, czy są parkingi.

Dodatkowo wykonywane są badania ilościowe: ile aut przejeżdża koło lokalu i ile ludzi przechodzi w ciągu dnia, a ile wieczorami. Na podstawie powyższych danych rynkowych można

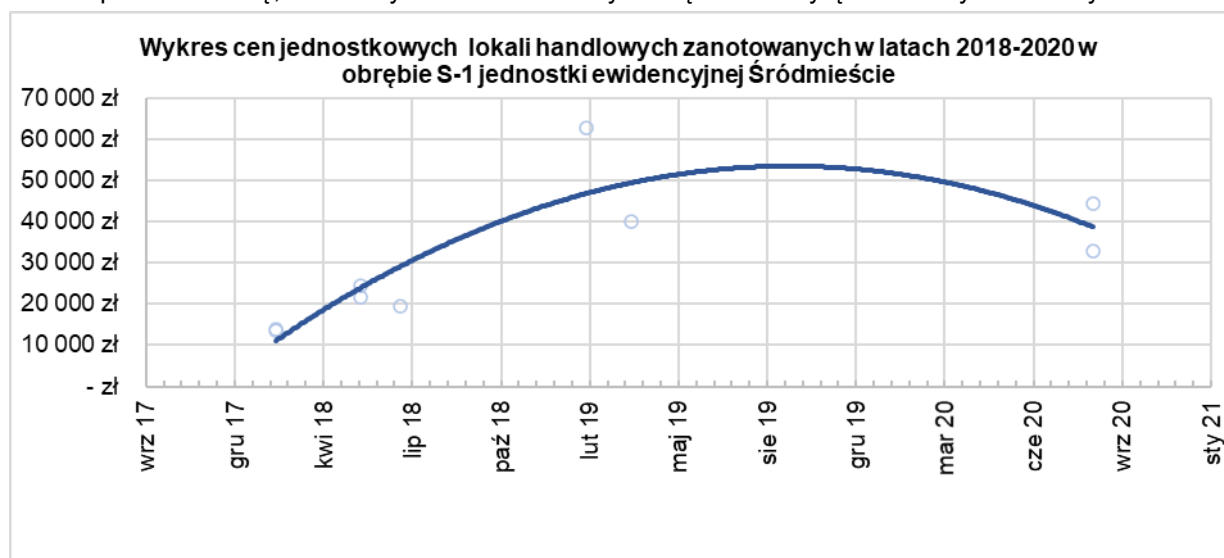
ocenić, czy to dobra lokalizacja pod restaurację czy może pod kawiarnię lub lokal o innym przeznaczeniu.

Na Kazimierzu w ostatnich trzech latach najwyższe ceny osiągały lokale gastronomiczne położone w obrębie Placu Nowego (średnia cena w tej lokalizacji wyniosła 21 tys. zł/m²). Jednak ten segment rynku najbardziej ucierpiał w 2020 r. w związku z wybuchem pandemii COVID-19. Lockdown wpłynął w znaczący sposób na poziom stawek czynszowych oraz pustostanów – prawdopodobnie w najbliższym okresie nie możemy spodziewać się wzrostów, ale stagnacji cen, albo nawet okresowego spadku cen takich lokali.

W przypadku lokali pod gastronomię, ważne jest również ich przystosowanie do wymogów Sanepidu oraz zgoda na sprzedaż alkoholu wydana przez wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z wymaganiami Sanepidu poza salą dla gości na samym zapleczu musi znaleźć się miejsce na: kuchnię, wydawkę, szatnię z węzłem sanitarnym dla pracowników, pomieszczenie socjalne i porządkowe, magazyny, chłodnię, miejsce do obróbki wstępnej i osobne do dezynfekcji oraz zmywak. Wysokość pomieszczeń powinna wynosić minimum 3,3 m. Przepisy dopuszczają możliwość obniżenia pomieszczeń do nie mniej niż 2,5 m w przypadku zastosowania wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej lub klimatyzacji pod warunkiem uzyskania zgody wojewódzkiego inspektora sanitarnego. W lokalach pod restaurację trzeba wygospodarować miejsce na WC dla gości oraz osobne WC dla personelu. Dodatkowo w pomieszczeniach, w których pracownicy przebywają nieprzerwanie, czyli dłużej niż 4 godziny w ciągu doby musi być zapewnione wyłącznie naturalne oświetlenie.

