

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową lokalu mieszkalnego nr 22
w budynku nr 29, położonym przy ul. Nefrytowej
w Krakowie, objętego KW nr KR1P/00321390/1

sygn. akt. Km 110/21

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, 14 lipiec 2021 r.

Raport z wyceny

| | |
|----------------------------------|---|
| Określenie nieruchomości: | <p>Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 22 w budynku nr 29 przy ul. Nefrytowej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 104.</p> <p>Lokal mieszkalny położony na parterze w budynku wielorodzinnym, składający się z: wiatrołapu, pokoju z aneksem kuchennym, korytarza i łazienki z WC o pow. użytkowej 30,10 m².</p> <p>Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działek nr nr 201/9, 202/9, 205/14, 203/25, 202/8, 203/24, 203/28, 201/8, 201/13 obj.KW 267748 oraz we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 2977015/100000000 częściach.</p> <p>Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą nr KR1P/00321390/1.</p> |
| Cel wyceny: | <p>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 110/21)</p> |
| Rodzaj wartości: | <p>Wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.</p> |

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 22 w budynku nr 29,
położonym przy ul. Nefrytowej w Krakowie, wynosi:**

209 000 zł

Słownie: (dwieście dziewięć tysięcy złotych)

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Data określenia wartości: | 14.07.2021 r. |
| Data sporządzenia operatu: | 14.07.2021 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. | 10 |
| 10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI..... | 10 |
| 11. WNIOSKI I ZESTAWIENIE KOŃCOWE..... | 18 |

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 22 w budynku nr 29, położonym w Krakowie przy ul. Nefrytowej, w obrębie 104, jednostka ewidencyjna Podgórze. Dla przedmiotowego lokalu została założona księga Wieczysta nr **KR1P/00321390/1**.

2. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres wyceny w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- prawo własności lokalu mieszkalnego nr 22 wraz z udziałem we współwłasności działek nr nr 201/9, 202/9, 205/14, 203/25, 202/8, 203/24, 203/28, 201/8, 201/13 obj.KW 267748 oraz we współwłasności niewydziałonych części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony w 2977015/100000000 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. Ewy Czuber - Kiełkowicz (sygn. akt. Km 110/21)

4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

4.1. Podstawa formalna.

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze p. Ewy Czuber - Kiełkowicz (sygn. akt. Km 110/21) z dnia 10.05.2021 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 mieszkalnego przez rzeczoznawcę przeprowadzone w dniu 21.06.2021 r.
2. Dokumentacja fotograficzna budynku i wnętrza lokalu.
3. Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00321390/1
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: | 14.07.2021 r. |
| 2.Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 14.07.2021 r. |
| 3.Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 21.06.2021 r. |
| 4.Data dokonania oględzin: | 21.06.2021 r. |
| 5.Data stanu prawnego przedmiotu wyceny: | 11.07.2021 r. |

6. STAN PRAWNO - EWIDENCYJNY NIERUCHOMOŚCI.

6.1 Stan prawny wg Księgi Wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest **Księgą Wieczystą Nr KR1P/00321390/1** 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”

| | | | |
|--|--|--------------|---|
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica) | Lp. 1. | 1 | MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE |
| Ulica | Numer budynku | Numer lokalu | NEFRYTOWA 29 22 |
| Przeznaczenie lokalu | LOKAL MIESZKALNY | | |
| Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) | POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, ŁAZIENKA - 1, WIATROŁAP - 1 | | |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) | Lp. 1. | / 00267748 / | |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) | TAK | | |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych | 30,1000 M2 | | |

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

| | |
|--|--|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | |
| 1. | DZ. KW. / KR1P / 179563 / 20 / 1 - 2020-09-21, 09:40:34 - PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ NA PODSTAWIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018 R. |

| | | | |
|---|--|---------------------|-----|
| Lp. 1. | --- | | |
| Numer prawa | 1 | | |
| Rodzaj prawa | UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU | | |
| Treść prawa | Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU ZWIĄZANY JEST UDZIAŁ W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DZ.NR 201/9, 202/9, 205/14, 203/25, 202/8, 203/24, 203/28, 201/8, 201/13 OBJ.KW 267748 ORAZ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIEWYDZIELONYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU Z KTÓREGO LOKAL ZOSTAŁ WYDZIELONY W 2977015/100000000 CZĘŚCIACH | | |
| Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali | Lp. 1. | 2977015 / 100000000 | |
| Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal | Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal | / 00267748 / | --- |

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 imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki) | URSZULA ALEKSANDRA ŻYCHOWICZ, RYSZARD, EWA | | |

Dział III: „PRAWA ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

| | |
|--|--|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | |
| 1. | REP.C. / KOMO / 18710 / 21 - 2021-02-05, 08:51:48 1. 1 DZ. KW. / KR1P / 13846 / 21 / 1 - 2021-02-08, 07:50:04 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI |
| 2. | DZ. KW. / KR1P / 179563 / 20 / 2 - 2020-09-21, 09:40:46 - WPIS ROSZCZENIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ Z TYTUŁU PRZEKSZTAŁCENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ |

