

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową lokalu mieszkalnego nr 6
w budynku nr 117A, położonego przy ul. Kobierzyńskiej
w Krakowie, objętego KW nr KR1P/00277181/9

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. Ewy Czuber - Kielkowicz.



Autor operatu:

Kraków, 3 grudzień 2021 r.

Raport z wyceny

Określenie nieruchomości:

Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 6 w budynku nr 117A przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 34.

Lokal mieszkalny położony na 2 piętrze w budynku wielorodzinnym, składający się z: dwu pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju o pow. użytkowej **48,0m²**.

Do lokalu przynależy piwnica o pow. użytkowej **3,9m²** położona na najniższej kondygnacji budynku.

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki na której posadowiono budynek oraz we współwłasności niewyodrębnionych części budynku, z którego lokal został wydzielony w 395/10000 częściach.

Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00277181/9.

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. Ewy Czuber - Kielkowicz (sygn. akt. Km 354/21)

Rodzaj wartości:

Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 6 w budynku nr 117A,
położonego przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, wynosi:**

484 000 zł

Słownie: (czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)

Data określenia wartości:

3.12.2021 r.

Data sporządzenia operatu:

3.12.2021 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	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.	10
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	11
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.....	20

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 nr 34 w budynku nr 14, położonym w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, w obrębie 50, jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00277181/9**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności lokalu mieszkalnego nr 6 wraz z udziałem we współwłasności działki oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wyodrębniony w 395/10000 cz.

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. Ewy Czuber - Kiełkowicz (sygn. akt. Km 354/21)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kiełkowicz (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. Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 poz 1263 w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
6. 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 15.11.2021 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00277181/9
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 maps.google.com.
7. Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej.

5. DATY DOTYCZĄCE WYCENY.

- | | |
|---|---------------|
| 1.Data sporządzenia wyceny: | 03.12.2021 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 03.12.2021 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: | 03.12.2021 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00277181/9** 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 / 6
Przeznaczenie lokalu				LOKAŁ MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)				PIWNICA O POW. 3,9 M2. - 1
Kondygnacja				3
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				51,9000 M2

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

Lp. 1.	---		
Numer prawa	1		
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
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 395/10000 CZĘŚCIACH.		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	395 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00259025 /	

Dział II: „WŁASNOŚĆ”

Właściciele:

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

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

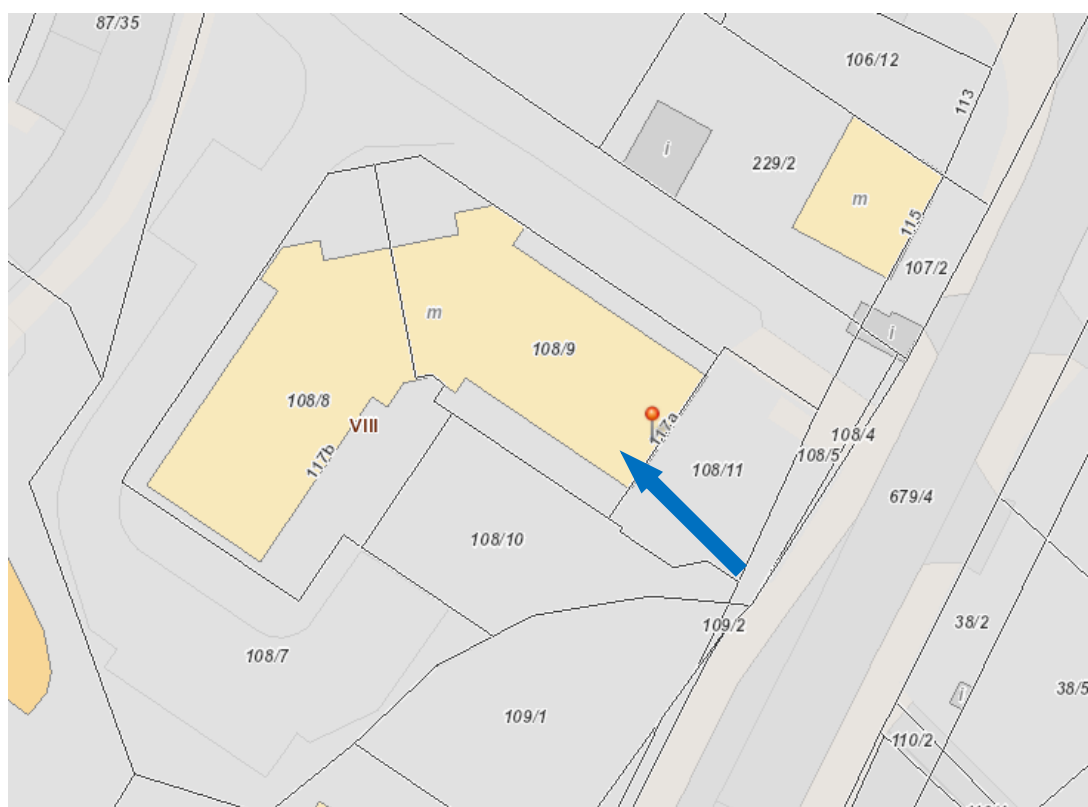
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI O SYGN. AKT KM/354/21 PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE EWĘ CZUBER-KIEŁKOWICZ Z WNIOSKU WIERZycIELI ELŻBIETY RUDNIK I MARIANA RUDNIKA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MACIEJOWI KUŁAKOWSKIEMU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	MARIAN RUDNIK , 54111809575	
	Lp. 2.	ELŻBIETA RUDNIK , 75061202023	