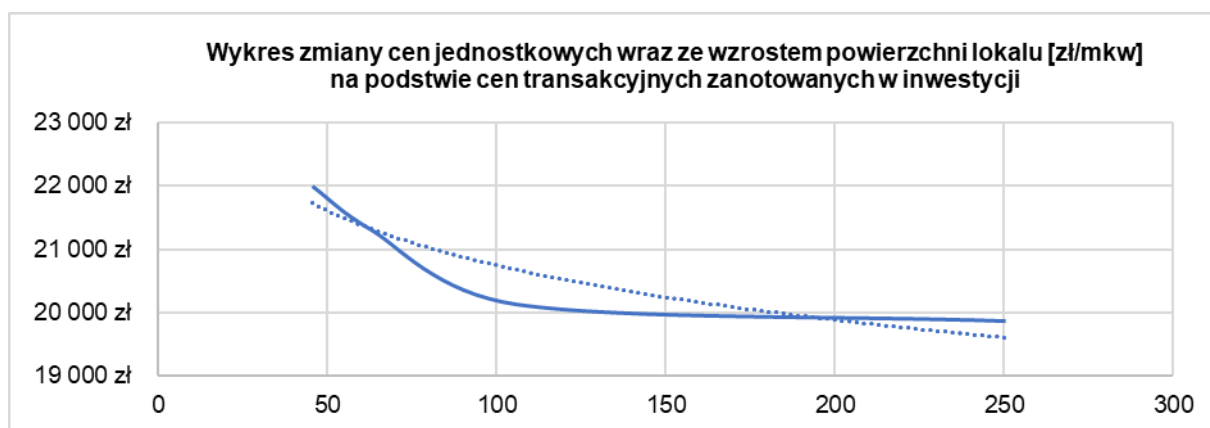
GŁÓWNE OBSZARY KOMERCYJNE W KRAKOWIE **Śródmieście –okolice Rynku Głównego**

Centralna część Śródmieścia rok do roku odnotowuje najwyższe transakcje lokalami handlowymi w mieście. Rekordy cenowe bije corocznie ul. Floriańska, na której w 2019 r. został sprzedany lokal za cenę jednostkową 62 709 zł/m² netto, a łączna kwota transakcji wyniosła 12 mln zł netto. Warto zauważyć, że centralną część miasta stanowi historyczna zwarta zabudowa, nie ma tam wolnych działek pod zabudowę, a co za tym idzie obrót odbywa się niemal wyłącznie na rynku wtórnym.



Jak pokazują dane rynkowe z lat 2018-2020 ceny jednostkowe w samym centrum miasta od początku 2019 roku osiągają ceny znacznie powyżej 30 tys. zł/m².

Jedną z nielicznych inwestycji deweloperskich w bliskim centrum miasta (w ciągu ostatnich 3 lat) był sześciokondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy w rejonie Piasek Południe. Budowa zakończyła się we wrześniu 2018 r. Ceny lokali handlowych w przedmiotowej inwestycji oscylowały średnio na poziomie około 21 tys. zł/mkw. Lokal o najmniejszej powierzchni użytkowej (około 45 m²) sprzedał się jako ostatni. Na podstawie tej inwestycji można dobrze zaobserwować zależność pomiędzy powierzchnią lokalu, a ceną jednostkową.



Analiza cen transakcyjnych lokali mieszkalnym oraz usługowych sprzedawanych w poszczególnych inwestycjach deweloperskich na przestrzeni trzech ostatnich lat wykazała, że ceny lokali handlowych i usługowych są porównywalne do lokali mieszkalnych – zanotowane różnice nie przekraczają przeważnie 5%. Natomiast średnia powierzchnia lokali usługowych jest znacznie większa niż lokali mieszkalnych. Wyjątkiem są inwestycje zrealizowane w głównych obszarach komercyjnych- tu ceny lokali usługowych są na poziomie wyższym o około 50% w stosunku do cen lokali mieszkalnych.

Wnioski:

Pandemia COVID-19 w znaczącym stopniu wpłynęła na rynek lokali użytkowych w Krakowie. W 2020 roku spadła ilość zawieranych transakcji. Zwiększył się poziom pustostanów lokali na rynku wtórnym, a dotychczasowe stawki najmu podlegają znacznym renegocjacjom. W efekcie, zakup lokali użytkowych jest obecnie bardzo dobrą lokatą kapitału dla inwestorów patrzących długoterminowo.

Komentarz:

W 2021r sytuacja na rynku lokali usługowych uległa poprawie. Jednak rynek nie odbudował się nadal do poziomu obrotów i popytu występującego w czasach przed pandemicznych.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale niemieszkalne położone w poziomie parteru o powierzchniach w przedziale 10m² do 100m²;

Obszar rynku: Kraków – Podgórze - z pominięciem jego ścisłego centrum

Okres badania cen: lata 2020 -2021

Wybrana jednostka porównawcza dla analizowanego rynku lokalnego: 1 m² pow. użytkowej 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).