BRAK WPISÓW

Dział IV: „HIPOTEKI”

| | | |
|---|--|---|
| Lp. 1. | --- | |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 3 | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA | |
| Suma (słownie), waluta | 174042,71 (STO SIEDZIEDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE CZTERDZIEŚCI DWA 71/100) ZŁ | |
| Odsetki (rodzaj) | ZMIENNE | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. | 1 KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI |
| Termin zapłaty | 2040-12-15 | |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | UJAWNIONO ZMIANĘ TERMINU SPŁATY KREDYTU Z "2040-07-15" NA "2040-12-15" - POŁE 4.4.1.9 |
| Wierzyciel hipoteczny | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KATOWICE, 27151490900000 |
| Lp. 2. | --- | |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 4 | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA | |
| Suma (słownie), waluta | 60000,00 (SZEŚCZDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 POŻYCZKA WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI, ROSZCZENIAMI I PROWIZJAMI, UMOWA POŻYCZKI NR 780021532962380 Z DNIA 14.03.2011R. |
| Inne informacje | W ZAKRESIE I NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU BANKU Z DDNIA 14.03.2011R. | |
| Wierzyciel hipoteczny | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) | Lp. 1. | ING BANK ŚLĄSKI S.A. ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KATOWICE |

6.2. Stan wg ewidencji gruntów

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 29 przy ul. Nefrytowej, obręb 104, jedn. ewid. Podgórze posadowiony jest na działkach ewidencyjnych o numerach: 201/9, 202/9, 203/14, 203/25



7. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY LOKALU

7.1. Opis ogólny.

Lokalizacja: Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Nefrytowej w Krakowie, jedn. ewid. Podgórze, obr. 104.

Sąsiedztwo i otoczenie:

- W bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne wielomieszkaniowe w zabudowie osiedlowej, tereny zielone, myjnia samochodowa i plac zabaw.
- W okolicy znajduje się także przedszkole, sklepy, biblioteka, apteka oraz inne usługi.

Dojazd i dostęp:

- dojazd i dojście do budynku wewnątrzosiedlową ulicą Nefrytową.
- najbliższe przystanki autobusowej komunikacji miejskiej znajdują się ok. 250m od szacowanej nieruchomości.

7.2. Budynek mieszkalny

Budynek nr 29 przy ul. Nefrytowej to cztero - kondygnacyjny budynek mieszkalny, ocieplony. Parking ogólny przed budynkiem.



7.3. Lokal mieszkalny

Usytuowanie lokalu: lokal położony na parterze z osobnym wejściem z poziomu chodnika.

Program użytkowy lokalu: mieszkanie o pow. użytkowej **30,10 m²** składa się z wiatrołapu, pokoju z aneksem kuchennym, korytarza i łazienki z WC.

Układ funkcjonalny: rozkładowy.

Media: sieci: elektryczna i wod.-kan.

Ogrzewanie elektryczne. Ciepła woda z sieci MPEC.

WYKOŃCZENIE:

Wiatrołap: posadzka terakota, ściany malowane farbą emulsyjną, sufit malowany farbą emulsyjną, drzwi do lokalu pełne.

Pokój: posadzka panele, ściany malowane farbą emulsyjną, sufit malowany farbą emulsyjną, okna PVC.

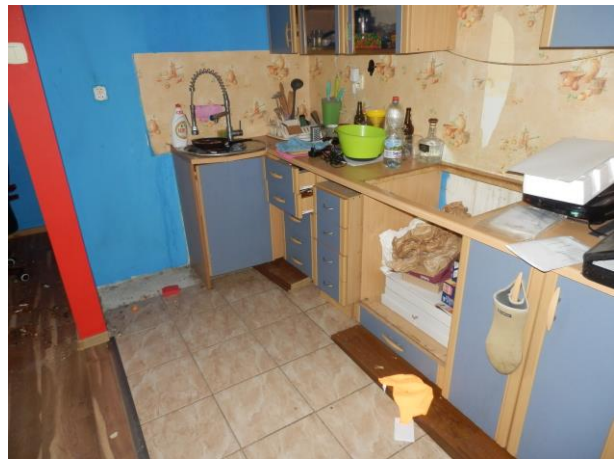
Aneks kuchenny: posadzka terakota, ściany malowane, wytapetowane nad blatem, sufit malowany. W kuchni zainstalowano zlewozmywak.