Dział IV: „HIPOTEKI”

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1.	DZ. KW. / KR1P / 27610 / 05 / 1 - 2005-08-11, 12:06:30		
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		59500,00 (PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 RATY KAPITAŁOWE, RATY ODSETKOWE, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE LUB ZWŁOKĘ I KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO
Termin zapłaty		2030-09-08	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK MILLENNIUM S.A., WARSZAWA, 00137972800000
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 PORĘCZENIE MAJĄTKOWE
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)		Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA-PREZES SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE, KRAKÓW. ORGAN REPREZENTUJACY SKARB PAŃSTWA

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. Klatka schodowa wykończona gresem na posadzkach i schodach, malowana farba emulsyjną i olejną.



7.3. Lokal mieszkalny

Usytuowanie lokalu: lokal położony na drugim piętrze.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **48m²** składa się z dwu pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju.

Do lokalu przynależy piwnica o pow. użytkowej **3,9m²** położona na najniższej kondygnacji budynku.

Układ funkcjonalny: rozkładowy.

Media: sieci: elektryczna, teletechniczna, gazowa i wod.-kan. Ogrzewanie i ciepła woda z sieci MPEC. Grzejniki panelowe.

WYKOŃCZENIE:

Przedpokój: posadzka panele, ściany malowane, sufit malowany, drzwi do lokalu antywłamaniowe.

Pokój I: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną, okno balkonowe PVC.

Pokój II: posadzka panele, ściany i sufit malowane farbą emulsyjną, okno PVC.

Kuchnia: posadzka terakota, ściany malowane częściowo wykończone flizami, sufit malowany. W pomieszczeniu zainstalowane zlewozmywak oraz kuchenka gazowa, okno PVC.

Łazienka z WC: posadzka terakota, ściany wykończone flizami. Sufit malowany. W pomieszczeniu zainstalowano muszlę ustępową, umywalkę oraz wannę.

Balkon: wyłożony gresem, balustrada betonowa ze stalowym pochwytym.

Stan techniczny i standard: Lokal 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, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Rok 2020 to pierwszy rok pandemii. Przejawiał się przede wszystkim lockdownami czyli przerwami w pracy. Przerwy w pracy to m.in. przerwy w urzędach, biurach notarialnych, które znacząco uszczupliły liczbę transakcji w roku pandemii. Szczególnie w czasie trwania pierwszego lockdownu, kiedy praktycznie zamknięto kraj, ilość zawieranych transakcji była znikoma.