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

Data transakcji	Jedn. Ewid.	Obręb	Ulica	Cena brutto	Pow uż	Cena 1m2 pow uż	Sposób użytkowania	Numer AN	Przynależności
03.02.2020	Kraków - Podgórze	34	Przemiarki	280 496,67 zł	36,73 m2	7 636,72 zł	użytkowy	3471/2020	brak
30.04.2020	Kraków - Podgórze	35	Bobrzyńskiego	481 162,17 zł	62,80 m2	7 661,82 zł	użytkowy	10136/2020	brak
06.11.2020	Kraków - Podgórze	35	Przemiarki	160 000,00 zł	19,40 m2	8 247,42 zł	użytkowy	2489/2020	brak
28.05.2021	Kraków - Podgórze	30	Konopnickiej	637 773,14 zł	60,52 m2	10 538,22 zł	użytkowy	18886/2021	miejsce postojowe, dwa tarasy
25.05.2020	Kraków - Podgórze	43	Zdunów	477 670,00 zł	60,84 m2	7 851,25 zł	użytkowy	7060/2020	brak
11.01.2020	Kraków - Podgórze	47	Klonowica	694 468,80 zł	87,86 m2	7 904,27 zł	użytkowy	2754/2021	2 miejsca na postojowe
11.01.2020	Kraków - Podgórze	47	Klonowica	480 169,59 zł	58,33 m2	8 231,95 zł	użytkowy	2754/2021	2 miejsca na postojowe
03.08.2020	Kraków - Podgórze	48	Chmielna	527 500,00 zł	67,73 m2	7 788,28 zł	użytkowy	2458/2020	brak
09.04.2021	Kraków - Podgórze	17	Koszykarska	457 560,00 zł	40,60 m2	11 269,95 zł	użytkowy	3581/2021	3 miejsca na postojowe
09.04.2021	Kraków - Podgórze	17	Koszykarska	531 360,00 zł	47,90 m2	11 093,11 zł	użytkowy	3581/2021	3 miejsca na postojowe
24.05.2021	Kraków - Podgórze	30	Konopnickiej	623 673,96 zł	55,11 m2	11 316,89 zł	użytkowy	6730/2021	miejsce postojowe, dwa tarasy

10.2. ANALIZA TRENDU - ZMIANY POZIOMU CEN NA SKUTEK UPŁYWU CZASU I PRZEDSTAWIENIE ZBIORU TRANSAKCJI Z RYNKU LOKALNEGO, NA KTÓRYCH OPARTO DALSZE ANALIZY ORAZ OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

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

Rynek lokali użytkowych w badanym okresie zachowywał się stabilnie. Pandemia zahamowała rozwój tego segmentu. Stąd nie korygowano cen rynkowych z tego tytułu.

Liczebność próbek	11
Cena maksymalna 1 m2	11 316,89 zł
Cena minimalna 1 m2	7 636,72 zł
Przedział cen C	3 680,17 zł
Cena średnia C śr.	9 049,08 zł
Odchylenie standardowe	8 231,95 zł
Współczynnik korekcyjny C _{max} /C _{śr}	1 613,55 zł
Współczynnik korekcyjny C _{min} /C _{śr}	1,25
Zakres współczynników korekcyjnych U_i	0,84

10.3. USTALENIE CECH RYNKOWYCH WPLYWAJĄCYCH W SPOSÓB ZASADNICZY NA ZRÓŻNICOWANIE CEN NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ORAZ ICH WAG

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości,
- analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- inny wiarygodny sposób.

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 nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Dla wybranego zbioru transakcji ustalone zostały wagi cech:

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1.	Lokalizacja ogólna i szczegółowa, dostępność komunikacyjna	Im bliżej centrum tym lokale droższe, cena lokalu położonego przy ruchliwych ulicach znacznie rośnie. Najbardziej poszukiwane lokale z dobrym dostępem i dojazdem oraz możliwością łatwego parkowania. Najtańsze położone na obrzeżach miasta lub przy bocznych ulicach, ze słabym dostępem komunikacyjnym (brak parkingu, brak przystanków MPK).	20%

2.	Stan techniczny i standard użytkowy lokalu. Charakterystyka budynku w którym się znajduje	Czym lepszy stan techniczny lokalu tym wyższa cena / budynki nowo wybudowane lub kilkuletnie, wybudowane i wykończone z wysokiej jakości materiałów, w których na bieżąco prowadzona gospodarka remontowa wpływają dodatnio na uzyskiwane ceny jednostkowe. Lokale wymagające znacznych nakładów i modernizacji są tańsze / budynki starsze o niższym standardzie, nadające się do remontu wpływają ujemnie na cenę lokalu	25%
3.	Pow. użytkowa lokalu	Na mniejsze obiekty jest większy popyt, duże lokale muszą być dłużej eksponowane na rynku	10%
4.	Sposób użytkowania, funkcja, wystawa, potencjał rozwojowy	Preferowane lokale rozkładowe, funkcjonalne o wysokich walorach estetycznych z indywidualnie zaprojektowaną przestrzenią w zależności od charakteru lokalu, z możliwością dostosowania do aktualnych potrzeb. Zły układ funkcjonalny lokalu oraz niekorzystna wystawa względem ulicy obniżają jego cenę, słabe możliwości rozwojowe zawężają ilość potencjalnych klientów	15%
5.	Przynależności	Preferowane lokale z przynależnymi miejscami parkingowymi.	30%
Razem			100%

10.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI O JEDNOSTKOWEJ 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.