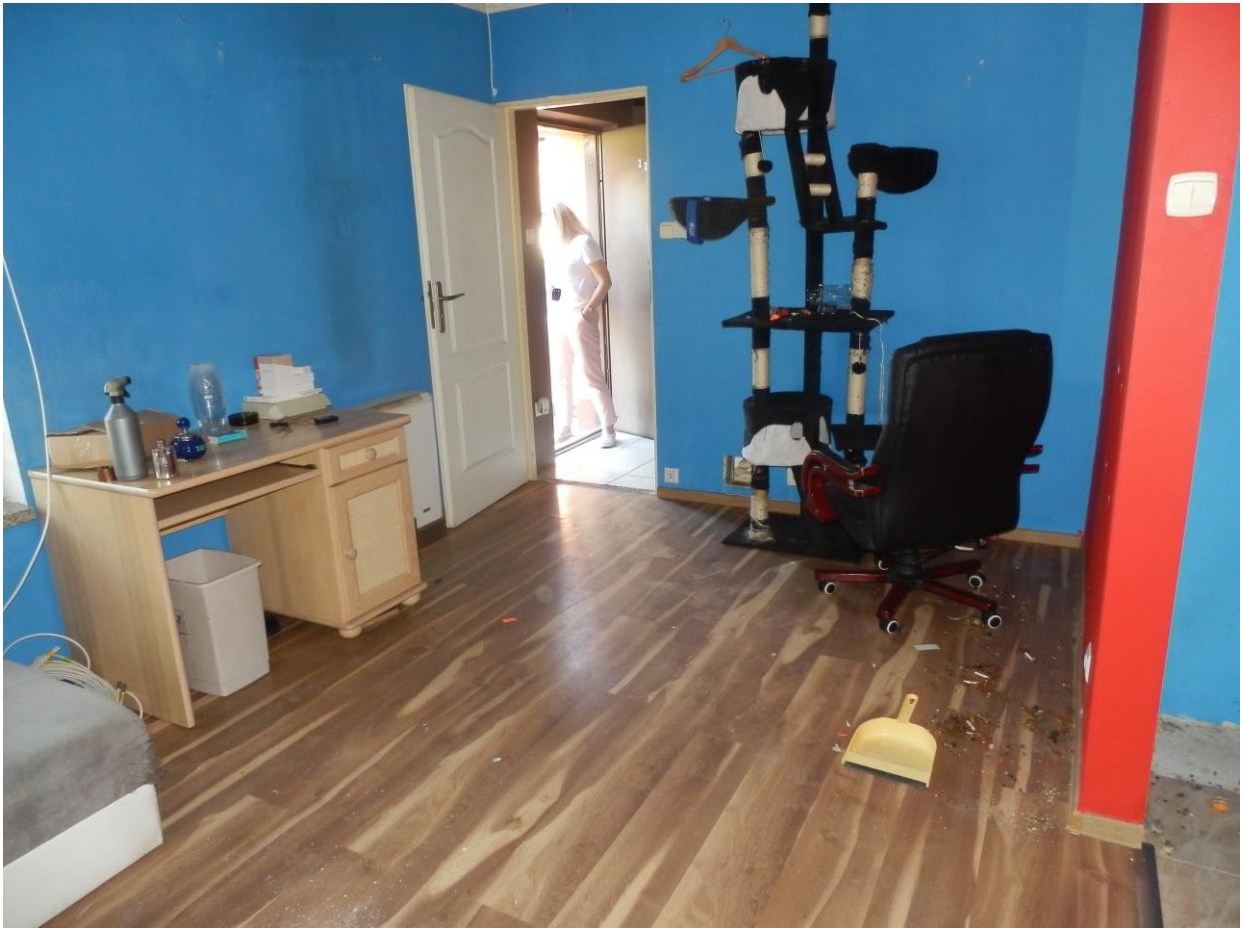
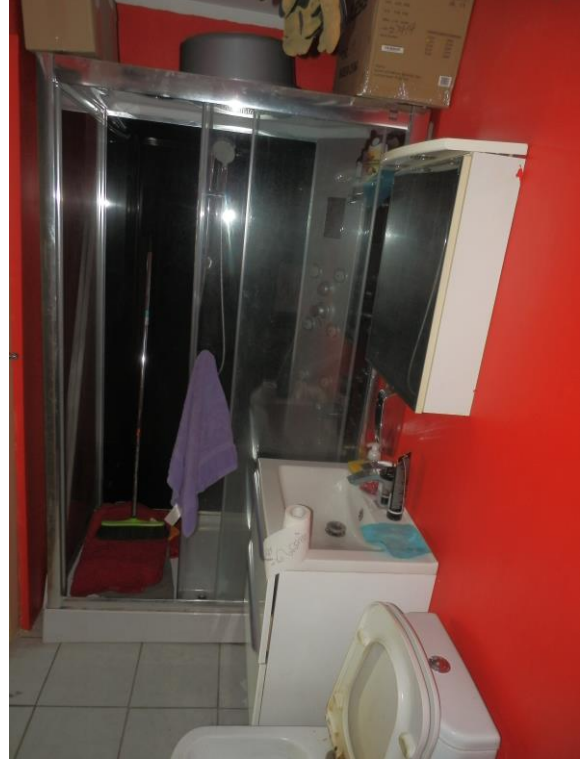
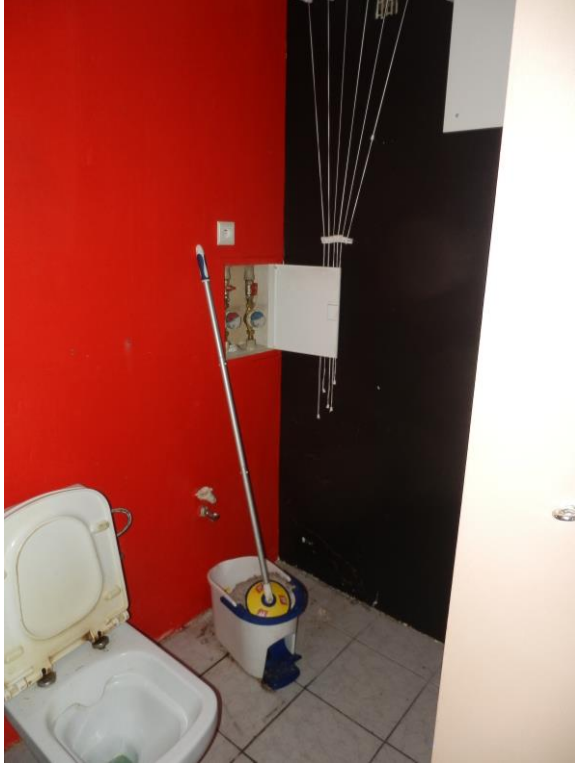
Korytarz: posadzka linoleum na terakocie, ściany malowane farbą emulsyjną, sufit malowany farbą emulsyjną.

Łazienka z WC: posadzka terakota, ściany malowane farbą emulsyjną, sufit malowany farbą emulsyjną. W pomieszczeniu zainstalowano umywalkę, wolnostojącą muszlę ustępową oraz kabinę prysznicową z hydromasażem.

Stan techniczny i standard: Lokal o niskim standardzie i w stanie technicznym kwalifikującym się do remontu.