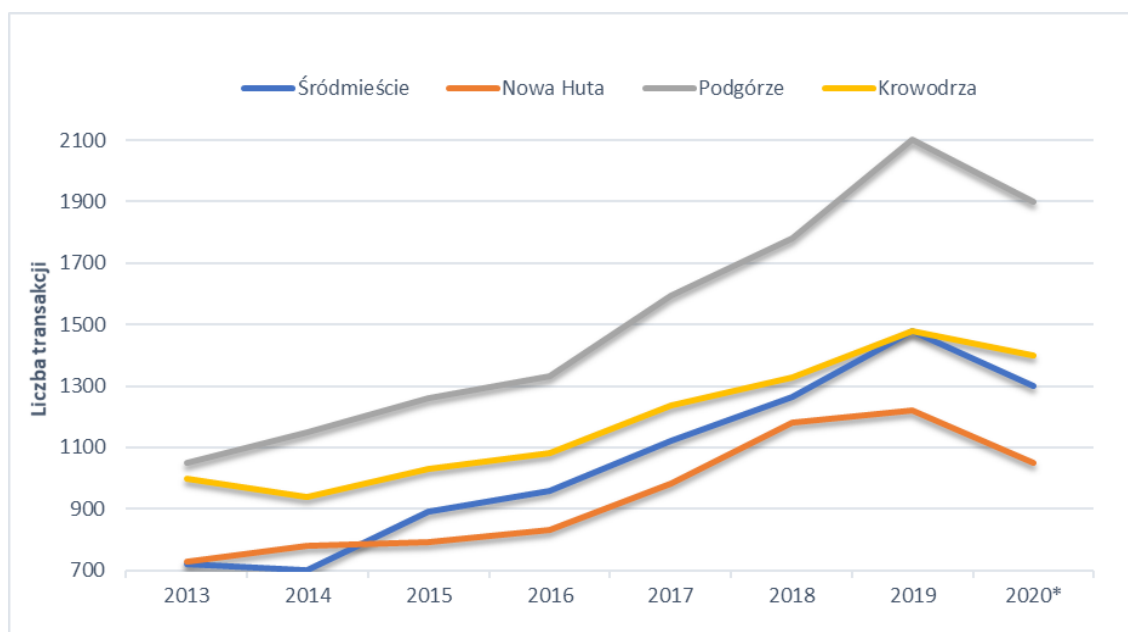
W 2020 roku, ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym spadła mniej więcej do poziomu z 2018 r. Spadek jest więc wyraźny i w odniesieniu do 2019 r jest to o ok. 10% mniej. Największy przyrost transakcji był w 2017r (+17,5%/r). W 2018r stracił impet i wynosił już +12,5%/r aby w 2019 osiągnąć zbliżony wynik +13%/r. Jak widać rosnące ceny nie były przeszkodą w zakupie mieszkań. Dopiero pandemiczny rok 2020 spowodował ochłodzenie rynku. Główną przyczyną zmniejszających się wzrostów wolumenu był lockdown. Gdyby nie zamrożenie obrotu związane z zamknięciem większości instytucji, zwłaszcza w trakcie I lockdownu w marcu i kwietniu, rok 2020 pobiliby dotychczasowe rekordy.

Po pierwszej fali pandemii wieszczono wejście na rynek lokali dotychczas będących w najmie krótkoterminowym. Sytuacja związana z brakiem ruchu turystycznego generowała przecież koszty dla właścicieli takich apartamentów, które i tak nie mogły przynosić dochodu. Jednak nic takiego się stało. Po pierwsze dlatego, że lokale do najmu krótkoterminowego nie są w większości przystosowane do typowego zasiedlenia i wymagałyby znacznych przeróbek aby osiągnąć właściwą funkcjonalność. Po drugie na rynku zaczęły dominować zakupy inwestycyjne jako forma ochrony kapitału przed rosnącą inflacją i sprzedaż mieszkań nie miała sensu ekonomicznego, gdyż lokale na wynajem są nabywane głównie za nadwyżki finansowe w celu pomnażania i ochrony kapitału.

Wykres I. Przyrost ilości sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym w %

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

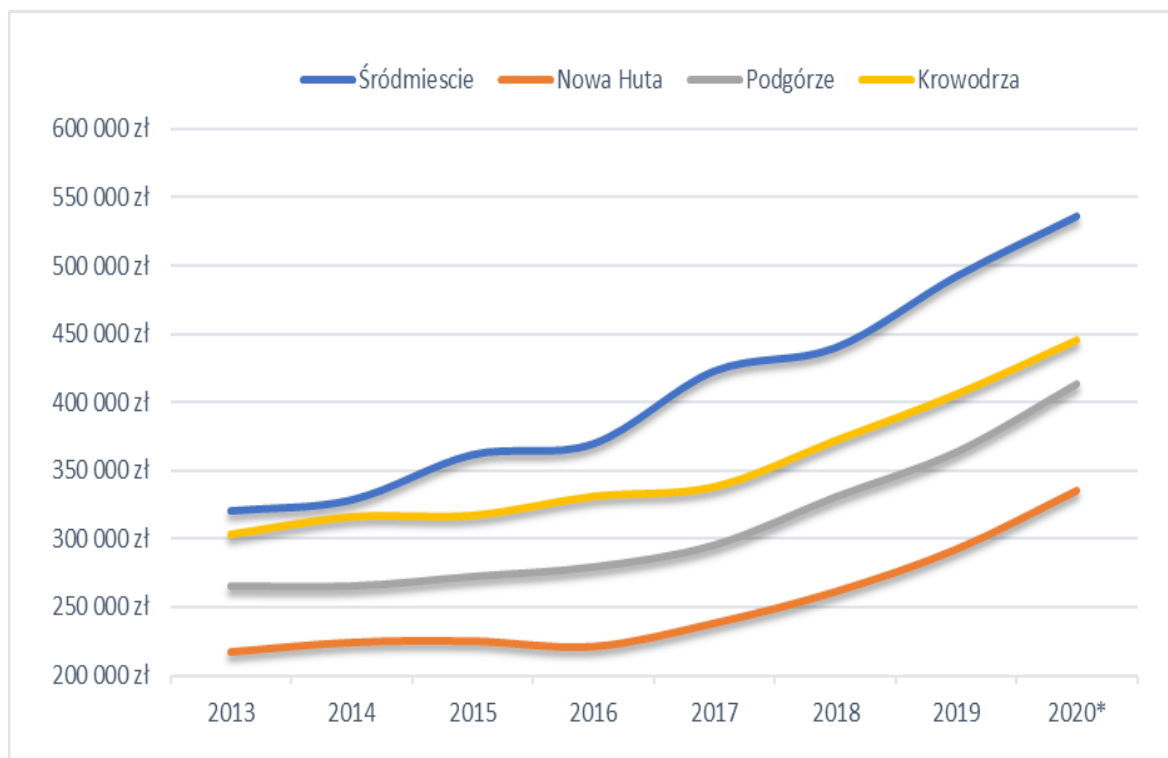
*- wielkości doszacowano z uwagi na niepełne dane

Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

*- wielkości doszacowano z uwagi na niepełne dane

Jak co roku najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Najmniej mieszkań sprzedaje się w Śródmieściu (głównie z uwagi na jego najmniejszy obszar i wysokość cen) oraz Nowej Hucie, której do dziś ciąży złe konotacje. Tu należy nadmienić, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowodrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km². Podano powierzchnie z wyłączonymi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej. Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszkaniowej Podgórza wynosi niemal 80 km².

Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Średnie ceny sprzedaży były wyższe w 2020r we wszystkich dzielnicach. Głównie dlatego, że nadal utrzymywał się wzrost cen działek pod budowę nowych inwestycji oraz robocizny, co spowodowało efekt ciągnący ceny w górę również na rynku wtórnym, który stanowi alternatywę rynku pierwotnego. Oba rynki stanowią system naczyń połączonych wpływając na siebie wzajemnie. Warto zaznaczyć, że w 2018 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła granicę 350 tys. zł, a w 2020r. złamała poziom 430 tys. zł.

Wykres IV. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

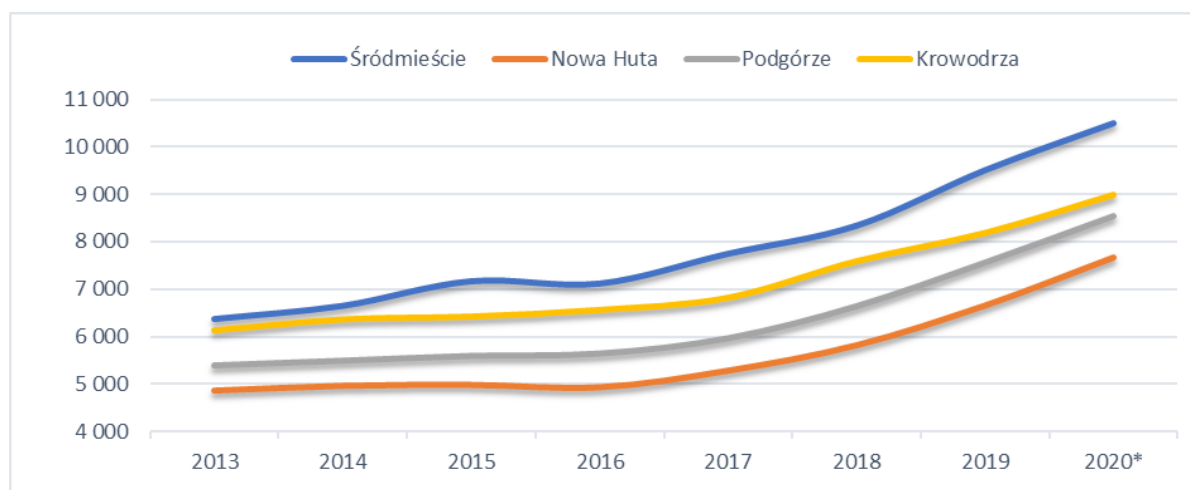
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny od zawsze notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Średnie ceny mieszkań rosły znacząco od 2017r. ale najwyższe wzrosty odnotowano właśnie w latach 2019-2020r., ok. 12%/r. We wszystkich obszarach miasta ten trend był na zbliżonym poziomie, jednak na tańszych obszarach miasta wzrosty cen były nieco wyższe. Najtaniej można było kupić mieszkanie w Nowej Hucie, w której ceny za 1m² mieszkania są najniższe a równocześnie najmniejsza jest ich przeciętna powierzchnia. W Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowa jak i przeciętna powierzchnia sprzedawanego mieszkania były najwyższe. Ma to oczywiście uwarunkowania w rodzaju zasobu dominującego w obu dzielnicach. Nowa Huta szczególnie od lat 60 tych do końca lat 80-tych to głównie realizacja polityki ilości przed jakością.