Lp	Atrybuty nieruchomości	Nieruchomość o min. cenie 1m2 bud.	Nieruchomość o max. cenie 1m2 bud.
	Nr rep. AN	3471/2020	6730/2021
	Data transakcji	03.02.2020	24.05.2021
1	Lokalizacja	Kraków, Podgórze, ul. Przemiaraki. Dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta. Obiekt wyeksponowany na ulicę osiedlową.	Kraków, Podgórze, ul. Przemiaraki. Dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta. Obiekt wyeksponowany na ulicę przelotową.
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Lokal przy ulicy wewnątrzosiedlowej z lokalnym ruchem pieszych. Wokół zabudowa mieszkalna o wysokiej intensywności.	Lokal przy ulicy o dużym ruchu pojazdów i małym ruchem pieszych. Wokół zabudowa mieszkalna o średniej intensywności.
3	Stan techniczny, charakterystyka, funkcja i wyposażenie w instalacje lokali, standard użytkowy, charakterystyka budynku	Budynek wielomieszkaniowy z częścią usługową w przyziemiu. Stan techniczny deweloperski, standard podwyższony. Lokal składa się z pomieszczeń użytkowych i zaplecza socjalnego.	Budynek wielomieszkaniowy z częścią usługową, kilkuletni, standard użytkowy podwyższony. Lokal składa się z pomieszczeń usługowych z zapleczem socjalnym. Lokal w stanie wykończonym.
4	Powierzchnia użytkowa	36,73 m2	55,11 m2
5	Przynależności	Brak	Miejsce postojowe, dwa tarasy

10.5. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

Atrybut	Gradacja ocen cech rynkowych i wsp.korekcyjne ocen				
	najgorsza	gorsza	średnia	dobra	najlepsza
Lokalizacja ogólna i szczegółowa, dostępność komunikacyjna	0,169	0,189	0,209	0,230	0,250
Stan techniczny i standard użytkowy lokalu. Charakterystyka budynku w którym się znajduje	0,211	0,236	0,262	0,287	0,313
Pow. użytkowa lokalu	0,084	0,095	0,105	0,115	0,125
Sposób użytkowania, funkcja, wystawa, potencjał rozwojowy	0,127	0,142	0,157	0,172	0,188
Przynależności	0,253	0,284	0,314	0,345	0,375

Lp	Atrybut	Wpływa atrybutu na ceny rynkowe	Zakres wsp. korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości:	Analiza atrybutów nieruchomości szacowanej
			wsp. korekc. min.	wsp. korekc. max.		
1	Lokalizacja ogólna i szczegółowa, dostępność komunikacyjna	20%	0,169	0,250	0,230	ul. Kobierzyńska. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna wielorodzinna, linia autobusowa MPK
2	Stan techniczny i standard użytkowy lokalu. Charakterystyka budynku w którym się znajduje	25%	0,211	0,313	0,287	Lokal wykończony w dobrym standardzie. Budynek 20-letni, mieszkalny z usługami na parterze.
3	Pow. użytkowa lokalu	10%	0,084	0,125	0,125	Powierzchnia mała na tle nieruchomości porównawczych
4	Sposób użytkowania, funkcja, wystawa, potencjał rozwojowy	15%	0,127	0,188	0,157	Budynek w pierwszej linii zabudowy, mały ruch pieszych; Dobry dostęp do środków komunikacji miejskiej na pobliskiej ulicy. Niewielki potencjał rozwojowy, lokal ze słabą ekspozycją na ulicę, wejście z galerii.
5	Przynależności	30%	0,253	0,375	0,253	Brak
Razem:		100%	0,84	1,25	1,052	
Zaktualizowana średnia cena 1m2 pow. uż. lokali:					9 049,08 zł	
Skorygowana wartość średniej ceny 1m2 pow. lokalu wynosi (cena średnia x współcz.):					9 522,81 zł	
Powierzchnia użytkowa :					31,30 m2	
Wartość rynkowa lokalu (po zaokrągleniu):					298 000 zł	

11. ZESTAWIENIE KOŃCOWE I WNIOSKI.

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 nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal niemieszkalny nr U4/A w budynku wielorodzinnym nr 117A, położonym przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, wynosi:

298.000 zł

Słownie: (dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 06 grudzień 2021 r.