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.

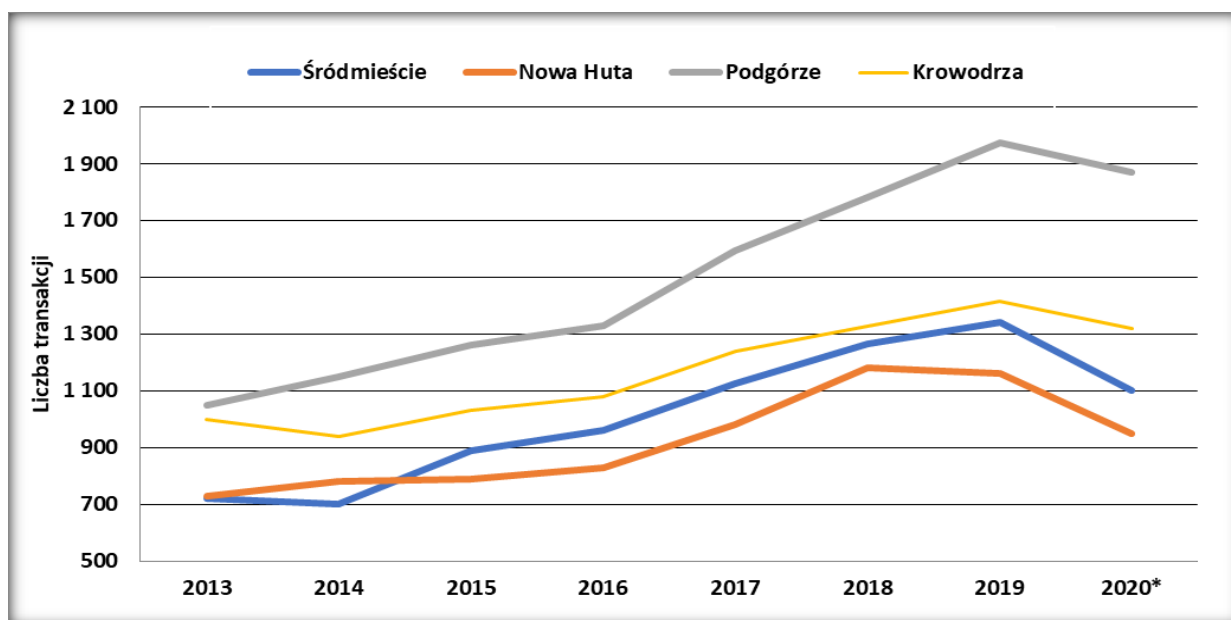
Rok 2020 to pierwszy rok pandemii. Przejawiał się przede wszystkim lockdownami czyli przerwami w pracy. Przerwy w pracy w urzędach, biurach notarialnych, znacząco uszczupliły liczbę transakcji w roku pandemii. Szczególnie w czasie trwania pierwszego lockdownu, kiedy praktycznie zamknięto kraj, ilość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

W efekcie wspomnianych wyżej ograniczeń w 2020 roku, ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym spadła w stosunku do lat poprzednich mniej więcej do poziomu z 2017 r. Spadek jest więc wyraźny i w odniesieniu do 2019 r jest to o 12% mniej. Największy przyrost transakcji był w 2017r (+17,5%/r/r). W 2018r stracił impet i wynosił już +12,5%/r/r aby w 2019 osiągnąć „tylko” +6%/r/r. Główną przyczyną zmniejszających się wzrostów wolumenu były rosnące ceny. Jednak rok 2020 przyniósł pandemię to była główna przyczyna spadku ilości zawieranych transakcji, zwłaszcza w trakcie I lockdownu w marcu i kwietniu 2020r., gdy na rynek przestały także napływać nowe oferty sprzedaży. Po pierwszej fali pandemii wieszczono wejście na rynek lokali dotychczas będących w najmie krótkoterminowym. Sytuacja związana z brakiem ruchu turystycznego generowała przecież koszty dla

właściciele takich apartamentów, które i tak nie mogły przynosić dochodu. Jednak nic takiego się nie 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.

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 ciążyą złe konotacje. W Podgórzu i Krowodrzy spadki ilości transakcji były o połowę mniejsze niż w Nowej Hucie i Śródmieściu. Przy czym w Podgórzu było to -6% w stosunku do 2019 r a w Krowodrzy -7%. Dodatkowo należy wspomnieć, 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 I. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