Średnia cena za 1m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w ostatnim kwartale 2020 roku osiągnęła poziom 9.100zł/m². W zakresie ceny jednostkowej równomierny wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach.

Wykres V. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



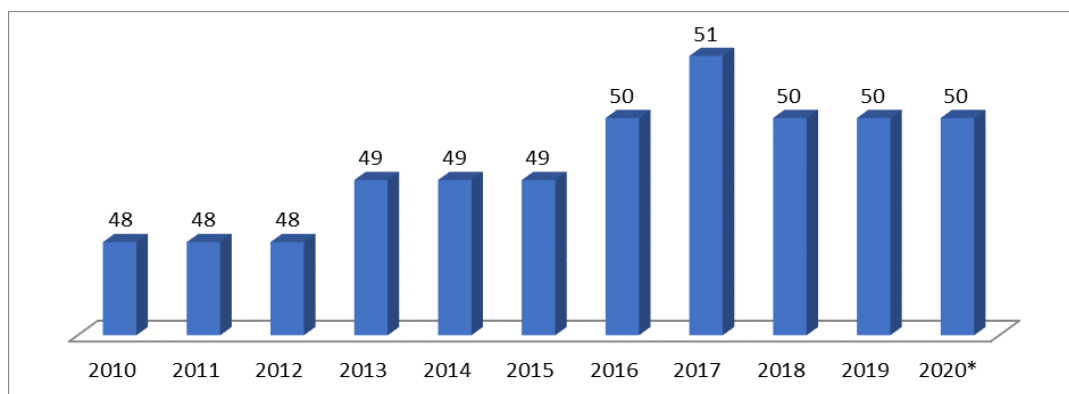
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

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

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2020 wyniosła 50m² jak w poprzednich dwu latach.

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



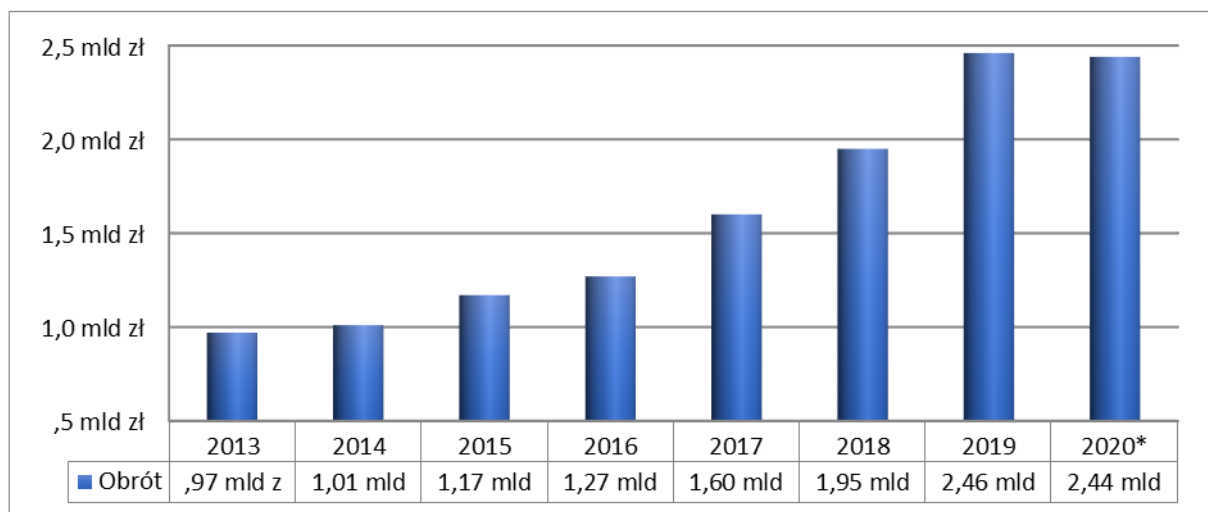
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2020 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 75 m² stanowiły, podobnie jak w roku poprzednim, 9% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² to tylko 2,7% całości rynku. Taki stan trwa od dłuższego czasu i trudno będzie go zmienić, gdyż obecnie buduje się głównie lokale o niewielkich powierzchniach, które z czasem zasilą rynek wtórny, powodując utrzymanie się obecnych tendencji. Połowa sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 35 do 55 m².

Rok 2019 był kolejnym rokiem w którym zanotowano podobny poziom obrotów, (spadek o około 0,5%) co jak na rok „pandemiczny” jest zaskoczeniem, gdyż wskazuje na to, że na rynek mieszkaniowy napływa nie mniej pieniędzy niż przed pandemią.