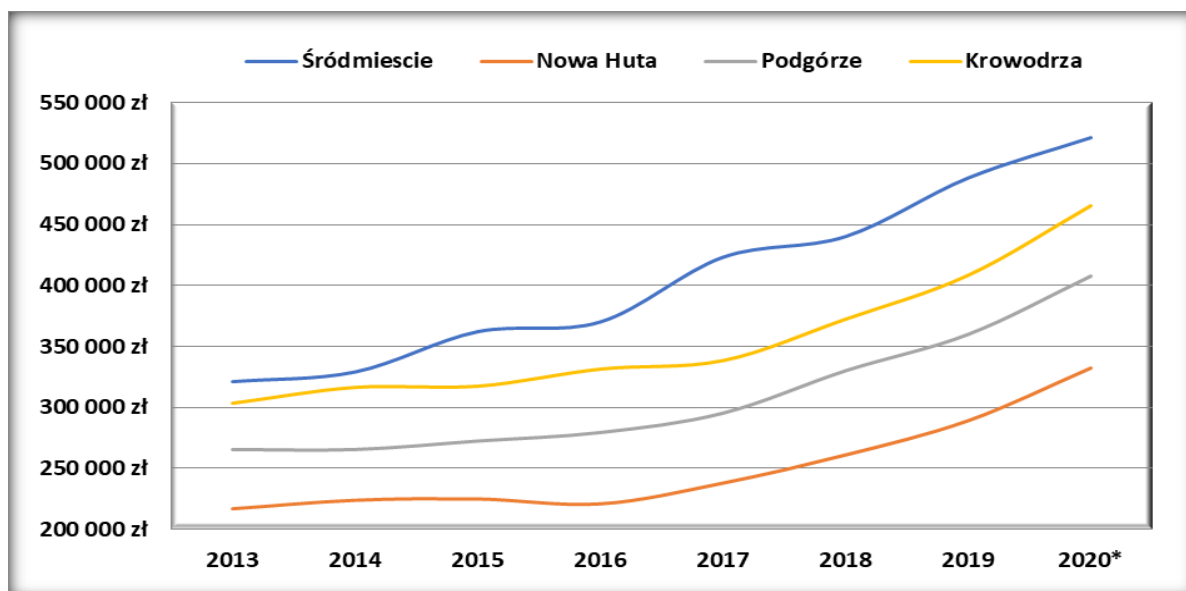
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

*- wielkości doszacowano 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.

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny od zawsze notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Średnie ceny mieszkań rosną znacząco od 2017r. ale najwyższe wzrosty odnotowano właśnie w latach 2019-2020r., ok. 12%/r. W wszystkich obszarach miasta ten trend był niemal na tym samym poziomie. 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.

Wykres II. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym

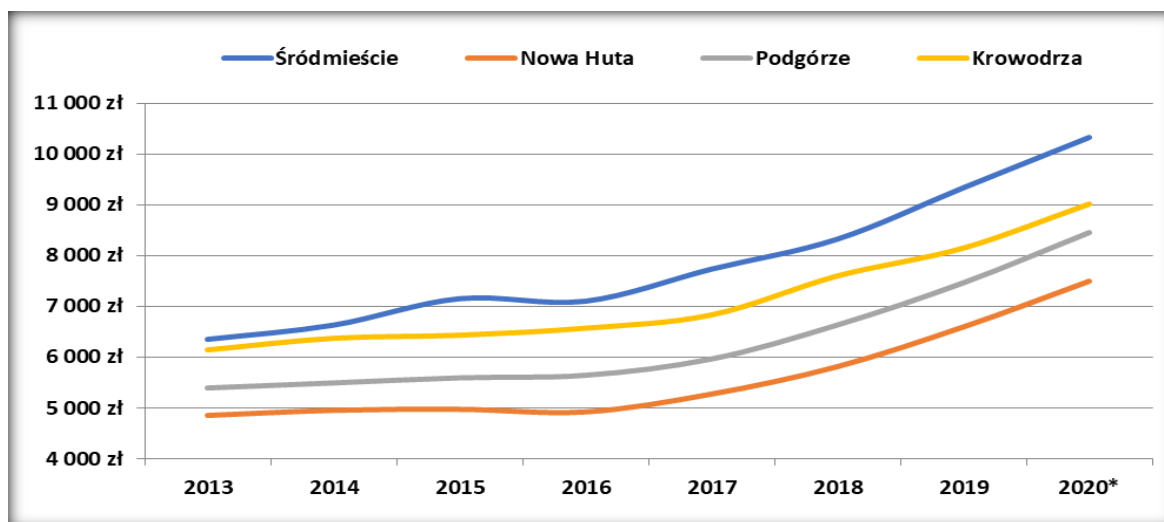


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Warto zaznaczyć, że w 2018 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła granicę 350 tys. zł, a w 2020r. osiągnęła poziom 430 tys. zł.

Średnia cena za 1m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w 2020 roku osiągnęła poziom 8.800zł/m². W zakresie ceny jednostkowej równomierny wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach.

Wykres III. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

* - wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

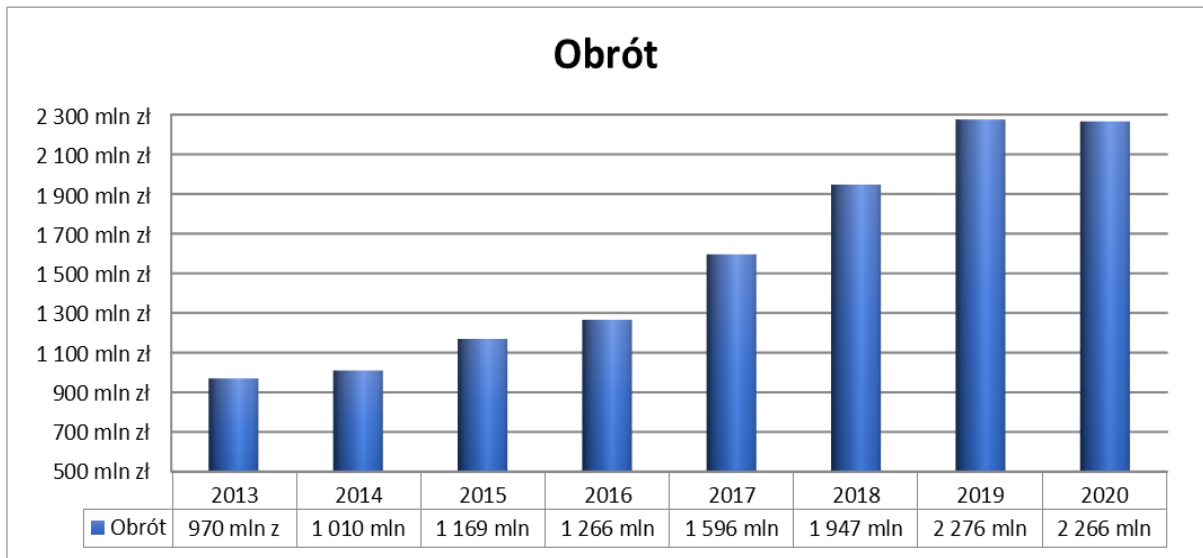
Dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Przewodzą Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębniaki – a w szczególności obszary 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 2019 wyniosła 50m² jak w poprzednich dwu latach.

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 2020 był rokiem w którym zanotowano podobny do 2019r. 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 IV. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

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 stosunku do 2019 roku zanotowano wzrost średniej ceny jednostkowej na poziomie +12% To najwyższy z serii silnych wzrostów od odbicia w 2014 r.

W 2021 roku na rynku wtórny mieszkań w Krakowie obserwuje się dalszą aprecjację cen, jednak o niższym wymiarze niż w latach poprzednich.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO.

Wybór rynku lokalnego do analizy:

Rodzaj rynku: lokale jako przedmiot prawa własności o powierzchniach od 20m² do 50m²

Obszar rynku: Kraków, dzielnica Podgórze, obręb 104 i 105 (osiedle Złocień)

Okres badania cen: lata 2019 - 2021

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

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych.

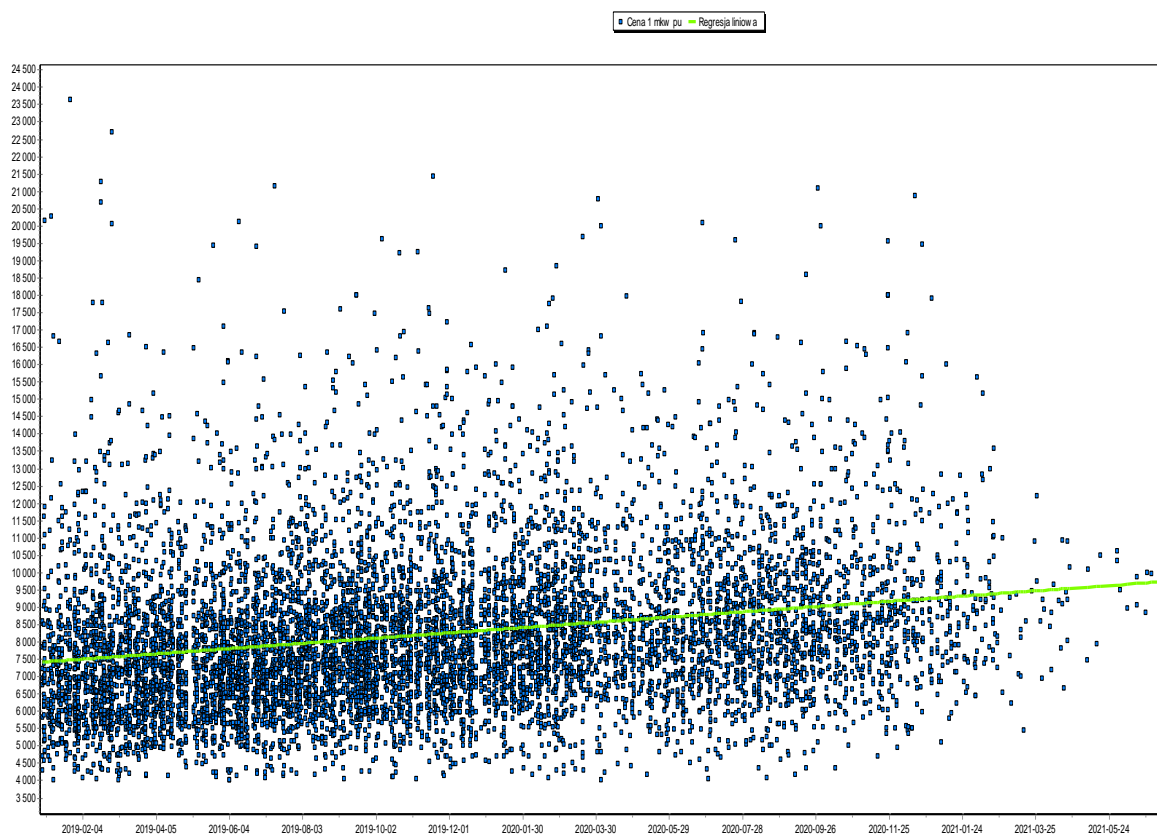
Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

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 2019-2021r.