Wykres VII. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Wnioski

- Rok 2020 był kolejnym rokiem z dużym popytem wewnętrznym na mieszkania w Krakowie. Nadal kumulował się on głównie na rynku pierwotnym, ale tam obrót zmalał a obrót na rynku wtórnym pozostał na podobnym poziomie jak w 2019r.

- Na obszarze wszystkich dzielnic kupowane były głównie małe mieszkania.

W pierwszej połowie 2021 roku na rynku wtórny mieszkań w Krakowie mieliśmy do czynienia z dalszą, aprecjacją cen lokali mieszkalnych – stan ten utrzymywał się także w III kwartale i trwa do dzisiaj.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale jako przedmiot prawa własności o powierzchniach od 40 do 60m² położone w budynkach z obecnego wieku.

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręb 34

Okres badania cen: lata 2020 - 2021

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

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

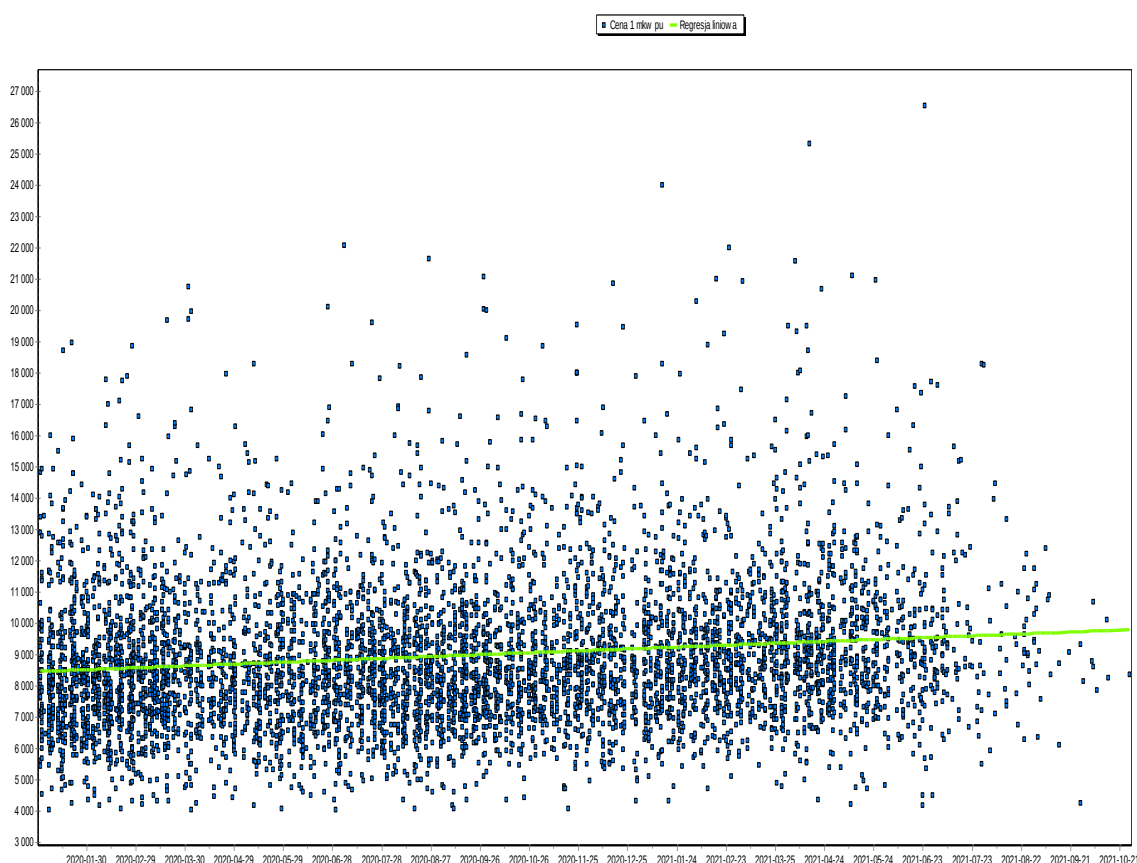
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

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 2020-2021r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 6.393 transakcje

RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny

BADANY OBSZAR: miasto Kraków

OKRES: 2020-2021

SZEREGI CZASOWE: niegrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły.