PRÓBKA WYSELEKCJONOWANA: 9.333 transakcj3

RODZAJ RYNKU: lokale mieszkalne, rynek wtórny

BADANY OBSZAR: miasto Kraków

OKRES: 2019-2021

SZEREGI CZASOWE: nie pogrupowane

WNIOSEK: ceny jednostkowe mieszkań w analizowanym okresie wzrosły. Trend cenowy na przestrzeni ostatnich dwu lat wynosił średnio ok. + 10%. **Przyjęto zatem trend cenowy + 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 | 28.01.2021 | Podgórze | 104 | Domagały | 380 000 zł | 44,30 | 8 577,88 zł | 10% | 8 960,22 zł | 2 piętro | 260/2021 |
| 2 | 27.11.2020 | Podgórze | 105 | Braci Czeczów | 368 000 zł | 40,85 | 9 008,57 zł | 10% | 9 563,69 zł | 2 piętro | 3012/2020 |
| 3 | 06.10.2020 | Podgórze | 105 | Braci Czeczów | 335 000 zł | 44,35 | 7 553,55 zł | 10% | 8 128,64 zł | 2 piętro | 3162/2020 |
| 4 | 30.09.2020 | Podgórze | 105 | Braci Czeczów | 310 000 zł | 39,93 | 7 763,59 zł | 10% | 8 367,77 zł | 3 piętro | 3066/2020 |
| 5 | 02.09.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 267 500 zł | 32,39 | 8 258,72 zł | 10% | 8 966,75 zł | 1 piętro | 2696/2020 |
| 6 | 01.09.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 274 000 zł | 37,37 | 7 332,08 zł | 10% | 7 962,75 zł | 2 piętro | 2204/2020 |
| 7 | 28.08.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 424 000 zł | 48,03 | 8 827,82 zł | 10% | 9 597,16 zł | 2 piętro | 739/20200 |
| 8 | 14.08.2020 | Podgórze | 105 | Malachitowa | 285 000 zł | 32,25 | 8 837,21 zł | 10% | 9 642,56 zł | parter | 203/2020 |
| 9 | 07.08.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 307 000 zł | 33,72 | 9 104,39 zł | 10% | 9 952,26 zł | 1 piętro | 21560/2020 |
| 10 | 03.08.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 380 000 zł | 45,92 | 8 275,26 zł | 10% | 9 055,37 zł | parter | 15620/2020 |
| 11 | 09.07.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 410 500 zł | 48,02 | 8 548,52 zł | 10% | 9 415,66 zł | 4 piętro | 5536/2020 |
| 12 | 12.06.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 295 000 zł | 36,28 | 8 131,20 zł | 10% | 9 019,37 zł | 2 piętro | 2222/2020 |
| 13 | 22.05.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 375 000 zł | 44,22 | 8 480,33 zł | 10% | 9 458,36 zł | 3 piętro | 13116/2020 |
| 14 | 24.04.2020 | Podgórze | 105 | Malachitowa | 300 000 zł | 39,49 | 7 596,86 zł | 10% | 8 535,18 zł | 2 piętro | 10865/2020 |
| 15 | 01.04.2020 | Podgórze | 104 | Domagały | 228 000 zł | 33,60 | 6 785,71 zł | 10% | 7 669,77 zł | 1 piętro | 2190/2020 |
| 16 | 20.02.2020 | Podgórze | 105 | Malachitowa | 335 000 zł | 46,61 | 7 187,30 zł | 10% | 8 211,11 zł | 3 piętro | 1369/2020 |
| 17 | 31.01.2020 | Podgórze | 105 | Braci Czeczów | 340 000 zł | 44,18 | 7 695,79 zł | 10% | 8 838,07 zł | 2 piętro | 1143/2020 |
| 18 | 16.01.2020 | Podgórze | 105 | Złocieniowa | 330 000 zł | 45,94 | 7 183,28 zł | 10% | 8 281,87 zł | 2 piętro | 147/2020 |
| 19 | 30.12.2019 | Podgórze | 105 | Malachitowa | 245 000 zł | 31,52 | 7 772,84 zł | 10% | 9 001,47 zł | 1 piętro | 896/2019 |
| 20 | 19.12.2019 | Podgórze | 104 | Złocieniowa | 260 000 zł | 47,58 | 5 464,48 zł | 10% | 6 346,43 zł | parter | 1330/2019 |
| 21 | 20.11.2019 | Podgórze | 105 | Braci Czeczów | 300 000 zł | 49,04 | 6 117,46 zł | 10% | 7 158,80 zł | 1 piętro | 13303/2019 |
| 22 | 30.08.2019 | Podgórze | 105 | Malachitowa | 355 000 zł | 47,94 | 7 405,09 zł | 10% | 8 853,18 zł | 2 piętro | 4056/2019 |
| 23 | 21.08.2019 | Podgórze | 104 | Nefrytowa | 169 000 zł | 23,60 | 7 161,02 zł | 10% | 8 581,52 zł | 1 piętro | 5430/2019 |

10.4. OKREŚLENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.

| | |
|---|--|
| <p><u>Ceny:</u> Cena średnia = 8 676,87 zł Cena minimalna = 6 346,43 zł Cena maksymalna = 9 952,26 zł</p> <p>Liczba próbek = 23 Odchylenie standardowe = 852,65</p> | <p><u>Wartości brzegowe:</u></p> <p>C_{min} / C_{śr} = 0,73 C_{max} / C_{śr} = 1,15</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 i standard | czym lepszy stan techniczny lokalu tym droższa nieruchomość, lokale wymagające znacznych nakładów i modernizacji są tańsze, Niski standard znacznie obniża wartość lokalu. | 25% |
| 2. | Powierzchnia lokalu | czym większa powierzchnia tym gorzej sprzedawana - musi być dłużej ekspozycja na rynku | 15% |
| 3. | Lokalizacja | Im bliżej lokalnego centrum tym mieszkanie droższe, najtańsze mieszkania położone z trudnym dostępem do komunikacji miejskiej | 5% |
| 4. | Budynek - charakterystyka | Najtańsze: wysokie budynki. Kameralne, niewielkie budynki są lepiej postrzegane przez kupujących. | 20% |
| 6. | Położenie w budynku | preferowane piętro I lub II w budynkach niskich, parter i najwyższe – najtańsze. W budynkach wysokich podobnie parter najtańszy. | 15% |
| 7. | Przynależności i części wspólne | Lokale do których przynależą balkony, miejsca parkingowe, tarasy ziemne lub obszerne piwnice są droższe od lokali pozbawionych tych powierzchni | 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 | 19.12.2019 | 07.08.2020 |
| Nr rep | 1330/2019 | 21560/2020 |
| 1 | Stan techniczny | Do remontu |
| 2 | Powierzchnia użytkowa | 47,58 m ² |
| 3 | Lokalizacja | Kraków- Podgórze, obręb 104, ul. Złocieniowa |
| 4 | Budynek - charakterystyka | Blok 4 piętrowy, kilkuklatkowy, o niskich walorach estetycznych i konstrukcyjnych; parking dla mieszkańców przed budynkiem |
| 5 | Piętro | parter |
| | | Lokal w b. dobrym stanie technicznym |
| | | 33,72m ² |
| | | Kraków- Podgórze, obręb 104, ul. Domagały |
| | | Blok 4 piętrowy, kilkuklatkowy, standard podwyższony, parking dla mieszkańców w garażu podziemnym |
| | | 1 piętro |

| | | | |
|---|---------------------------------|---|---|
| 6 | Przynależności i części wspólne | brak | Miejsce postojowe w garażu podziemnym |
| 7 | Funkcjonalność | pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1 | pokój z aneksem kuchennym:1, łazienka:1, przedpokój:1 |

10.7. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

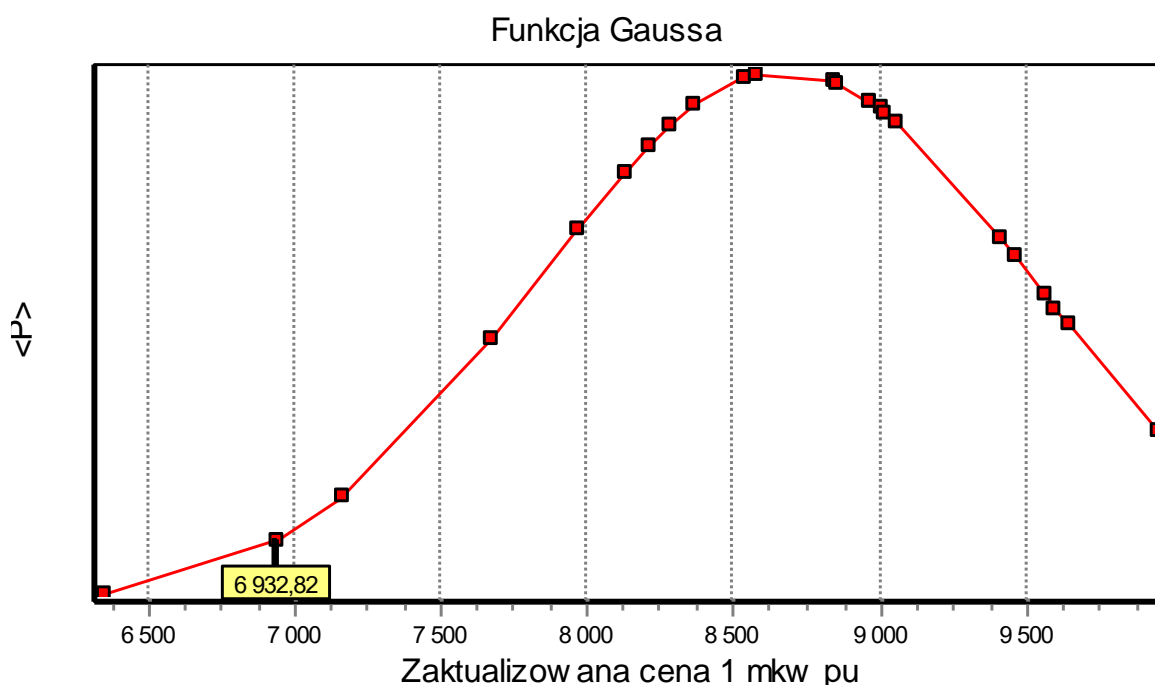
| L.p. | Cechy rynkowe | Waga cechy [%] | Zakres wsp. korygujących | Wartość cechy (Nier. wyceniana) | Wartości wsp. |
|------|---------------------------------|----------------|--------------------------|---|---------------|
| 1 | Stan i standard | 25 | 0,1829 - 0,2867 | do remontu | 0,1829 |
| 2 | Budynek - charakterystyka | 20 | 0,1463 - 0,2294 | budynek o niskich walorach wizualnych i konstrukcyjnych | 0,1463 |
| 3 | Przynależności i części wspólne | 20 | 0,1463 - 0,2294 | brak | 0,1463 |
| 4 | Powierzchnia lokalu | 15 | 0,1097 - 0,1720 | 30,10m2 | 0,1565 |
| 5 | Piętro | 15 | 0,1097 - 0,1720 | parter | 0,1097 |
| 6 | Lokalizacja | 5 | 0,0366 - 0,0573 | bardzo dobra | 0,0573 |
| | Razem | 100 | 0,73 - 1,15 | | 0,7990 |

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny

8 676,8678 zł * 0,7990 * 1 = **6 932,82 zł**



10.8. WYNIK ANALIZY.

| | |
|--|----------------------|
| Wartość rynkowa 1 m ² lokalu: | 6 932,82 zł |
| Powierzchnia użytkowa lokalu: | 30,10 m ² |
| Wartość rynkowa nieruchomości (w zaokrągleniu): | 209.000 zł |

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 nr 22 w budynku nr 29,
położonym przy ul. Nefrytowej w Krakowie, wynosi:**

209 000 zł

Słownie: (dwieście dziewięć tysięcy złotych)

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie, dnia 14.07.2021 r.