Trend wzrostu wyniósł ok. +10%. **Przyjęto zatem 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 1m2 pu	Piętro	Program użytkowy	Nr AN
1	06.05.2021	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	377 000 zł	47,98	7 857,44 zł	10%	8 306,85 zł	poddasze	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	1842/21
2	29.01.2021	Kraków - Podgórze	34	Szuwarowa	405 000 zł	46,60	8 690,99 zł	10%	9 423,77 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	582/21
3	23.12.2020	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	358 000 zł	44,24	8 092,22 zł	10%	8 859,71 zł	1 piętro	pokój:2,aneks kuchenny:1, łazienka:1,przedpokój:1	5992/20
4	16.12.2020	Kraków - Podgórze	34	Zachodnia	470 000 zł	57,85	8 124,46 zł	10%	8 911,27 zł	3 piętro	pokój:2,aneks kuchenny:1, łazienka:1,przedpokój:1	4953/20
5	21.10.2020	Kraków - Podgórze	34	Szuwarowa	410 000 zł	59,06	6 942,09 zł	10%	7 726,56 zł	parter	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	2056/20
6	08.10.2020	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	420 000 zł	50,77	8 272,60 zł	10%	9 238,73 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	20992/20
7	05.10.2020	Kraków - Podgórze	34	Szuwarowa	515 000 zł	53,72	9 586,75 zł	10%	10 714,74 zł	2 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1,garderoba:1	3133/20
8	25.09.2020	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	361 000 zł	45,50	7 934,07 zł	10%	8 890,79 zł	poddasze	pokój:2,aneks kuchenny:1, łazienka:1,przedpokój:1	5597/20
9	19.09.2020	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	360 000 zł	50,90	7 072,69 zł	10%	7 937,97 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	4476/20
10	16.09.2020	Kraków - Podgórze	34	Szuwarowa	419 000 zł	49,30	8 498,99 zł	10%	9 546,24 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1, łazienka:1	25700/20
11	14.09.2020	Kraków - Podgórze	34	Grota - Roweckiego	395 000 zł	51,55	7 662,46 zł	10%	8 611,13 zł	2 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1,garderoba:1	3973/20
12	19.08.2020	Kraków - Podgórze	34	Drukarska	420 000 zł	45,77	9 176,32 zł	10%	10 382,66 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	8027/20
13	14.08.2020	Kraków - Podgórze	34	Szuwarowa	465 000 zł	51,80	8 976,83 zł	10%	10 170,23 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	1959/20
14	21.05.2020	Kraków - Podgórze	34	Zalesie	395 000 zł	44,00	8 977,27 zł	10%	10 398,99 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	3803/20
15	30.04.2020	Kraków - Podgórze	34	Zachodnia	455 000 zł	49,20	9 247,97 zł	10%	10 771,46 zł	parter	pokój:2,aneks kuchenny:1, łazienka:1,przedpokój:1	1259/20
16	24.03.2020	Kraków - Podgórze	34	Zachodnia	365 000 zł	40,83	8 939,51 zł	10%	10 513,27 zł	5 piętro	pokój:2,aneks kuchenny:1, łazienka:1,przedpokój:1	2251/20
17	24.02.2020	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	358 000 zł	54,79	6 534,04 zł	10%	7 742,74 zł	2 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1	977/20
18	20.02.2020	Kraków - Podgórze	34	Grota - Roweckiego	400 000 zł	43,46	9 203,87 zł	10%	10 917,84 zł	1 piętro	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1, garderoba:1	1470/20
19	20.01.2020	Kraków - Podgórze	34	Raciborska	380 000 zł	47,83	7 944,80 zł	10%	9 500,91 zł	poddasze	pokój:2,aneks kuchenny:1, łazienka:1,przedpokój:1, garderoba:1	766/20

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

<u>Ceny:</u> Cena średnia = 9 398,20 zł Cena minimalna = 7 726,56 zł Cena maksymalna = 10 917,84 zł Liczba próbek = 19 Odchylenie standardowe = 1 055,66	<u>Wartości brzegowe:</u> $C_{min} / C_{sr} = 0,82$ $C_{max} / C_{sr} = 1,16$
--	--

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 nieruchomościami. 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 znacznych nakładów i modernizacji są tańsze,	20%
2.	Powierzchnia lokalu	Czym większa powierzchnia tym gorzej sprzedawana - musi być dłużej eksponowana na rynku	20%
3.	Lokalizacja	Mieszkania droższe w pobliżu ciągów komunikacyjnych, najtańsze mieszkania położone na obrzeżach osiedla	15%
4.	Budynek - charakterystyka	Najtańsze: lokale w wysokich budynkach.	15%
5.	Funkcjonalność	Preferowane mieszkania rozkładowe, funkcjonalne, oddzielne wejścia do poszczególnych pomieszczeń z przedpokoju, „jasna” kuchnia, niższy standard obniża cenę lokalu.	10%
6.	Piętro	Preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich najtańszy parter	20%
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	21.10.2020	20.02.2020
Nr rep	2056/20	1470/20
1 Stan techniczny	Do niewielkiego remontu	Lokal w dobrym stanie technicznym
2 Powierzchnia użytkowa	59,06 m ²	43,46m ²
3 Lokalizacja	Kraków- Podgórze, obręb 34, ul. Szuwarowa	Kraków- Podgórze, obręb 34, ul. Grota Roweckiego
4 Budynek - charakterystyka	Blok 3 piętrowy, kilkuklatkowy, parking dla mieszkańców przed budynkiem	Blok 4 piętrowy, kilkuklatkowy, parking dla mieszkańców w kondygnacji przyziemia oraz przed budynkiem

5	Piętro	parter	1 piętro
6	Przynależności	Balkon, mała piwnica	balkon
7	Funkcjonalność	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1, przedpokój:1, garderoba:1

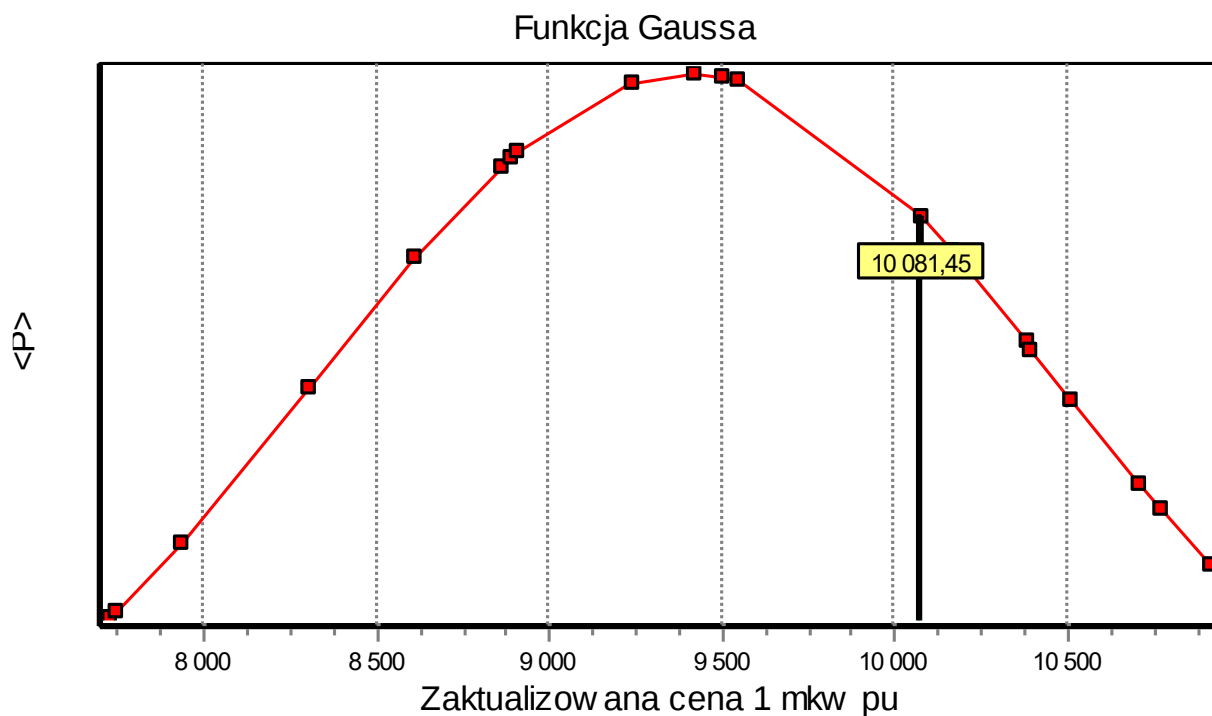
10.7. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan techniczny	20	0,1644 - 0,2323	bardzo dobry	0,2323
2	Powierzchnia lokali	20	0,1644 - 0,2323	48m ²	0,1984
3	Piętro	20	0,1644 - 0,2323	II p.	0,2154
4	Lokalizacja	15	0,1233 - 0,1743	bardzo dobra	0,1743
5	Budynek - charakterystyka	15	0,1233 - 0,1743	blok 20-letni o średniej intensywności zabudowy	0,1361
6	Funkcjonalność	10	0,0822 - 0,1162	bardzo dobra	0,1162
	Razem	100	0,82 - 1,16		1,0727

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $9\,398,2032 \text{ zł} * 1,0727 * 1 = 10\,081,45 \text{ zł}$



10.8. WYNIK ANALIZY.

Wartość rynkowa 1 m ² lokalu:	10 081,45 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu:	48,0 m ²
Wartość rynkowa nieruchomości (w zaokrągleniu):	484.000 zł

11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE.

W operacji szacunkowej 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 nr 6 w budynku nr 117A,
położonego przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie, wynosi:**

484 000 zł

Słownie: (czterysta osiemdziesiąt cztery tysiące złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 03.12.2021 r.